Bogotá, D.C., 29 JULIO 2020

Señores
DISTRIBUCIONES VEHIMOTOS LIMITADA. "En Liquidación" (Nit. 811043855-7)
Atn. CLAUDIA ANDREA SUCERQUIA ALVAREZ
Representante Legal y/o quien haga sus veces
Propietario predio ACN-02-0432
Dirección: Cra 20 N 3 A-55
Barrio: El Lago
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 **No. ADN-GP-2018 del 13 de julio de 2020. Obra:** Proyecto Autopistas Conexión Norte. **Predio:** ACN-02-0432.

Respetados Señores,

El suscrito Gerente General del Concesionario **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; 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 la citación para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2018 del 13 de julio de 2020, la cual fue enviada por la empresa de mensajería "Servicios Postales Nacionales S.A. 472" la cual certifica mediante la guía de envío No. RB78652143CO de fecha 13 de julio de 2020, que el destinatario no reside en el predio, por lo tanto, a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal a la Sociedad **DISTRIBUCIONES VEHIMOTOS LIMITADA. "En Liquidación"** identificada con **Nit. 811043855-7**, en calidad de titular del derecho real de dominio inscrito del inmueble.

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 a la Sociedad **DISTRIBUCIONES VEHIMOTOS LIMITADA. "En Liquidación"** identificada con Nit. 811043855-7, con el objeto de dar cumplimiento a la ley se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2018 del 13 de julio de 2020, "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio Urbano, denominado según certificado catastral CR. 20 N 3 A-55, ubicado en el barrio el Lago, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01

Calle 93B No.19-21 Tel.: + 1 - 756 17 56 Bogotá D.C. – Colombia
Carrera 20 No.2-170 2° Piso Tel.: + 4- 839 15 09 Caucasia- Antioquia

La movilidad es de todos Mintransporte
ANI Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO SuperTransporte

00 00 05 0009 0003 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015 – 54912 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN- 02- 0432".

Copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica del Concesionario AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el termino de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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-2019 del 13 de julio de 2020, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-2018 del 13 de julio de 2020, objeto de notificación.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

Juan Manuel Mariño Maldonado
Representante Legal
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

CC: Anexo: Oferta Formal de Compra ADN-GP-2018 D13 de julio de 2020 2020, 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 Caucasia.

Elaboró: Área Predial (A. Tordecilla)
Revisó: Área Predial (F. Arguello)
Aprobó: Área Predial (K. Ludyan)

Calle 93B No.19-21 Tel.: + 1 - 756 17 56 Bogotá D.C. – Colombia
Carrera 20 No.2-170 2° Piso Tel.: + 4- 839 15 09 Caucasia- Antioquia

La movilidad es de todos Mintransporte
ANI Agencia Nacional de Infraestructura
ST VIGILADO SuperTransporte

Bogotá, D.C, 13 JUL. 2020

Señores:
DISTRIBUCIONES VEHIMOTOS LIMITADA. "En Liquidación" (Nit. 811043855-7)
Atn. CLAUDIA ANDREA SUCERQUIA ALVAREZ
Representante Legal y/o quien haga sus veces
Propietario predio ACN-02-432
Dirección: Cra 20 N 3 A-55
Barrio: El Lago
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 Urbano, denominado según certificado catastral CR. 20 N 3 A-55, ubicado en el barrio el Lago, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 05 0009 0003 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015 – 54912 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN- 02- 0432.

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.**, identificada 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

Calle 93B No.19-21 Tel.: + 1 - 756 17 56 Bogotá D.C. – Colombia
Carrera 20 No.2-170 2° Piso Tel.: + 4- 839 15 09 Caucasia- Antioquia

La movilidad es de todos Mintransporte
ANI Agencia Nacional de Infraestructura
ST VIGILADO SuperTransporte

interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un lote de terreno de **TREINTA Y OCHO PUNTO DIECISIETE METROS CUADRADOS (38.17 m2)** del inmueble en referencia, incluida las construcciones anexas, cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las **abscisas Inicial K0+023,79 EJE 11- Abscisa Final K0+041,70 EJE 11,** conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0432 de fecha 31 de agosto de 2019; copia que se acompaña.

El valor total de la presente Oferta de Compra es la suma **VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($27.930.619,98 M/CTE),** según Avalúo Comercial corporativo, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha (20) días del mes de mayo de 2.020, el cual se discrimina así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	UF1	M²	38,17	$ 640.634,00	$ 24.452.999,78
Total Terreno					$ 24.452.999,78
CONSTRUCCIONES					
No presenta					
Total Construcciones					$ 0,00
ANEXOS					
CA1	Meson	Und	1,00	$ 1.262.300,00	$ 1.262.300,00
CA2	Zona Dura	m2	1,77	$ 198.240,00	$ 350.884,80
CA3	Zona Dura	m2	6,62	$ 213.050,00	$ 1.410.391,00
CA3	Muro	m	12,52	$ 20.120,00	$ 251.902,40
Total Anexos					$ 3.275.478,20
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					$ 202.142,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					$ 202.142,00
TOTAL AVALÚO					$ 27.930.619,98

Según el estudio de títulos que reposa en el expediente, el área de terreno que se requiere del predio de la referencia, pertenece a La sociedad **DISTRIBUCIONES VEHIMOTOS LIMITADA. "En Liquidación",** identificada con Nit. No. 811043855-7, quien adquirió mediante Escritura Publica No. 472 del 26 de septiembre de 2006, otorgada por la Notaria Única de Cáceres, debidamente inscrita en la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 015-54912 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia.

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 No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán cancelados directamente a las entidades correspondientes, y serán asumidos por la Entidad compradora (ANI).

Calle 93B No.19-21 Tel.: + 1 - 756 17 56 Bogotá D.C. – Colombia
Carrera 20 No.2-170 2° Piso Tel.: + 4- 839 15 09 Caucasia- Antioquia

La movilidad es de todos Mintransporte ANI Agencia Nacional de Infraestructura ST VIGILADO SuperTransporte

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, cuenta 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 la Carrera 20 No. 2-170, 2 piso, municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, Teléfonos: 3219632682.

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

a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa,
b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo,
c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley 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 sí 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 la Carrera 20 No. 2-170, 2 piso, municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, Teléfonos: 3223446049.

Esta Oferta será inscrita en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, 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 Predial y Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Atentamente,

Juan Manuel Mariño Maldonado
Representante Legal
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

Anexo: Copias 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 Caucasia.

Elaboró: Área Predial: (A. Tordecilla)
Revisó: Coordinadora predial (F. Arguello)
Aprobó: Director Predial: (K. Ludyan)

Calle 93B No.19-21 Tel.: +1 - 756 17 56 Bogotá D.C. – Colombia
Carrera 20 No.2-170 2° Piso Tel.: +4- 839 15 09 Caucasia- Antioquia

La movilidad es de todos Mintransporte
ANI Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO SuperTransporte

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	Autopistas DEL NORDESTE	SISTEMA INTEGRADO [illegible]ESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE	UNIDAD FUNCIONAL	2
CONTRATO No.:	009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014		
PREDIO No.	ACN-02-0432	SECTOR O TRAMO	1
ABSC. INICIAL	K0+023,79 EJE 11		
ABSC. FINAL	K0+041,70 EJE 11	MARGEN	Derecha
		LONGITUD EFECTIVA	17.91

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
DISTRIBUCIONES VEHIMOTOS LIMITADA "En liquidacion"	CEDULA	811043855-7	MATRICULA INMOBILIARIA
	DIRECCION / EMAIL.	N/A	015-54912
	DIRECCION DEL PREDIO	SIN INFORMACIÓN	CEDULA CATASTRAL
			05154010000050009000300000000

VEREDA/BARRIO:	EL LAGO			LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES POLIGONO
MUNICIPIO:	CAUCASIA	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	NORTE	0,00M	DISTRIBUCIONES VEHIMOTO LIMITADA " en liquidacion" (MISMO PREDIO)(P1).
DPTO:	ANTIOQUIA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	COMERCIAL	SUR	3,91 M	VIA CAUCASIA - MEDELLIN (P7-P8).
Predio requerido para:	MEJORAMIENTO	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	23,08 M	VIA CAUCASIA- MEDELLIN (P1-P7).
				OCCIDENTE	25,96 M	DISTRIBUCIONES VEHIMOTO LIMITADA " en liquidacion" (MISMO PREDIO)(P8-P1).

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
PALMERA 15 AÑOS Ø 0,50M	2	0.05	UND

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	(CA1): MESON CON MEDIDAS DE 8,20X0,57X0,07M,CONSTRUIDO EN CONCRETO REFORZADO, PIEDRA GRANITO Y BALDOSA, SOSTENIDO CON 4 COLUMNAS EN CONCRETO PAÑETADO CON MEDIDAS DE 0,42X0,35M Y UNA ALTURA DE 0,93M.	1.00	UND
2	(CA2): ZONA DURA CON MEDIDAS DE 8,00X0,22M, CONSTRUIDA EN CONCRETO RUSTICO CON UN ESPESOR DE 0,08M, SOSTENIDA CON UN MURO LATERAL EN LADRILLO PAÑETADO CON UNA ALTURA DE 0,35M.	1.77	M2
3	(CA3): ZONA DURA CON MEDIDAS 3,78X1,75M, CONSTRUIDA EN CONCRETO RUSTICO CON UN ESPESOR DE 0,25M, INCLUYE UN TUBO DE DESAGUE EN PVC CON UN DIAMETRO DE 0,18M Y UNA LONGITUD DE 3,70M.	6.62	M2
4	(CA4): MURO CONSTRUIDO EN CONCRETO CON UNA ALTURA PROMEDIO DE 0,22M Y UN ESPESOR DE 0,12M.	12.52	M
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	

FECHA DE ELABORACIÓN: 31-ago.-19

Elaboró

Firma

VILMER OCHOA BERRIO

Mat. Profesional 01-14869

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	2,432.00	m^2
AREA REQUERIDA	38.17	m^2
AREA REMANENTE	0	m^2
AREA SOBRANTE	2,393.83	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	38.17	m^2

OBSERVACIONES:

ACN-02-0428
CALLE 4 #20- BARRIO EL LAGO
SECTOR TERMINAL DE
TRANSPORTE LOTE UNO
LIXTO S.A.S

ACN-02-0465
CARRERA 20 TRONCAL
OCCIDENTE CALLE 4 SECTOR
TERMINAL DE TRANSPORTE
DARIO ANTONIO ROLDAN BUILES

CAUCASIA

4+750

4+800

ZARAGOZA

K0+900.00

ACN-02-0432
051540100000500090003000000000
CARRERA 20 No 3A-55
DISTRIBUCIONES VEHIMOTO LTDA.
AREA SOBRANTE: 2284.12 M2

ABSCISA INICIAL
K 0+023.79 EJE 11

CA4

Línea de construcción

P1
P2
P11
P3
P4
P5
P10
P6
P7
P9
P8

0+020

CA3

CA2

CA1

0+040

0+060

VIA CAUCASIA - MEDELLIN

ACN-02-0432
051540100000500090003000000000
CARRERA 20 No 3A-55
DISTRIBUCIONES VEHIMOTO LIMITADA "En liquidacion"
AREA SOBRANTE: 2393.83 M2

VIA CAUCASIA - MEDELLIN

ABSCISA FINAL
K 0+041.70 EJE 11

E 875850

E 875900

E 875950

N

0 5 10 15 20 25 m

ESCALA 1:500

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF2 ZARAGOZA–CAUCASIA

PROPIETARIO:
DISTRIBUCIONES VEHIMOTO LIMITADA "En liquidacion"

CEDULA CATASTRAL:
051540100000500090003000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 015–54912

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL	2432.00 m²
ÁREA REQUERIDA	38.17 m²
ÁREA SOBRANTE	2393.83 m²
ÁREA REMANENTE	0.00 m²
ÁREA CONSTRUCCIONES	0.00 m²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

MAGNA COLOMBIA BOGOTA

PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR

DATUM: MAGNA

FALSO ESTE: 1.000.000
FALSO NORTE: 1.000.000
MERIDIANO CENTRAL: –74.0775
FACTOR DE ESCALA: 1.0
LATITUD DE ORIGEN: 4.5962
UNIDADES: METROS

SISTEMA GEOGRAFICO DE COORDENADAS: MAGNA

CONVENCIONES

- Caminos
- Cercas
- Drenaje sencillo
- Carretera Pavimentada
- Bermas y Carretera Sin Pavimentar
- Vegetación
- Drenajes Dobles
- Jagüey

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
25AN17	INICIO: K 0+023.79 EJE 11 FINAL: K 0+041.70 EJE 11

LEYENDA

- Línea de Compra
- Ejes de Vía
- Bermas
- XX° Puntos de Inflexión
- Predios
- Área Requerida
- Área Construida Requerida
- Área Construcciones Anexas

Elaboró:

PEDRO JULIO MARTINEZ ANAYA
Mat. Profesional 22202–242027 COR

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:	
AGOSTO 31 DE 2019	1:500	ACN–02–0432	HOJA No 1 DE 2

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	ESTE	NORTE	DIST
P1	875895.080	1373746.632	2.43
P2	875896.816	1373744.936	4.07
P3	875899.820	1373742.185	1.87
P4	875901.167	1373740.881	2.37
P5	875902.697	1373739.066	6.05
P6	875906.623	1373734.466	6.28
P7	875910.184	1373729.291	3.91
P8	875909.969	1373725.390	3.59
P9	875907.984	1373728.383	9.98
P10	875902.384	1373736.647	9.42
P11	875897.043	1373744.407	2.97
P1	875895.080	1373746.632	
AREA REQUERIDA = 38.17 M2			

COLINDANCIAS		
LINDERO	PUNTOS	DISTANCIA
NORTE	P1	0.00 M
ORIENTE	P1 - P7	23.08 M
SUR	P7 - P8	3.91 M
OCCIDENTE	P8 - P1	25.96 M

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF2 ZARAGOZA–CAUCASIA

PROPIETARIO:
DISTRIBUCIONES VEHIMOTO LIMITADA "En liquidacion"

CEDULA CATASTRAL:
051540100000500090003000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 015–54912

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL	2432.00 m²
ÁREA REQUERIDA	38.17 m²
ÁREA SOBRANTE	2393.83 m²
ÁREA REMANENTE	0.00 m²
ÁREA CONSTRUCCIONES	0.00 m²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

MAGNA COLOMBIA BOGOTA

PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR

DATUM: MAGNA

FALSO ESTE: 1.000.000
FALSO NORTE: 1.000.000
MERIDIANO CENTRAL: –74.0775
FACTOR DE ESCALA: 1.0
LATITUD DE ORIGEN: 4.5962
UNIDADES: METROS

SISTEMA GEOGRAFICO DE COORDENADAS: MAGNA

CONVENCIONES

- Caminos
- Cercas
- Drenaje sencillo
- Carretera Pavimentada
- Bermas y Carretera Sin Pavimentar
- Vegetación
- Drenajes Dobles
- Jagüey

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
25AN17	INICIO: K0+023.79 EJE 11 FINAL: K0+041.70 EJE 11

LEYENDA

- Línea de Compra
- Ejes de Vía
- Bermas
- XX° Puntos de Inflexión
- Predios
- Área Requerida
- Área Construida Requerida
- Área Construcciones Anexas

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:	
AGOSTO 31 DE 2019	N/A	ACN–02–0432	HOJA No 2 DE 2

Elaboró:

PEDRO JULIO MARTINEZ ANAYA
Mat. Profesional: 22202–242027 COR

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

CERTIFICA:

Que de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Caucasia Antioquia, Aprobado mediante acuerdo No **019** de **2015** con algunas modificaciones según acuerdo **028** de **2016 y** acuerdo **006** de **2019,** el siguiente predio esta zonificado para los siguientes usos.

Barrio el LAGO: CR 20 N 3A-55, con identificación o Código Catastral: **05154010000050009000300000000 de propiedad de DISTRIBUCIONES LTDA. VEHIMOTOS con matrícula inmobiliaria 015-54912.**

Área de Actividad Múltiple: ZAM_3 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** solo 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). (Que no estén especificados en los usos permitidos y nombrados inicialmente del sector.)**

Dado en Caucasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0432 a los 09 días del mes de junio de 2020.
Nuestra Preocupación es Servir.

Atentamente,

KATERINE CHUNZA LONDOÑO
Secretaria de Planeación Municipal

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró	Oscar Santana Mazo		09/06/2020
Revisó	Katerine Chunza Londoño		09/06/2020
Los arriba firmantes hemos declarado que revisamos el documento y lo encontramos ajustados a las normas y disposiciones legales pendientes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad los presentamos para firma.			

NIT 890906445-2
Email: alcaldia@caucasia-antioquia.gov.co
Teléfonos (+57)(+4)8391595 Ext. 102 Fax (+57)(+4)8393148
Dirección: Calle 21 Avenida pajonal – Código Postal 052410

Avalúo Comercial Corporativo. Urbano. Lote y construcciones anexas. Ficha Predial ACN-02-0432.

Mayo de 2020

Autopistas del Nordeste S.A.S, Autopista Conexión Norte
Dirección del predio: Sin información.
Barrio: El Lago.
Municipio: Caucasia.
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 Valuatorios

8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)

9. Investigación Directa (Encuestas)

10. Cálculos Valor Terreno

11. Cálculos Valor Construcción

12. Cálculos Valor Anexos

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.

15. FOTOGRAFÍAS.

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitante: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos N° 0031-10122015 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 anexas.

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 Lago.

1.8. Dirección del predio: Sin información

1.9. Abscisado de área requerida:

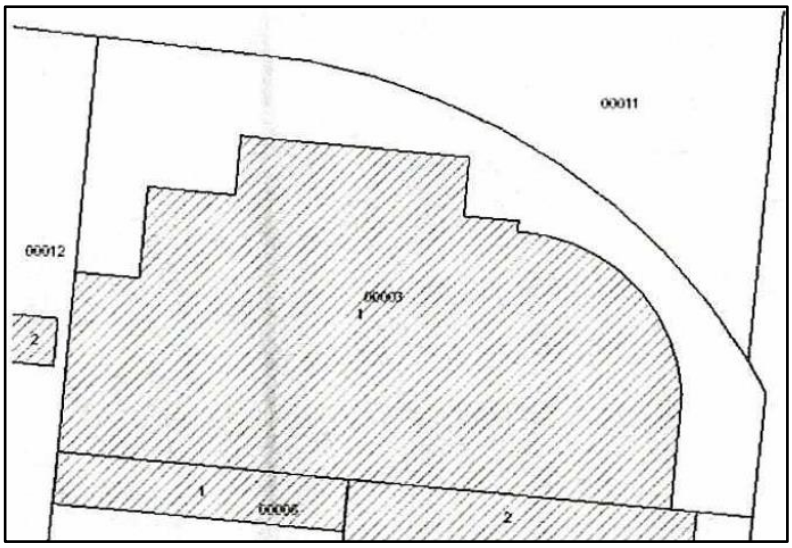
Abscisa Inicial:	K0 + 023,79 EJE 11
Abscisa Final:	K0 + 041,70 EJE 11
	Margen: Derecha

1.10. Uso actual del inmueble: Comercio.

1.11. Uso por norma: Área De Actividad Múltiple: ZAM_3 Centralidad De Servicios Urbanos El Man.

1.12. Información Catastral:

Departamento:	05 - ANTIOQUIA
Municipio:	154 - CAUCASIA
Cedula Catastral:	05154010000050009000300000000
Matrícula Inmobiliaria:	015-54912
Zona Física:	- 4 - 12
Zona Geoeconómica:	- 3
Área de terreno:	2.062 m2.
Área construida:	1.431,7 m2.



Fuente: Certificado catastral suministrado por la dirección de sistemas de información y catastro Gobernación de Antioquia.

1.11. Fecha de la visita al predio: 12 de Marