

AVISO No. ADN-GP-4548

ACN-02-0442

FECHA: Abil Veintres (23) de 2025

El suscrito, Gerente General del Concesionario AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S, en virtud del Contrato de Concesión No. 009 del 10 de diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012, para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto Autopistas para la Prosperidad, procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, con el envío de del oficio de citación **ADN-GP-4472 del 9 de abril de 2025**, enviado al correo electrónico [asistente@daes.com.co](mailto:asistente@daes.com.co) el día 9 de abril de 2025 conforme autoriza el certificado de existencia y representación legal de la sociedad ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C actualmente ESPINOSA DAVID S.A.S. y a la dirección del predio ACN-02-0442 denominado LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S., ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, mediante guía No. CU005161472CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de recibo del 10 de abril de 2025, en el cual el Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, le instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4471 del 9 de abril de 2025, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal al señor **José Humberto Espinosa Madrid** identificado con cédula de ciudadanía No. 15.316.878, en calidad de representante legal de la sociedad **ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C** actualmente **ESPINOSA DAVID S.A.S.** (NIT. No. 900171206-8), propietaria del predio ACN-02-0442.

Agotado el término legal de la citación para la notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, se requiere notificar del presente acto administrativo al señor **José Humberto Espinosa Madrid** en calidad de representante legal de la sociedad **ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C** actualmente **ESPINOSA DAVID S.A.S.** (NIT. No. 900171206-8), propietaria del predio ACN-02-0442, con el objeto de dar cumplimiento a la ley, se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4471 del 9 de abril de 2025, con asunto *"Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S., ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0001 0002 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-73848 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN-02-0442"*.

El presente **AVISO EMPLAZATORIO**, se fijará por el término de cinco (5) días en un lugar público de las oficinas del Concesionario ubicadas en la en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquia, Teléfonos: 322-3446047, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a fin de que las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble puedan solicitar administrativamente su reconocimiento pecuniario.

FIJADO EL 23/04/2025 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 29/04/2025 A LAS 5:00 P.M.

Cordialmente,

JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ  
Firmado digitalmente por  
JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ  
Fecha: 2025.04.22  
11:14:25 -0500'

**Juan Daniel Sánchez Rodríguez**

Gerente General

**AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S**

Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Elaboró: Abogada de Sumarresto Área Predial (K. Barón)  
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)  
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)

Bogotá, D.C., 2 ABR 2025

Señores:

**ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C** actualmente **ESPINOSA DAVID S.A.S.** (NIT. No. 900171206-8)

Atn. José Humberto Espinosa Madrid (CC No. 15.316.878)

Predio: LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S.

Barrio El Man

Caucasia, Antioquia

**REF:** CONTRATO 009 del 10 de diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012. Otorgamiento de la Concesión para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

**Asunto:** NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4471 del 9 de abril de 2025. Predio: ACN-02-0442.

Respetado Señor,

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: **NOTIFICACIÓN POR AVISO.** *"Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.*

*Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.*

*En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal."*

Teniendo en cuenta que, el oficio de citación ADN-GP-4472 del 9 de abril de 2025, fue enviado al correo electrónico [asistente@daes.com.co](mailto:asistente@daes.com.co) el día 9 de abril de 2025 conforme autoriza el certificado de existencia y representación legal de la sociedad ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C actualmente ESPINOSA DAVID S.A.S. y a la dirección del predio ACN-02-0442, denominado LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S., ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, mediante guía No. CU005161472CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de recibo del 10 de abril de 2025, en el cual el Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, le instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4471 del 9 de abril de 2025, con asunto *"Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S., ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0001 0002 0 00 00 0000, Matricula Inmobiliaria No. 015-73848 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0442"*, y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal del mencionado acto.

Se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1º del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

### AVISO

El Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, expidió la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4471 del 9 de abril de 2025, con asunto *"Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S., ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0001 0002 0 00 00 0000, Matricula Inmobiliaria No. 015-73848 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0442"*.

Contra la Oferta Formal de compra anteriormente enunciada NO procede ningún recurso de conformidad con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo ADN-GP-4472 del 9 de abril de 2025, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4471 del 9 de abril de 2025, objeto de notificación, con sus respectivos anexos.

Cordialmente,

JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ  
Firmado digitalmente por JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ  
Fecha: 2025.04.09  
11:03:06 -05'00'

**Juan Daniel Sánchez Rodríguez**

Gerente General

**AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S**

Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Anexo: Copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4471 del 9 de abril de 2025, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Avalúo comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Caucaja.

Elaboró: Abogada de Servientes Área Predial (K. Barón)  
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)  
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)

Bogotá, D.C., 09 ABR 2025

Señores:

ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C actualmente ESPINOSA DAVID S.A.S. (NIT. No. 900171206-8)

Atn. José Humberto Espinosa Madrid (CC No. 15.316.878)

Predio: LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S.

Barrio El Man

Caucasia, Antioquia

REF: CONTRATO 009 del 10 de diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012. Otorgamiento de la Concesión para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

Asunto: Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-4471 del 09 ABR 2025. Predio: ACN-02-0442.

Respetados señores,

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la presente citación, en la Oficina de Predios de la Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S., ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucaasia-Antioquia, de lunes a viernes en horario de 7:00 am a 12:00 pm y de 1:00 pm a 5:00 pm, con el fin de notificarle el contenido de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-4471 del 09 ABR 2025, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S., ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0001 0002 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-73848 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN-02-0442.

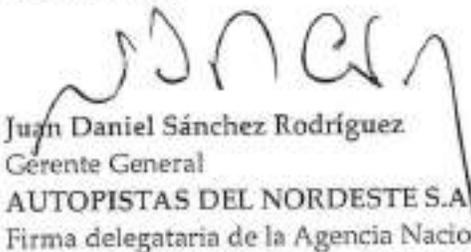
Recuerden que, para la presentación a la diligencia de la notificación personal, deberá identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderado, el poder debe estar debidamente autenticado.

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.  
REGIONAL: **Notificación**  
OFICINA: **Caucasia**  
COPIA COTEJADA CON ORIGINAL DEL ENVÍO No. 1  
FECHA: **09/04/25**



Si no se le pudiere notificar personalmente, se remitirá un aviso de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, con copia íntegra del acto administrativo a la dirección del predio o a la dirección de notificación proporcionada por el propietario, entendiéndose surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cordialmente,

  
Juan Daniel Sánchez Rodríguez  
Gerente General  
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S  
Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI



Elaboró: Abogada de Servicios Área Predial (K. Berini)  
Revisó: Coord. Predial (J. Merodio)  
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



## Katry Patricia Baron

---

**De:** Katry Patricia Baron  
**Enviado el:** miércoles, 9 de abril de 2025 2:45 p. m.  
**Para:** asistente@daes.com.co  
**Asunto:** ENVIO CITACION ADN-GP-4472 DEL 9 DE ABRIL DE 2025 - PREDIO ACN-02-0442  
**Datos adjuntos:** CITACION ACN-02-0442.pdf

Señores:

**ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C** actualmente **ESPINOSA DAVID S.A.S.** (NIT. No. **900171206-8**)

Atn. José Humberto Espinosa Madrid (CC No. 15.316.878)

Predio: LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S.

Barrio El Man

Caucasia, Antioquia

Buen día señor JOSE HUMBERTO ESPINOSA

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** – en coordinación con el Concesionario **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión No. 009 de 2014, adelanta el Proyecto vial Autopista Conexión Norte, "Autopistas para la Prosperidad", como parte de la modernización de la Red Vial Nacional.

Para la ejecución del proyecto vial, la Concesión requiere adquirir una franja de terreno del predio denominado LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S., ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0001 0002 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-73848 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia, de propiedad de la sociedad **ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C** actualmente **ESPINOSA DAVID S.A.S.** (NIT. No. **890.107.487-3**), inmueble reconocido internamente por Autopistas del Nordeste S.A.S. como **ACN-02-0442**.

Por medio del presente, me permito enviar el oficio de **CITACION No. ADN-GP- 4472** del 9 de abril de 2025 de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP- 4471 del 9 de abril de 2025, del predio distinguido con ficha predial **ACN-02-0442** – discriminado anteriormente- de propiedad de la sociedad **ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C** actualmente **ESPINOSA DAVID S.A.S.** (NIT. No. **890.107.487-3**) del cual usted es el representante legal.

Lo anterior teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 1437 del 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; teniendo en cuenta la manifestación que de manera expresa se visualiza en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad **ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C** actualmente **ESPINOSA DAVID S.A.S. S.A.** que al tenor literal indica que "La persona jurídica **ESPINOSA DAVID S.A.S.** Si autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo"

**NOTA.** Este correo cuenta con conformación de recibo al servidor enviado y una confirmación de lectura una vez es abierto el mensaje. No obstante, agradecemos acusar de recibo el presente correo.

Sin otro particular.

Cordialmente.



---

**Katry Baron Montt**

Abogada Saneamientos  
Autopistas del Nordeste  
Tel. 3223446047  
CCO KM 21+100  
Via Zaragoza a Cauca, Antioquia.



Por favor considere su responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo electrónico

Este mensaje es confidencial, está amparado por secreto profesional y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su (s) destinatario (s). Si recibió esta transmisión por error, por favor informarnos de inmediato y elimine el mensaje y sus anexos de su computador. Igualmente, le comunicamos que cualquier retención y revisión no autorizada, distribución, divulgación, reenvío, copia, impresión, reproducción o uso indebido de este mensaje y/o sus anexos, está estrictamente prohibida y sancionada legalmente. Este mensaje igualmente, puede contener información de carácter personal que no necesariamente refleja la opinión de AUTOPISTAS DEL NORDESTE.

Este mensaje y sus anexos han sido sometidos a programas anti-virus y entendemos que no contiene virus ni otros defectos. En todo caso, el destinatario debe verificar que este mensaje no está afectado por virus y por tanto el AUTOPISTAS DEL NORDESTE no es responsable por daños derivados del uso de este mensaje.

**De:** Microsoft Outlook  
<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@autopistasdelnordeste.com.co>  
**Para:** asistente@daes.com.co  
**Enviado el:** miércoles, 9 de abril de 2025 2:45 p. m.  
**Asunto:** Retransmitido: ENVIO CITACION ADN-GP-4472 DEL 9 DE ABRIL DE 2025 - PREDIO ACN-02-0442

**Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:**

[asistente@daes.com.co](mailto:asistente@daes.com.co) (asistente@daes.com.co)

Asunto: ENVIO CITACION ADN-GP-4472 DEL 9 DE ABRIL DE 2025 - PREDIO ACN-02-0442



ENVIO CITACION  
ADN-GP-4472 D...

Bogotá, D.C., 09 ABR 2025

Señores:

ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C actualmente ESPINOSA DAVID S.A.S. (NIT. No. 900171206-8)

Atn. José Humberto Espinosa Madrid (CC No. 15.316.878)

Predio: LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S.

Barrio El Man

Caucasia, Antioquia

**REF:** CONTRATO 009 del 10 de diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012. Otorgamiento de la Concesión para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

**Asunto:** Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S., ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0001 0002 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-73848 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN-02-0442.

Respetados señores,

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI identificada con Nit. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., identificado con Nit. 900.793.991-0, en virtud del Contrato de Concesión No. 009 de 2014, adelanta el Proyecto vial Autopista Conexión Norte, "Autopistas para la Prosperidad", como parte de la modernización de la Red Vial Nacional.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI ha delegado a AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anteriormente expuesto, AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., en nombre de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del

18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un área de MIL NOVECIENTOS SETENTA COMA VEINTIÚN METROS CUADRADOS (1.970,21 m<sup>2</sup>) del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas y cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas Inicial 5+000, Km- Abscisa Final 5+080, Km conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0442 de fecha 21 de septiembre de 2017.

El valor total de la oferta formal de compra es la suma de CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES DOCE MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS CON NUEVE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$481.012.312,09 M/CTE), según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 30 de noviembre de 2024, el cual se discrimina así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
1	UF1	m <sup>2</sup>	1.970,21	\$ 243.506,00	\$ 479.757.956,26
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 479.757.956,26</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
NO PRESENTA					
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>ANEXOS</b>					
1	CA1	UND	1,00	\$ 385.000,00	\$ 385.000,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 385.000,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
<b>Elementos permanentes</b>					<b>\$ 869.355,83</b>
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 869.355,83</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 481.012.312,09</b>

En ese orden de ideas, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y la Resolución 898 de 2014 del IGAC, modificada parcialmente por la Resolución 1044 de 2014 del IGAC, dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante. Sin embargo, el valor que se notifica por medio de esta oferta formal de compra es el resultante luego de haber sido excluidos previamente los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán cancelados directamente por la Concesión a las entidades correspondientes.

Según el estudio de títulos, la zona de terreno que se requiere pertenece a la sociedad ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C actualmente ESPINOSA DAVID S.A.S., identificada con NIT. No.

900171206-8, quien lo adquirió inicialmente mediante Escisión de la Sociedad HUMBERTO ESPINOSA MADRID Y CIA E. EN C., bajo la Escritura Pública No. 721 del 9 de febrero de 2.007, y esta sociedad adquirió mediante Escritura Pública No. 2.248 del 30 de abril de 1.990 de la Notaria 12 de Medellín, aclarada mediante la Escritura Pública No. 4.822 del 30 de agosto de 1.990 de la Notaria 12 de Medellín, fue sometida a división material, por y como consta en: a) Escritura Pública No. 3.579 del 6 de octubre de 2.011 de la Notaria 19 de Medellín; b) Escritura Pública No. 3.999 del 9 de noviembre de 2.011 de la Notaria 19 de Medellín; c) Escritura Pública No. 140 del 24 de mayo de 2.012 de la Notaria Unica de Cáceres; d) Escritura Pública No. 205 del 26 de julio de 2.012 de la Notaria única de Cáceres, en la cual se hizo un desenglobe y declaración de resto de inmueble. Finalmente, se efectuó un Loteo a través de la Escritura Pública No. 4552 del 21 de agosto de 2014 otorgada por la Notaria 19 de Medellín, acto inscrito en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 015-73848 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca.

En caso de que se llegare a una enajenación voluntaria en los precisos términos de Ley, el método para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario, será la formula aritmética más expedita para distribuir el pago a cada beneficiario según su participación en el dominio o posesión regular inscrita, y el plazo para entregarlo se pactará de común acuerdo en la Promesa de Compraventa o Escritura Pública respectiva. En todo caso, el precio total se cancelará sólo cuando se verifique la inscripción del acto de Compraventa en el Folio de Matrícula Inmobiliaria en favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI.

Le informamos, además, de manera completa, para su conocimiento, los posibles procesos que se pueden presentar como son:

1. *Enajenación Voluntaria:* A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuentan ustedes con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad sobre esta oferta, bien sea aceptándola o rechazándola, mediante oficio dirigido a las oficinas de AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquia, teléfono: 3223446047.

Se entenderá que el propietario o poseedor regular del predio renuncia a la negociación cuando:

- Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa,
- Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo,
- No suscriban la Escritura o la Promesa de Compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente por causas imputables a ellos mismos.

En caso de aceptarla, se suscribirá Escritura Pública de Compraventa o la Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la aceptación.

2. *Expropiación Judicial:* En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido anteriormente, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si

transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de esta oferta de compra, no se haya llegado a un acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; conforme lo establecido en el artículo 4º de Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 que adoptó medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de que trata la Ley 1682 de 2013.

No obstante, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia, será posible que los propietarios y AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquia, teléfono: 3223446047.

Esta Oferta formal de Compra será inscrita en el respectivo Folio de Matricula Inmobiliaria, seguidamente de su notificación, en consecuencia, el Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre el inmueble.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha y Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,

  
Juan Daniel Sánchez Rodríguez  
Gerente General  
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.  
Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano técnico predial, copia del Avalúo Comercial Corporativo practzado y Certificado del uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación.

Elaboró: Abogada de Sumarresto Ánra Predial (K. Benín)  
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)  
Aprobó: Dir. Predial (C. Salazar)



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN  
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE  
FICHA PRELIMINAR

CÓDIGO: GC39-F-185  
VERSION: 003  
FECHA: 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN: AUTOPISTA CONDÓN NORTE  
CONTRATO N°: 009 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2014  
PRECIO N°: ACN-02-0442  
AREAS INICIAL: 5+000, KM  
AREAS FINAL: 5+050, KM

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C.  
CEDULA: 90017125E-B  
DIRECCION / EMAIL: LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S  
DIRECCION DEL PREDIO: LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S

VEREDA/BARRIO: EL MANÍ  
MUNICIPIO: CALIQUIA  
DPTO: ANTIOQUIA  
CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO  
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: LOTE  
PRECIO requerido para: MEJORAMIENTO TOPOGRAFIA: 0 - 7 %/Hora

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
ALFARDO ZAGUARDICA	2,00	0,00	UND.
FINANCERO BARRONCHIEN	2,00	0,00	UND.
QUEBENO ZAGUARDICAN	1,00	0,00	UND.
PASTO BRACHARIA HUMIFRUTICA	3.850,00	0,20	M <sup>2</sup>

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

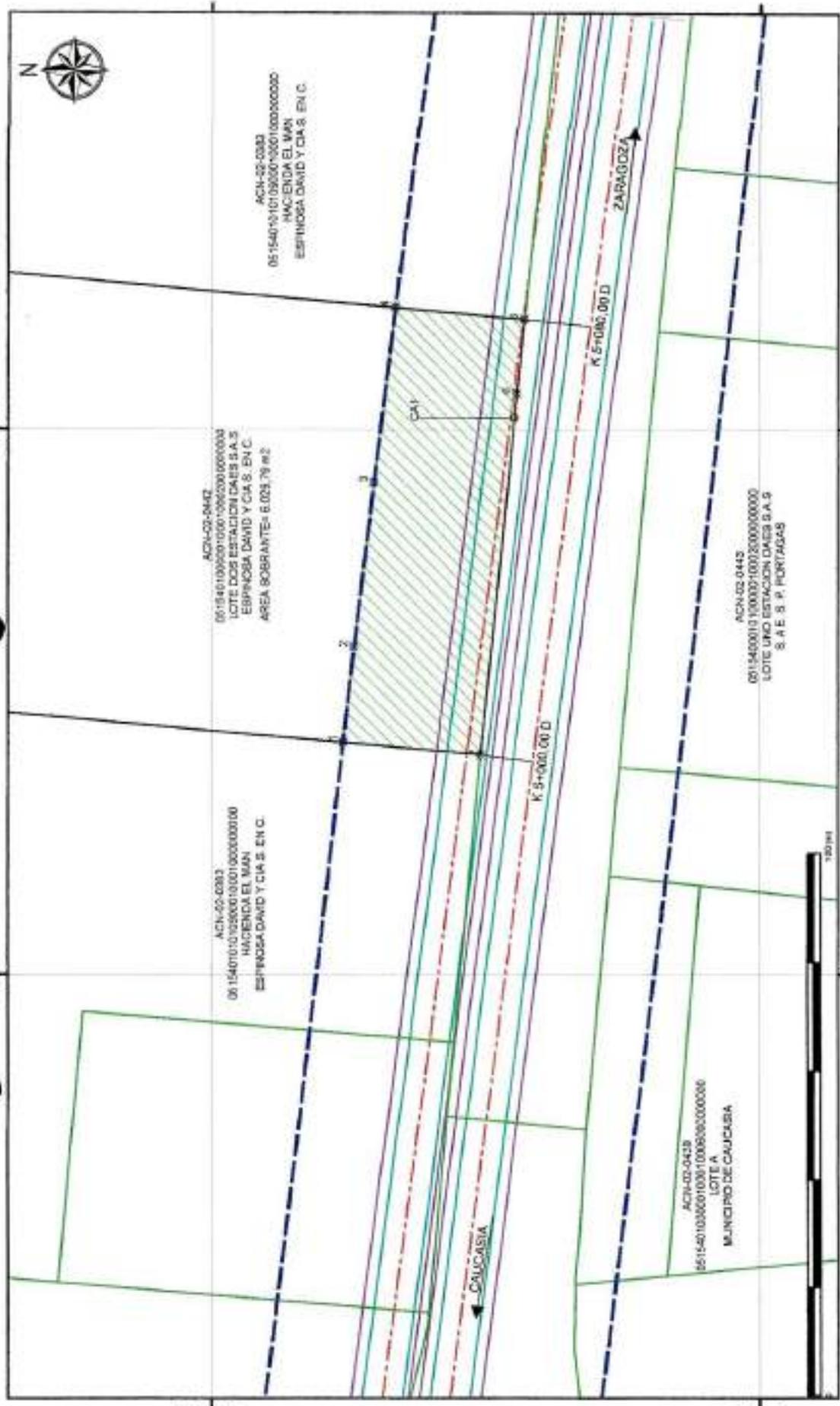
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
1	PORTON EN MADERA ALBERADA 5 VARIETAS 3 TRES. EN CON 2 COLUMNAS DE 0.15 M DE DIAM.	1,00	UND.
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
20	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	M <sup>2</sup>

FECHA DE ELABORACION: 22/03/2017  
Elaboró: CAROLINA TORRES TORO  
MP 253.22-276478 CND  
Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO: 8.400,00 m<sup>2</sup>  
AREA REQUERIDA: 1.870,21 m<sup>2</sup>  
AREA REMANENTE: 0,00 m<sup>2</sup>  
AREA SOBRIANTE: 6.629,79 m<sup>2</sup>  
AREA TOTAL REQUERIDA: 1.870,21 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:  
LA LONGITUD EFECTIVA CALCULADA ES COMPLEMENTARIA, DEBIDO A QUE EL PREDIO ACN-02-0442 ESTA SUMANDO LA LONGITUD EFECTIVA DE ESTE TRAMO.

876100 876200



137300 137300

ACN-02-0442  
05154010000010001000000000  
LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S  
ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C.  
AREA SOBRIANTE= 6.023,79 m<sup>2</sup>

ACN-02-0443  
0615401010000010001000000000  
HACIENDA EL MAN  
ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C.

ACN-02-0443  
05154010000010001000000000  
LOTE A  
MUNICIPIO DE CAUCASIA

ACN-02-0445  
051540001010000010001000000000  
LOTE UNO ESTACION DAES S.A.S  
S.A.E.S.P. PORTAGAS

<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>Autopistas del Suroriente</p>	<b>PROPIETARIO:</b> ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C. CEDULA CATASTRAL 05154010000010001000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 015-73848		<b>INFORMACION DE REFERENCIA</b> MAPA Colombia Bogotá Proyección: Transversa Mercator Datum: BOGOTA Fecha Levant: 1.000.000.0000 Centro Meridiano: -74.0075 Zona Horizontal: UTM Datum: O'Grady - 1.982 UTM Norte		<b>CONVENCIONES</b> - OBRAS: - OBRAS CONCRETABLES - DEPENDIENDE DE: - DEPENDIENDE DE: - DEPENDIENDE DE:		<b>LEYENDA</b> - PUNTO A PUNTO - CONSTRUCCIONES ANTERIORES - LÍNEA DE REFERENCIA - CALZADAS - FRENOS - LINEAS DE CONFINAMIENTO - CORRECCION VALOR DISTORSION	
		<b>CUADRO DE AREAS</b> AREA TOTAL: 8.000,00 m <sup>2</sup> AREA REQUERIDA: 1.970,21 m <sup>2</sup> AREA REMANENTE: 0 m <sup>2</sup> AREA CONSTRUCCIONES: 0 m <sup>2</sup>		<b>PUNTOS DE REFERENCIA</b> RUTA 254N13 INICIO: K 5+000,00 D FINAL: K 5+080,00 D		<b>ESCALA:</b> 1:1.000		ARCHIVO: ACN-02-0442 PLANO No. 1 DE 2	
AUTOPISTA CONEXION NORTE		FECHA: 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017		ESCALA: 1:1.000		PLANO No. 1 DE 2		CODIGO: PR-PR-04 VERSION: 01 FECHA: 2017-09-18	
UP2 ZARAGOZA - CAUCASIA		21 DE SEPTIEMBRE DE 2017		ESCALA: 1:1.000		ARCHIVO: ACN-02-0442		PLANO No. 1 DE 2	

*Cadete Torres*  
 Delineo Cadete Torres, S.A.S. M.P. 19222-276479 CAD

*[Signature]*





**CERTIFICADO DE USO DEL SUELO URBANO**  
**EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL**  
**CAUCASIA - ANTIOQUIA**

**CERTIFICA:**

Que en el barrio: el Man, **Carrera 20 No. 3 - 10**, área urbana del municipio del municipio de Caucasia Antioquia, se encuentra ubicado el predio con código catastral No. **051540100000100010002000000000** de propiedad del señor **ESPINOSA DAVID Y CIA S EN C**, según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante acuerdo No **019** del **24** de diciembre de **2015** con algunas modificaciones según acuerdo **028** de **2016**, está zonificado para los siguientes usos.

**Área de Actividad Múltiple: ZCO Centralidad de Servicios Urbanos El Man.**

**Uso Principal: Actividad Múltiple.** El 20% del índice de Construcción IC o edificabilidad es para usos residenciales y el 80% para usos diferentes al residencial.

**Uso Complementario: Consolidar el Uso Dotacional Educativo y de Servicios asociados al Transporte Urbano y Vehículos Automotores.** Comercio y Servicios en el Zócalo Urbano o primer piso: tipo C-2 y C-3 comercio suntuario y especializado de exhibición; Servicios Personales y Profesionales, Oficinas y Consultorios S-2 y Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos **S-4 tipo 1** de bajo impacto como S4\_T1.1 y S4\_T1.2 sobre el costado oriental del Man; S4\_T1.3; S4\_T1.4; S4\_T1.5; S4\_T1.6 y S4\_T1.7 hacia el costado occidental donde se ubica la Terminal de Transporte Urbano; S4\_T1.8; S4\_T1.9 y S4\_T1.14. **S-4 tipo 2** de alto impacto como S4\_T2.1, S4\_T2.6; S4\_T2.7; S4\_T2.8; S4\_T2.9 y S4\_T2.10.

**Uso Restringido: Nueva vivienda RUF; RBF, RTF; Uni\_Bi y Trifamiliar; la Multifamiliar RMf a partir del 2° piso o nivel; Residencial en la Tipología de apartaestudio RMap máximo el 5% de las nuevas destinaciones residenciales. Consolidar el Zócalo urbano con Comercio Minorista Básico C-1; Establecimientos con venta y consumo de licor S-3.4 sólo sobre la vía arterial y a 200 mts de establecimientos educativos; Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos S-4 tipo 2 de alto impacto como S4-T2.10; Famiindustria (I-1) e Industria artesanal o MICRO Empresa (I-2) y artesanos.**

**Uso Prohibido:** Residencial, Comercio Servicios principales condicionados complementarios y **Gran Industria (I-4).**

---

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAUCASIA  
NIT 890906445.2

Email. [alcaldia@caucasia-antioquia.gov.co](mailto:alcaldia@caucasia-antioquia.gov.co)  
Teléfono: (+57)(+4) 8391595 Ext. 104 - Fax (+57)(+4) 8396286  
Dirección: Calle 21 Avenida Pajonal - Código Postal 052410



### Usos: Residencial

**Uso Principal: Residencial.** El 80 % del índice de Construcción IC o edificabilidad es para usos residenciales y el otro 20 % es para otros usos diferentes al Residencial (Comercial) en C-1.

**Uso Prohibido:** Todos los demás usos diferentes al residencial en un 80 %.

Dado en Caucasia, a los **31** días del mes de **agosto** de **2017**.

Nuestra Preocupación es Servir.

Atentamente,

  
  
**DIEGO ALEJANDRO MORA ZAPATA**  
Secretario de Planeación  
Elaboro: Manuel A. Muñoz Pérez



Avalúo Comercial Urbano.  
Lote y Construcción Anexa  
Ficha Predial ACN-02-0442.

Noviembre de  
**2024**

---

Autopistas del Nordeste S.A.S, Autopista Conexión Norte.

Nombre del predio: Lote dos estación DAES S.A.S.

Barrio: El Man.

Municipio: Caucaasia.

Departamento: Antioquia.

## CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción Del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción Del Inmueble O Predio
7. Métodos Valuorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.

**CONTENIDO POR CAPÍTULOS**

1. INFORMACIÓN GENERAL
  - 1.1. Solicitante.
  - 1.2. Tipo de inmueble.
  - 1.3. Tipo de avalúo.
  - 1.4. Marco Normativo.
  - 1.5. Departamento.
  - 1.6. Municipio.
  - 1.7. Barrio.
  - 1.8. Dirección del inmueble.
  - 1.9. Abscisado de área Requerida.
  - 1.10 Uso Actual Del Inmueble.
  - 1.11 Uso Por Norma.
  - 1.12. Información Catastral.
  - 1.13. Fecha visita al predio.
  - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
  - 3.1. Propietario
  - 3.2. Título de adquisición
  - 3.3. Folio de Matricula
  - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
  - 4.1. Delimitación del sector
  - 4.2. Actividad predominante
  - 4.3. Estratificación socioeconómica
  - 4.4. Vías importantes
  - 4.5. Topografía
  - 4.6. Servicios públicos
  - 4.7. Servicios comunales
  - 4.8. Transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
  - 6.1. Ubicación
  - 6.2. Área del terreno

- 6.3. Linderos
  - 6.4. Forma del Lote
  - 6.5. Frente
  - 6.6. Fondo
  - 6.7. Relación Frente / Fondo
  - 6.8. Vías de acceso al predio
  - 6.9. Servicios públicos
  - 6.10. Unidades fisiográficas
  - 6.11. Estratificación
  - 6.12. Áreas construidas
  - 6.13. Características constructivas
  - 6.14. Construcciones anexas
  - 6.15. Cultivos y especies
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2. Depuración del mercado
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
- 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
    - 10.1.1 Análisis de datos obtenidos descriptivamente
  - 10.2. Ejercicios residuales. Método (técnica) residual
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
- 11.1. Costos de reposición.
  - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)
12. CONSIDERACIONES GENERALES
13. RESULTADO DE AVALÚO
14. DOCUMENTOS E INFORMACION ANEXA.

## 1. INFORMACIÓN GENERAL.

**1.1. Solicitud:** El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos N°060-DP-2023 celebrado entre Autopistas del Nordeste S.A.S y la Corporación Registro de Avaluadores Y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.

**1.2. Tipo de inmueble:** Lote y Construcción Anexa.

**1.3. Tipo de avalúo:** Comercial Corporativo Urbano.

**1.4. Marco Jurídico:** El avalúo comercial se realiza en el marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC.

**1.5. Departamento:** Antioquia.

**1.6. Municipio:** Caucasia.

**1.7. Barrio:** El Man.

**1.8. Dirección del predio:** Lote dos estación DAES S.A.S.

**1.9. Abscisado de área requerida:**

Abscisa Inicial: 5 + 000 Km

Abscisa Final: 5 + 080 Km

Margen: Izquierda.

**1.10. Uso actual del inmueble:** Lote.

**1.11 Uso por norma:** Área de Actividad Múltiple: ZCO Centralidad de servicios Urbanos el Man

**1.12 Información Catastral:**

**Departamento:** 05 - ANTIOQUIA  
**Municipio:** 154 - CAUCASIA  
**Cedula Catastral:** 051540100000100010002000000000  
**Matrícula Inmobiliaria:** 015-65648

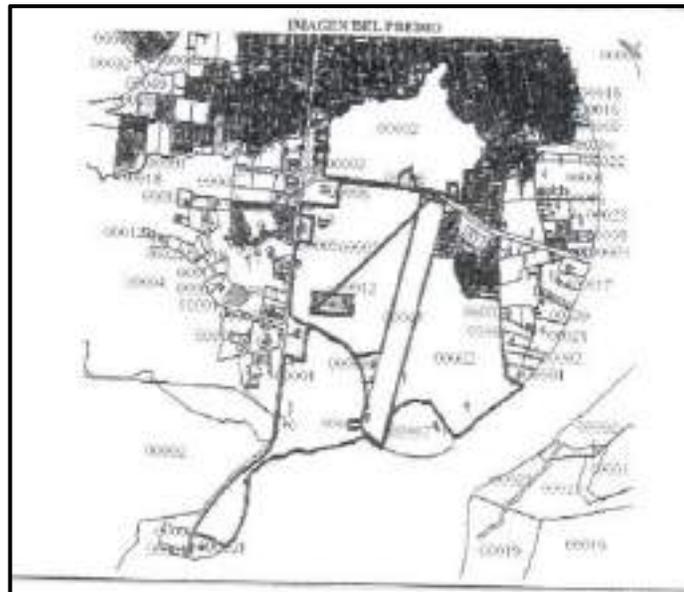
**Zona Física:**

- 1 - 7 - 87 - 4 - 33 - 40 - 16
- 26 - 13 - 19 - 5 - 18

**Zona Geoeconómica:**

- 21 - 10 - 13 - 2 - 23 - 18
- 3 - 16 - 15 - 14 - 19

**Área de terreno:** 1.305.433 m<sup>2</sup>  
**Área construida:** 1941,71 m<sup>2</sup>



**Fuente:** Certificado Catastral Suministrado por la Dirección de sistemas de información y catastro de la gobernación de Antioquia.

**1.11. Fecha de la visita al predio:** 01 de noviembre de 2024.

**1.12. Fecha del informe de avalúo:** 30 de noviembre de 2024.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

### A. Certificado catastral:

- Información Suministrado por la Dirección de sistemas de información y catastro de la gobernación de Antioquia.

### B. Norma de usos del suelo:

- Certificados de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **051540100000100010002000000000**, Carrera **20 No 3-10**, de Propiedad de **ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C**, firmado por Diego Alejandro Mora Zapata Secretario de Planeación del Municipio de Caucaasia, con fecha del 31 de Agosto de 2017.

### C. Folio de Matricula:

- Folio 015-73848 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaasia del 19 de septiembre de 2017.

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad N° 015-73848 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaasia del 19 de septiembre de 2017.

### D. Ficha Predial:

- ACN-02-0442.

### E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0442.

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

### 3.1. Propietario:

- ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C.

### 3.2. Título de adquisición:

- Loteo, mediante Escritura Pública 4592 del 21 de agosto de 2014, otorgada en la Notaria Diecinueve de Medellin y con fecha de radicación 10 de octubre de 2014, Especificación: Otro: 0920 Loteo. Personas que intervienen en el acto, a Espinosa David y CIA S. EN C.

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad N° 015-73848 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaasia del 19 de septiembre de 2017.

**3.3. Matricula inmobiliaria:**

- 015-73848 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia del 19 de septiembre de 2017.

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad N° 015-73848 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia del 19 de septiembre de 2017.

**3.4. Observaciones jurídicas:**

**-Anotación N° 01:** Radicación 2014-015-6-3253 con fecha de 10-10-2014, Escritura 4592 del 21 de agosto de 2014 Otorgado en la Notaria Diecinueve de Medellín. Especificación: Otro: 0920 loteo Personas que intervienen en el acto a Espinosa David y CIA S. EN C.

**4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**



Nomenclatura del Predio  <p style="text-align: center;"><b>LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S</b></p>	Nombre Del Barrio  <p style="text-align: right;"><b>EL MAN</b></p>
Municipio  <p style="text-align: center;"><b>CAUCASIA</b></p>	Departamento  <p style="text-align: right;"><b>ANTIOQUIA</b></p>

El municipio de Caucasia se encuentra localizado al norte de Antioquia, en los límites con el departamento de Córdoba y en la subregión antioqueña del Bajo Cauca. Es uno de los municipios más importantes de la zona debido a su privilegiada ubicación geográfica, cerca de la confluencia de importantes afluentes colombianos como el

río Cauca y el río Nechí. El área rural de Caucasia, hace parte de la sabana de Córdoba y Sucre, en el lugar de confluencia de las subculturas paisa y sabanera (costeño).

**Fuente:** <http://www.caucasia-antioquia.gov.co/municipio/informacion-general> e inspección ocular.

#### **4.1. Delimitación del sector:**

El barrio El Man hace parte de la zona occidente ZO, limitando espacialmente con los barrios El Lago, Buenos Aires I, Asovivienda, Nueva Estrella, Villa Arabia, presenta área de actividad múltiple destacando de esta forma el sector como referente en la consolidación de usos educativos, de transporte y de comercio y de servicios.

**Fuente:** <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>

**4.2. Actividad predominante:** : Caucasia es el mayor productor de ganado de la subregión, es considerada como centro comercial del Bajo Cauca, puesto que abastece de víveres, abarrotes e insumos a los demás municipios de la región. Se destaca el comercio informal o rebusque; gracias a su ubicación a orillas del río Cauca y junto a las troncales de la Paz y de Occidente se convierte en el punto de unión entre la Costa Atlántica y Antioquia. Las fuentes de empleo a nivel municipal se centran en los sectores de servicios, comercio, agricultura e industrial.

**Fuente:** <http://www.caucasia-antioquia.gov.co/municipio/informacion-general> e Inspección Ocular.

**4.3. Estratificación socioeconómica:** No Aplica

**4.4. Vías importantes:** La Troncal de Occidente – Carrera 20, por donde se conectan las Calle 5, 11 y 15.

**4.5. Topografía:** Plana ó Ligeramente Plana entre el 0% y el 7%.

**4.6. Servicios públicos:** El sector cuenta con servicios de energía eléctrica por parte de empresas públicas de Medellín - EPM, acueducto y alcantarillado por parte de Aguascal cercano y domiciliario, aseo, televisión e internet prestado por las Empresas Privadas en Caucasia, que satisfacen las necesidades del Departamento de Antioquia.

**Fuente:** <https://www.epm.com.co/site/home/centro-de-contacto/canales-de-atencion/oficinas-bajo-cauca/artmid/26458/articleid/3714>

**4.7. Servicios comunales:** Dada la configuración de la urbanización en el casco urbano de Caucasia, se satisfacen en parte las necesidades de servicios comunales

de la zona, entre las se encuentra el Terminal de Transporte de Cauca, varias iglesias Evangélicas, Institución Educativa Nuevo Horizonte, Subcentral Eléctrica de E.P.M., Cementerio Nuestra Señora de la Misericordia, Catedral La Sagrada Familia de Cauca, Iglesia de la Inmaculada Concepción, Estadios Orlando Anibal Monroy, Puente Carlos Lleras Restrepo con 1064 metros de longitud, sede Universidad de Antioquia entre otras.

#### 4.8. Transporte:

Actualmente se encuentran 5 vías principales con tres de orígenes de paso diferentes, por el casco urbano:

Vías desde Medellín	Vía nacional, de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en regular estado de mantenimiento hasta Remedios y sin Pavimentar y en mal estado de mantenimiento desde Remedios hasta Zaragoza, Recorre la ruta que conecta Medellín – Barbosa – Antioquia – Yolombo – Yali _ Vegachi – Remedios – Segovia – Zaragoza – Cauca.
Vías desde Medellín	Vía nacional, de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento Medellín – Don Matías – Santa Rosa de Osos – Yarumal – Valdivia – Tarazá y Cauca.
Desde Bogotá.	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento. Recorre la ruta Bogotá – Honda – La Dorada - Doradal – El Santuario – Marinilla – Guarne _Medellín – Cauca
Desde la Costa Atlántica.	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, Recorre desde la Costa Atlántica hasta Cauca.
Montería-Cauca	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, recorre Montería- Planeta Rica- Buena Vista- La apartada- Cauca

El servicio de transporte es bueno sobre las transversales de la vía Cauca – La Apartada – Troncal de Occidente, prestado por buses interdepartamentales,

intermunicipales, taxis y moto – taxis del servicio público dentro del municipio de Caucasia.

**4.9. Características Climáticas:**

Ítem	Descripción
<b>Temperatura:</b>	28 °C (Promedio)
<b>Precipitación:</b>	2.530 mm (Promedio)
<b>Altura sobre el nivel del mar:</b>	50 msnm (Cabecera Municipal)

Fuente: <http://www.caucasia-antioquia.gov.co/municipio/informacion-general> y <http://es.climate-data.org/location/50344/>

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Que en el barrio: el Man, Carrera 20 No. 3-10, del municipio de Caucasia Antioquia, se encuentra ubicado el predio con código catastral No **051540100000100010002000000000** de propiedad del señor **ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C**, según el plan de ordenamiento territorial (POT), aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante el acuerdo No **019** del **24** de Diciembre de **2015** con algunas modificaciones según acuerdo 028 de 2016, esta zonificado para los siguientes usos.

- **Área de Actividad Múltiple: ZCO Centralidad de servicios Urbanos el Man**

**Uso Principal: Actividad Múltiple.** El 20% del índice de construcción IC o edificabilidad es para usos residenciales y el 80% para usos diferentes al residencial

**Uso Complementario: Consolidar El Uso Dotacional Educativo Y De Servicios Asociados Al Transporte Urbano Y Vehículos automotores.** Comercio y servicios en el Zócalo Urbano o primer piso: tipo C-2 y C-3 comercio suntuario y especializado de exhibición; Servicios Personales y Profesionales, Oficinas y Consultorios S-2 y Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos S-4 tipo 1 de bajo impacto como S4\_T1.1 y S4\_T1.2 sobre el costado oriental del Man; S4\_T1.3; S4\_T1.4; S4\_T1.5; S4\_T1.6 y S4\_T1.7 hacia el costado occidental donde se ubica la terminal de transportes urbano; S4\_T1.8; S4\_T1.9 y S4\_T1.4. S-4 tipo 2 de alto impacto como S4\_T2.1, S4\_T2.6; S4\_T2.7, S4\_T2.8, S4\_T2.9 y S4\_T2.10

**Uso Restringido:** Nueva vivienda RUF; RBF; RTF; Uni\_Bi y Trifamiliar; La Multifamiliar RMf a partir del segundo piso o nivel, Residencial en tipología de aparta

estudio RMap máximo el 5% de las nuevas destinaciones residenciales. Consolidar el zócalo urbano con comercio Minorista Básico C-1; Establecimientos con venta y consumo de licor S-3.4 solo sobre la vía artesanal y a 200 mts de la via de establecimientos educativos: Servicios Personales. Profesionales y Tecnológicos S-4 Tipo 2 de alto impacto como S4-T2.10; Famindustrial(I-1) e industrial artesanal o micro empresa (I-2) y artesanos.

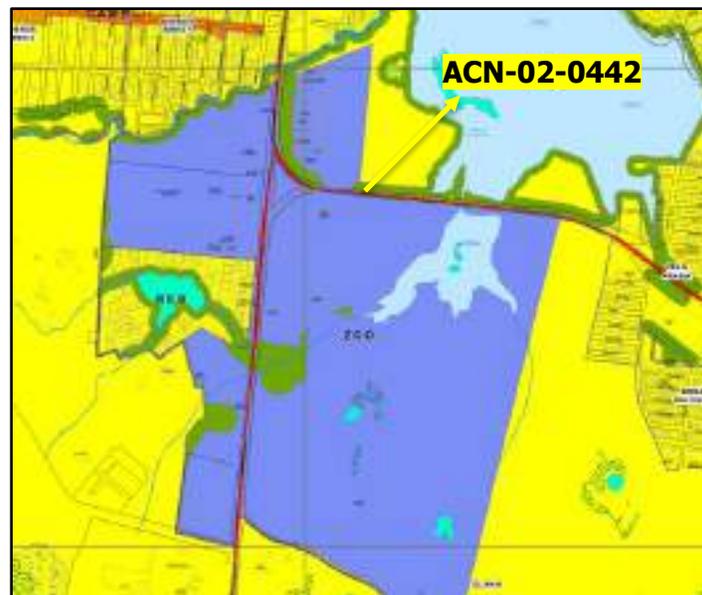
**Uso Prohibido:** -Residencial, Comercio servicios principales condicionados complementarios y gran industria (I-4)

- **Usos: Residencial.**

**Uso Principal Residencial:** El 80 % del índice de construcción IC o Edificabilidad es para usos residenciales y el otro 20 % es para otros usos diferentes al residencial (Comercial) en C-1

**Uso Prohibido:** Todos Los demás usos diferentes al residencial en 80%

**Dado en Caucasia, a los 31 días del mes de Agosto de 2017**



**Fuente :** Mapa 8 – Formulación – Usos del Suelo Urbano – Tratamientos del Suelo urbano propuestos para el suelo urbano y de expansión de la cabecera Municipal. Formulación – Revision y Ajuste POT 2.016

## TITULO II – TRATAMIENTOS URBANOS.

### Artículo 183. Codificación de los polígonos de tratamiento.

Para la asignación de los códigos de tratamiento de delimitada en primera instancia el área urbana en Zonas geográficas, las cuales a su vez se relacionan a características de homogeneidad en cuanto a morfología y usos, así:

ZONA	CÓDIGO	BARRIOS
ZONA OCCIDENTE	ZO	Barrio El Triángulo Barrio Asovivienda Barrio Buenos Aires 1 Barrio Buenos Aires 2 Barrio Nueva Estrella Barrio El Lago

En total en el suelo urbano y de expansión se definieron 32 polígonos de tratamiento que se presentan a continuación:

TRATAMIENTO	CÓDIGO	ÁREA (HA)	BARRIOS
CONSOLIDACIÓN NIVEL 1	ZN1_CN1	20,97	Barrio La Troncal (Zona Educativa)
	ZN2_CN1_1	18,98	Santo Domingo Pedro Valdivia El Palmer
	ZN2_CN1_2	7,58	Parte de Barrio San Miguel Parte de Barrio El Ferri
	ZC1_CN1	31,76	Barrio Kennedy Barrio Loma Fresca Parte de Barrio Villa Granda Parte de Barrio San Rafael Parte de Barrio El Pajonal Parte de Barrio Centenario
	ZC2_CN1	40,65	Barrio Pueblo Nuevo
	ZO_CN1_1	68,71	Barrio El Triángulo
	ZO_CN1_2	34,67	Barrio El Lago Barrio Nueva Estrella

**TITULO III – APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANOS**

**Artículo 188. Tabla de aprovechamiento y obligaciones.**

Código Polígono de Tratamiento Barrios o Sectores	Aprovechamientos					Obligaciones de cesión gratuita de suelo a favor del Municipio			Aporte de SUELO Para VIS y VIP en Proyectos de DE, RED; NO VIS y NO Residenciales. Porcentaje mínimo de destinaciones VIS	M2 de Construcción por concepto de Equipamientos Colectivos
	Densidad Bruta viv/h/a	Altura máxima	Área mínima de lote	Índice de ocupación máxima 1º piso del Área Bruta	Frente mínimo lote (m)	Espacio Público Efectivo EPE en Uso Residencial (Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas)	Lote para Equipamientos Colectivos en Residencial	Espacio Público Efectivo EPE en Usos diferentes al Residencial.		
ZO_CN1_2 ZAM_3 Los Lagos El Man	80	5m se admiten semisótanos	70 m2 Residencial y variable en otros usos	70% en uso Residencial y 80% otro uso	6,0 mts Residencial y variable en otro uso	5 m2/hab ó 20 m2 / vivienda en tipología Ut, Bf, Tt y Mt, VIS y VIP	10% del área neta del lote a desarrollar	25% del área neta del lote así 15% por EPE y 10% por EQC	10% del área neta de suelo No Residencial. En Proj. Residenciales mínimo el 50% debe ser VIS-VIP	1 m2 por cada vivienda. Usos diferentes a la vivienda: 1% del área total construida.

**Artículo 189. Disposiciones sobre la aplicación de la tabla de aprovechamiento y obligaciones**

Se establecen las siguientes disposiciones complementadas a la tabla del artículo anterior:

1. El pago de las obligaciones definidas para espacio público y equipamiento podrán pagarse en dinero o en suelo, para esto se definen como principales zonas receptora de este pago de obligaciones los predios donde se localizan los espacios públicos y equipamientos definidos por el presente Acuerdo.
2. Las obligaciones tienen aplicación en proyectos que generen más de 4 destinaciones.
3. Los polígonos de desarrollo están sujetos a la formulación del Plan Parcial.
4. Los proyectos para la generación de vivienda de interés social VIS o vivienda de interés prioritario VIP, se regirán por las mismas normas nacionales.

5. Todos los lotes y construcciones deberán garantizar acceso desde vía pública ya sea vehicular o peatonal.
6. Las construcciones no podrán sobrepasar la altura máxima definida en la tabla de aprovechamientos del presente documento, esta altura incluye las mansardas integradas a la vivienda y los sótanos y semisótanos. Todas deberán cumplir con los requerimientos de iluminación y ventilación natural, además con los requerimientos de la norma técnica sismo resistente.
7. Todas las construcciones que se localicen en el suelo urbano deberán respetar los retiros a las fuentes de agua, no podrán localizarse en zonas de amenaza alta y deberán velar por ocasionar un impacto mínimo sobre los recursos naturales.

**Nota:** Efectuado el análisis del predio en cuanto a los dos usos presentes en el certificado de uso del suelo (Área de actividad Múltiple y Residencial), se llega a la conclusión de que el área requerida del predio pertenece al uso normativo residencial, por esta razón solo se toma el valor de mercado para esta unidad fisiográfica

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

### 6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio <b>LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S</b>	Nombre De Barrio <b>EL MAN</b>
Municipio <b>CAUCASIA</b>	Departamento <b>ANTIOQUIA</b>

El predio se ubica sobre la vía que comunica al municipio de Caucasia con el municipio de Zaragoza, en el Barrio el Man, cerca a la terminal de transportes de Caucasia.

### 6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	8.000,00 m <sup>2</sup>
Área requerida:	1.970,21 m <sup>2</sup>
Área Remanente:	0,00000 m <sup>2</sup>
Área Sobrante:	6.029,79 m <sup>2</sup>

**Fuente:** Ficha Predial ACN-02-0442

### 6.3. Linderos:

Norte:	En 80,03 m (1-4) Con Predio De Mayor Extensión
Sur:	En 80,01 m (5-7) Con Vía Caucasia-Zaragoza
Este:	En 23,88 m (4-5) Con Hacienda el El Man-Espinosa David y CIA S. EN C.
Oeste:	En 25,25 m (7-1) Con Hacienda el El Man-Espinosa David y CIA S. EN C.

**Fuente:** Ficha Predial 02-0442

**6.4. Forma del Lote:** Regular.

**6.5. Frente:** 80,01 m.

**6.6 Fondo:** En 24,56 m.

**6.7. Relación Frente / Fondo:** 3:1

### 6.8. Vías de acceso al predio:

Via Caucasia-Zaragoza:	Vía intermunicipal calzada de dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en regular estado de mantenimiento, por donde transita gran parte del parque automotor pesado y liviano.
------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**6.9. Servicios públicos:** El predio cuenta con acceso a servicios básicos esenciales como energía eléctrica y acueducto.

**6.10. Unidades Fisiográficas:**

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	Plana	Lote	Área de Actividad Múltiple: ZCO Centralidad de servicios Urbanos el Man.	1.970,21 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA</b>				1.970,21 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0442

**6.11. Estratificación:** No Aplica

**6.12. Áreas Construidas:**

- El predio no posee construcciones.

**6.13. Características Constructivas:**

- El predio no posee construcciones.

**6.14. Anexos, otras construcciones:**

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (años)	E.D.C
1	Portón	Portón en madera aserrada. 5 varetas 3.1m*1.3m con 2 columnas de 0.15m*0.15m	1	und	10	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0442

**6.15. Cultivos, especies:**

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UND	Estado Fitosanitario
ACACIO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	1	Und	Optimo
GUÁCIMO 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	2	Und	Bueno
OREJERO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	1	Und	Optimo
PASTO BRACHIARIA HUMIDICULA	1.850,53	Und	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0442

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Método de Mercado o Comparación, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos (Ítem 10.1) que forma parte del presente avalúo.

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Para determinar el valor del metro cuadrado de Construcciones y anexos se aplicó el Método de Costo de Reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los valores adoptados se observan en los cuadros de PRESUPUESTOS que forman parte del presente avalúo.

**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. Relación de investigación obtenida:

#### Unidad Fisiográfica 1:

X	Datos								Terreno		Construcción		Anexos	
Ítem	Barrio	Municipio	Norma Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2
1	Villa Arabia	Caucasia	Urbano - Residencial	313-7379618	Alberto	\$ 75.000.000,00	5%	\$ 71.250.000,00	100	\$ 292.500,00	100	\$ 420.000,00	0	\$ -
2	Villa Arabia 1	Caucasia	Urbano - Residencial	310-4394170 314-6915690	Rigoberto Martínez	\$ 350.000.000,00	5%	\$ 332.500.000,00	165	\$ 315.151,52	412,5	\$ 680.000,00	0	\$ -
3	Villa Arabia 2	Caucasia	Urbano - Residencial	310-3752608	Judith	\$ 40.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	40	\$ 320.000,00	36	\$ 700.000,00	0	\$ -
4	Villa Arabia 2	Caucasia	Urbano - Residencial	313-6354701 (4) 4817204	José María Muñoz	\$ 55.000.000,00	5%	\$ 52.250.000,00	90	\$ 296.111,11	80	\$ 320.000,00	0	\$ -

X	Valor Total		Detalles de la Oferta		
Ítem	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	\$ 42.000.000,00	\$ -	Bodega Esquinera sobre vía comercial en el barrio Villa Arabia, cuenta con un solo espacio para bodega y un baño.		En Campo
2	\$ 280.500.000,00	\$ -	Casa de 3 pisos, el tercero construido a la mitad, uenta con 2 apartamentos en el primer piso, 4 apartaestudios en el segundo piso y 2 apartaestudios en el tercer piso, con remodelaciones recientes. Cuenta con todos los servicios públicos		En Campo
3	\$ 25.200.000,00	\$ -	La señora Judith esta encargada de mostrar el predio, dice que tiene 4m2 de frente por 10 de fondo y construidos 36 m2, porque hay un área libre para construir, tiene 2 habitaciones, sala-comedor, 1 baño y cocina.		En Campo
4	\$ 25.600.000	\$ -	Casa de 90 m2 de terreno, construidos 80m2, cuenta con 3 habitaciones y dos baños, la casa se encuentra actualmente en construcción con un porcentaje de obra del 60%.		En Campo

### 8.2. Depuración Mercado:

x	Datos							Terreno		Construcción		Anexos		
Ítem	Barrio	Municipio	Norma Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2
1	Villa Arabia	Caucasia	Urbano - Residencial	313-7379618	Alberto	\$ 75.000.000,00	5%	\$ 71.250.000,00	100	\$ 292.500,00	100	\$ 420.000,00	0	\$ -
2	Villa Arabia 1	Caucasia	Urbano - Residencial	310-4394170 314-6915690	Rigoberto Martínez	\$ 350.000.000,00	5%	\$ 332.500.000,00	165	\$ 315.151,52	412,5	\$ 680.000,00	0	\$ -
3	Villa Arabia 2	Caucasia	Urbano - Residencial	310-3752608	Judith	\$ 40.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	40	\$ 320.000,00	36	\$ 700.000,00	0	\$ -
4	Villa Arabia 2	Caucasia	Urbano - Residencial	313-6354701 (4) 4817204	José María Muñoz	\$ 55.000.000,00	5%	\$ 52.250.000,00	90	\$ 296.111,11	80	\$ 320.000,00	0	\$ -

x	Valor Total		Detalles de la Oferta		
Ítem	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	\$ 42.000.000,00	\$ -	Bodega Esquinera sobre vía comercial en el barrio Villa Arabia, cuenta con un solo espacio para bodega y un baño.		En Campo
2	\$ 280.500.000,00	\$ -	Casa de 3 pisos, el tercero construido a la mitad, cuenta con 2 apartamentos en el primer piso, 4 apartaestudios en el segundo piso y 2 apartaestudios en el tercer piso, con remodelaciones recientes. Cuenta con todos los servicios públicos		En Campo
3	\$ 25.200.000,00	\$ -	La señora Judith esta encargada de mostrar el predio, dice que tiene 4m2 de frente por 10 de fondo y construidos 36 m2, porque hay un área libre para construir, tiene 2 habitaciones, sala-comedor, 1 baño y cocina.		En Campo
4	\$ 25.600.000	\$ -	Casa de 90 m2 de terreno, construidos 80m2, cuenta con 3 habitaciones y dos baños, la casa se encuentra actualmente en construcción con un porcentaje de obra del 60%.		En Campo

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

### 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

Dado que la investigación de mercado sustenta el valor no fue necesario aplicar esta consulta.

## 10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

### 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

ítem	Datos
1	\$ 300.000,00
2	\$ 336.363,64
3	\$ 330.000,00
4	\$ 302.222,22
Promedio	\$ 317.146,46
Desviación Estandar	18719,39566
Coefficiente de Variación	5,90%
Coefficiente de Asimetría	0,086923151
Limite Superior	\$ 335.865,86
Limite Inferior	\$ 298.427,07
Valor Adoptado	\$ <b>335.866,00</b>

**Nota:** El coeficiente variación para el ejercicio es de 5.90% el cual es inferior al que indica la resolución 620 del 2008 del IGAC, dado que el coeficiente de asimetría es positivo se toma el límite superior como valor adoptado, teniendo en cuenta que el predio se encuentra más cercano al eje comercial de la avenida la troncal y a un sector con un desarrollo consolidado.

### 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

**Oferta 1:** Bodega Esquinera sobre vía comercial en el barrio Villa Arabia, cuenta con un solo espacio para bodega y un baño.

**Oferta 2:** Casa de 3 pisos, el tercero construido a la mitad, venta con 2 apartamentos en el primer piso, 4 aparta estudios en el segundo piso y 2 aparta estudios en el tercer piso, con remodelaciones recientes. Cuenta con todos los servicios públicos.

**Oferta 3:** La señora Judith está encargada de mostrar el predio, dice que tiene 4m2 de frente por 10 de fondo y construidos 36 m2, porque hay un área libre para construir, tiene 2 habitaciones, sala-comedor, 1 baño y cocina.

**Oferta 4:** Casa de 90 m2 de terreno, construidos 80m2, cuenta con 3 habitaciones y dos baños, la casa se encuentra actualmente en construcción con un porcentaje de obra del 60%.

**10.3 Otros ejercicios o aplicaciones:**

V.T.B

PRESUPUESTO URBANISTICO (100%) CUMPLIMIENTO					
Actividad	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Fuente
Valor fijo construcción acometida acueducto, con pavimento	\$ 1.355.212	und	1,00	\$ 1.355.212	*
Valor fijo construcción o cambio de acometida alcantarillado con pavimento, en tubería PVC	\$ 1.130.503	und	1,00	\$ 1.130.503	*
Acometida de circuito cable CU 3x6+1x8AWG PVC 01-1/2"	\$ 81.041	m	63,18	\$ 5.120.170	Pag 236 Construdata 188
Total Presupuesto de Acometidas				<b>\$ 7.605.885</b>	
Valor m2				<b>\$ 951</b>	
<b>* Decreto 2017 DECGGL-2178 Empresas Publicas de Medellin E.S.P</b>					

EJERCICIO PARA LOTEO - SUELO URBANO	
V.T.B = %AU { $\frac{V_{tu}}{1 + g}$ - Cu }	
1 + g	
ARTÍCULO 15 Resolución 620 de 2.008 IGAC	
% ocupación (AREA UTIL VENDIBLE)	0,8
Valor terreno urbanizado (m2)	\$ 335.866
Costos de urbanismo	\$ 951
Ganancia	10%
FORMULA	
$V_{tu} / 1 + G$	<b>\$ 305.333</b>
$( V_{tu} / 1 + G ) - CU$	<b>\$ 304.382</b>
<b>V.T.B (VALOR TERRENO EN BRUTO) M2</b>	<b>\$ 243.506</b>
<b>Nota 1:</b> El Porcentaje de Ocupación es tomado del certificado de uso del suelo anexo en el ítem 5 del presente avalúo.	
<b>Nota 2:</b> Los costos de urbanismo para este ejercicio hace referencia a las acometidas principales de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, cabe aclarar que no se tuvieron en cuenta otros costos de urbanismo ya que el predio cuenta con las demás obras adelantadas.	

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

### 11.1. Costos de reposición:

- ANEXO 1

PORTÓN					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 4.900	0,14	\$ 686,00	121
Tabla Chapa 30x2cmx2,9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	4,00	\$ 94.288,00	103
Vara Corredor ø10cm (3m) - Ordinario	Und	\$ 8.124	2,00	\$ 16.248,00	104
Postes Para Cerca 11x11x1.5 (48kg)	un	\$ 23.787	2,00	\$ 47.574,00	113
Limatón Ø10-12 cm (6m) Eucalipto	un	\$ 176.893	0,50	\$ 88.446,50	104
Hora Cuadrilla Albañilería - AA	h	\$ 28.539	8,00	\$ 228.312,00	43
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 475.554,50</b>	
Tomado de la Construdata Nº.212					

### 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
PORTÓN	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 475.554,50	\$ 90.872,76	\$ 384.681,74	\$ 385.000,00

## 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

### 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL	ESTADO FITOSANITARIO	Total
			INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL				
ACACIO 20 < Ø < 40cm	1	und.	\$ 40.000,00	\$ 10.000,00	\$ 50.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2,00	\$ 61.200,00	1,00	\$ 61.200,00
GUACIMO 10 < Ø < 20cm	2	und.	\$ 45.000,00	\$ 10.000,00	\$ 55.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2,00	\$ 66.300,00	0,80	\$ 53.040,00
OREJERO 20 < Ø < 40cm	1	und.	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	2,00	\$ 61.200,00	1,00	\$ 61.200,00
PASTO BRACHIARIA HUMIDICULA	1850,53	und.	\$ 230,00	\$ 200,00	\$ 430,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 200,00	2,00	\$ 643,00	0,80	\$ 514,40

DESCRIPCION	CANT	UN	DESARROLLO		PRODUCCION		
			1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
			Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
ACACIO 20< Ø <40cm	1	und.	\$ 6.120,00	\$ 20.196,00	\$ 40.392,00	\$ 55.080,00	\$ 61.200,00
GUACIMO 10< Ø <20cm	2	und.	\$ 5.304,00	\$ 17.503,20	\$ 35.006,40	\$ 47.736,00	\$ 53.040,00
OREJERO 20< Ø < 40cm	1	und.	\$ 6.120,00	\$ 20.196,00	\$ 40.392,00	\$ 55.080,00	\$ 61.200,00
PASTO BRACHIARIA HUMIDICULA	1850,53	und.					\$ 514,40

## 12.2 Valores de cultivos y/o especies

PROPIETARIO: ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C.							
DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	Valor final Unitario	Valor Adoptado	VALOR TOTAL
ACACIO 20< Ø <40cm	1,00	und.	\$ 40.392,00	1,00	\$ 40.392,00	\$ 40.392,00	\$ 40.392,00
GUACIMO 10< Ø <20cm	2,00	und.	\$ 17.503,20	0,80	\$ 14.002,56	\$ 14.002,00	\$ 28.004,00
OREJERO 20< Ø < 40cm	1,00	und.	\$ 40.392,00	1,00	\$ 40.392,00	\$ 40.392,00	\$ 40.392,00
PASTO BRACHIARIA HUMIDICULA	1850,53	und.	\$ 514,40	0,80	\$ 411,52	\$ 411,00	\$ 760.567,83
<b>VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES</b>							<b>\$ 869.355,83</b>

### 13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Caucaasia – Zaragoza.
- Actualmente el predio presenta uso Lote
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0442.
- Según información suministrada por la concesión el área requerida del predio ACN-02-0442 no presenta afectación por servidumbres.
- Para el cálculo del valor de los elementos permanentes fue necesario tener en cuenta la densidad de los cultivos, el estado Fito sanitario y la producción de los mismos, por tal motivo los valores fueron Ajustados teniendo en cuenta la siguiente tabla y el estado fitosanitario observado en campo.

EF	ESTADO FITOSANITARIO		PR	PRODUCTIVIDAD	
<b>EF1</b>	OPTIMO	1	<b>PR1</b>	OPTIMO	1
<b>EF2</b>	BUENO	0,8	<b>PR2</b>	BUENO	0,8
<b>EF3</b>	BAJO	0,5	<b>PR3</b>	BAJO	0,5
<b>EF4</b>	MALO	0,3	<b>PR4</b>	MALO	0,3

**14. RESULTADO DEL AVALÚO.**

**DEPARTAMENTO:** Antioquia.  
**MUNICIPIO:** Caucasia.  
**BARRIO:** El Man  
**FICHA PREDIAL:** ACN-02-0442  
**DIRECCIÓN:** LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S  
**PROPIETARIO:** ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
1	UF1	m <sup>2</sup>	1.970,21	\$ 243.506,00	\$ 479.757.956,26
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 479.757.956,26</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
NO PRESENTA					
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>A NEXOS</b>					
1	CA1	UND	1,00	\$ 385.000,00	\$ 385.000,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 385.000,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
Elementos permanentes					\$ 869.355,83
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 869.355,83</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 481.012.312,09</b>

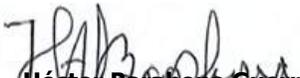
**Son: Cuatrocientos Ochenta y Un Millones Doce Mil Trescientos Doce Pesos Con Nueve Centavos M.L.**

  
**Gabriel Sarmiento Arango**

Representante Legal  
 R.A.A N° AVAL-19163731  
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 001

  
**Johanna Ramirez Beltrán**

Comité Técnico  
 R.A.A: N° AVAL-1010188840

  
**Héctor Barahona Guerrero**

Director de Avalúos  
 R.A.A N° AVAL-19114869  
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 002

  
**Luis F. Sanabria Vanegas**

Avaluador  
 R.A.A. N° AVAL-1032435523  
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 038

**15. FOTOGRAFÍAS**

	
<p><b>VISTA INICIAL</b></p>	<p><b>VISTA FINAL</b></p>
	
<p><b>PORTÓN</b></p>	<p><b>ESPECIES</b></p>

## 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.

### 16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra)  
 Boletin Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)  
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 [Planta.Facilicimo.Com](http://Planta.Facilicimo.Com)  
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013  
 Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013  
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014  
 Produccion De Uchuva, Disponible En: [Www.Agronet.Gov.Co](http://Www.Agronet.Gov.Co)  
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: [Www.Agronet.Gov.Co](http://Www.Agronet.Gov.Co)  
 Yacon, Disponible En: [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)  
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:  
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)  
 Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:  
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/)  
 Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:[Http://Www.Ica.Gov.Co](http://Www.Ica.Gov.Co)  
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :  
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com\\_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)  
 Lista De Precios 2105 Central Mayorista De Antioquia, Disponible En:  
[Http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista\\_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista\\_De\\_Precios\\_Sipsa](http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa)  
 Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf)  
 Guia De Costos De Produccion Agropecuaria 2014, Gobernacion De Antioquia  
 Anuario Estadistico Agropecurio Del Huila, 2009  
 La Achira, 2004; Disponible En:  
[Http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs\\_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf](http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf)  
 Sistema De Informacion De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Produccion, Año 2014  
 Central Mayorista De Antioquia, 2015  
[Www.Federacionde Caferteros.Org](http://Www.FederaciondeCaferteros.Org)  
 Cultivode Frutas Tropicales,2014 [Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustrialcultivo/](http://Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustrialcultivo/)  
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [W.W.Whuertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra](http://W.W.WhuertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra)  
 Boletin Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane [W.W.Wdane.Gov.Co](http://W.W.Wdane.Gov.Co)  
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 [Planta.Facilicimo.Com](http://Planta.Facilicimo.Com)  
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013  
 Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013  
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014  
 Produccion De Uchuva, Disponible En: [Www.Agronet.Gov.Co](http://Www.Agronet.Gov.Co)  
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario, [Www.Agronet.Gov.Co](http://Www.Agronet.Gov.Co)  
 Yacon, [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)  
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:  
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)  
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :  
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com\\_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)  
 Manual Tecnico De La Pitaya Amarilla, Corpoica 2103, Disponible En:[Http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla\\_2013.Pdf](http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf)  
 Produccion De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:  
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf)  
 Faostat, 2014 [Www.Faodirecciondeestadistica](http://Www.Faodirecciondeestadistica)  
 Modelo Tecnologico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En:  
[Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca\\_264\\_Mp\\_Mango.Pdf](http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf)

Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En:  
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual\\_Maracuya.Pdf](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf)  
 Cultivo Y Costos De Establecimiento De La Granadilla, 2006, Disponible  
 En:[Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf](http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf)  
 Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En:  
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf)  
 Manual Tecnico De La Uva, 2006; Disponible En:  
[Http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf](http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf)  
 Manual De La Chirimolla, 2005; Dispionible  
 En:[Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca\\_24\\_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf](http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf)  
 Rendimiento De Frutas Exoticas, 2013; Disponible En:  
[Http://Www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf](http://Www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf)  
 Marañon; Corpoica 2007; Disponible En:[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf)  
 La Higuierilla, 2008; Disponible En:  
[Http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuerilla\\_Alternativa\\_Productiva.....Pdf](http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuerilla_Alternativa_Productiva.....Pdf)  
 La Gulupa, 2010; Disponible En: [Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf](http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf)  
 Produccion Y Comercializacion De La Gulupa, 2011; Disponible En: [Http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf](http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf)  
 Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: [Http://Www.Nutriward.Com/Images/Borojo\\_Manual1.Pdf](http://Www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf)  
 La Vainilla, 2012; Disponible En: [Http://Www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html](http://Www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html)  
 Cultivos De Clima Calida; Universidad Nacional 2013; Disponible En:  
[Http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido\\_2013.Pdf](http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf)  
[Http://Aprendeonline.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538](http://Aprendeonline.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538)  
 Vivero Tierra Negra 4440855  
 Jardin Botanico 4445500  
 Vivero Al Solar 4442464  
 Vivero Sol Rojo 4488815  
 Vivero La Vitrina Suroeste 3122596349  
 Vivero Santa Cruz Uraba 3136042664  
 Bio-Orgánicos Vivero Tel: 366 3682 Cel: 310 447 6619  
 El Semillero De Antioquia, Comercializadora De Planta Tu Jardin Y Vivero Tierranegra Medellin - Poblado  
 Estudio De Costo De La Especies Forestales, Por Cooperacion Nacional De Investigacion Y Fomento Forestal  
 Conif, Año 2014  
 Tesis De Grado, Valoracion Economica De Los Arboles De La Universida Nacional Por Shirley Orosco, Año 2010  
 Guías Silviculturales Para El Manejo De Especies Forestales Con Mira A La Produccion De Madera, Por Carlos  
 Mario Ospina Penagos, Año 2013.  
 Vivero Tierra Negra, Tel. 5420844  
 Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En : [Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf](http://Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf)  
 Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013  
 Rendimiento, Turno Optimo Foretal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector  
 Ivan Restrepo, 2102; Dis´Ponible En: [Http://Www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003](http://Www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003)  
 Maderas Camilo C, Disponible En: [Http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado\\_De\\_Precios.Html](http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html)  
[Http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones\\_Botanicas/Ver\\_Herbarios\\_P.Php?Id=257&Id\\_P=1205](http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botanicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205)

**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO  
 AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO  
 ACN-02-0442**

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los treinta (30) días del mes de noviembre de 2.024, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **Lote Dos Estación DAES S.A.S** en el Municipio de Caucaasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
1	UF1	m²	1.970,21	\$ 243.506,00	\$ 479.757.956,26
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 479.757.956,26</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
NO PRESENTA					
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>ANEXOS</b>					
1	CA1	UND	1,00	\$ 385.000,00	\$ 385.000,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 385.000,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
Elementos permanentes					\$ 869.355,83
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 869.355,83</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 481.012.312,09</b>

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Cuatrocientos Ochenta y Un Millones Doce Mil Trescientos Doce Pesos Con Nueve Centavos M.L.**

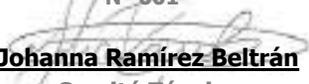
Se firma en Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de noviembre de 2.024.

  
**Gabriel Sarmiento Arango**

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 001

  
**Johanna Ramirez Beltrán**

Comité Técnico

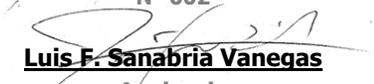
R.A.A: N° AVAL-1010188840

  
**Héctor Barahona Guerrero**

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 002

  
**Luis F. Sanabria Vanegas**

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 038

## LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

**DEPARTAMENTO:** Antioquia.  
**MUNICIPIO:** Caucaasia.  
**VEREDA:** El Man  
**FICHA PREDIAL:** ACN-02-0442  
**DIRECCIÓN:** LOTE DOS ESTACION DAES S.A.S  
**PROPIETARIO:** ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C.

### RESOLUCIÓN 898 DE 2014.

" Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013." Modificada parcialmente por la resolución 1044 del IGAC del 29 de septiembre del 2014 y la resolución 316 del IGAC del 18 de marzo de 2015.

#### RESUELVE:

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES.

**ARTÍCULO 1º. OBJETO.** Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

#### DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

"De conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, la indemnización está compuesta por el daño emergente cierto y consolidado, y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte."

#### ARTÍCULO 5º. DAÑO EMERGENTE.

Corresponde al valor del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y a los siguientes conceptos, que pueden generarse en el marco del proceso de adquisición predial para proyectos de infraestructura de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte:

**I. Notariado y Registro:** Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.

**\$ 23.510.131,00**

<p><b>II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias:</b> Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de los mismos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.</p>	<p><b>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</b></p>
<p><b>Desconexión de servicios públicos:</b></p> <p>Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.</p> <p>El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.</p>	<p><b>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</b></p>
<p><b>PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS.</b></p> <p>Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.</p> <p>Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9ª de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.</p> <p>Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.</p>	<p><b>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</b></p>

<p><b>Parágrafo.</b> Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.</p>	
<p><b>ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL</b></p> <p>Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.</p> <p>Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.</p>	<p><b>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</b></p>
<p><b>IMPUESTO PREDIAL</b></p> <p>Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:&gt; Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:</p> <p>1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%</p> <p>2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%</p> <p>3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%</p> <p>4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%”.</p>	<p><b>No Suministrado</b></p>

<p><b>OTROS</b></p> <p>Según el párrafo del artículo 17 de la resolución 620 de 2.008, pueden ser reconocidos otros ítems fuera de los establecidos en los numerales de dicho artículo.</p> <p>Citando el párrafo: "(...) Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización. (...)".</p>	<p><b>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</b></p>
<p align="center"><b>ARTÍCULO 6º. LUCRO CESANTE</b></p> <p align="center">Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.</p>	
<p><b>I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:</b> Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.</p> <p>Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.</p>	<p><b>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</b></p>
<p><b>II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:</b> Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización.</p> <p><b>PARÁGRAFO 1º.</b> En caso de que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable.</p> <p><b>PARÁGRAFO 2º.</b> De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 17 42 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.</p>	<p><b>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</b></p>

**CONSIDERACIONES GENERALES**

El propietario del inmueble anexo la siguiente documentación:

- Cédula de ciudadanía de Jose Humberto Espinosa Madrid No. 15.316.878.
- RUT de Espinosa David Y CIA S. En C.
- Cámara de comercio de Espinosa David Y CIA S. En C.
- Respuesta de EPM.

**VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**

**\$ 23.510.131,00**

**SON: VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL CIENTO TREINTA Y UN PESOS M.L.**



**Gabriel Sarmiento Arango**

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

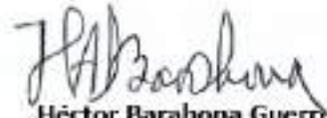
Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
N° 001



**Johanna Ramirez Beltrán**

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840

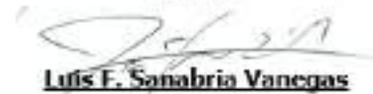


**Héctor Barahona Guerrero**

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
N° 002



**Luis F. Sanabria Vanegas**

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
N° 038

## SOPORTES PARA LA LIQUIDACIÓN DE DAÑO EMERGENTE.

### Anexo

#### CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

##### INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble: Lote  
 Valor Avalúo Comercial: \$ 481.012.312,09

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Monto compensado
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 23.510.131
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 23.510.131</b>

#### Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00773 del 26 de enero de 2024, "por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones", que rige a partir del 26/01/2024 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT
UVT 2024	\$ 47.065	10.220,17
SMMLV 2024	\$ 1.300.000	Avalúo en SMMLV
<b>VALOR DE AVALÚO</b>	<b>\$ 481.012.312,1</b>	370,01

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor	
<b>GASTOS NOTARIALES</b>	<b>Derechos notariales</b>				
		Acto sin cuantía	\$ 81.900	\$ 1.470.937	
		Cuantía inferior a \$ 214.600	\$ 27.900		
		Cuantía superior a \$ 214.600	0,30%		
		Hoja papel de seguridad	\$ 5.000		15 \$ 75.000
		Copia hoja de seguridad	\$ 5.000		30 \$ 150.000
	<b>GASTOS NOTARIALES</b>	<b>Recaudos</b>			
			Acto sin cuantía	\$ 17.400	\$ 99.800
			0 - \$ 100'	\$ 26.200	
			100' - 300'	\$ 39.500	
		300' - 500'	\$ 47.600	1 \$	
		500' - 1000'	\$ 65.000		
		1000' - 1500'	\$ 76.700		
		> 1500'	\$ 87.200		
<b>GASTOS REGISTRALES</b>	<b>Registro</b>				
		Acto sin cuantía	\$ 27.900	\$ 4.204.048	
		< 10 SMMLV	\$ 39.575		
		10 - 150 SMMLV	0,63%		
		150 - 260 SMMLV	0,79%		
		260 - 385 SMMLV	0,87%		1 \$
		> 385 SMMLV	0,92%		
		FMI	\$ 20.300		1 \$ 20.300
	Sistematización y conservación documental	2%	\$ 84.081		

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)		\$ 6.104.165
IMPUESTOS		
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$ 322.228
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	\$ 5.058.429
SI RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$ 12.025.308
<b>TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)</b>		<b>\$ 23.510.131</b>

Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales)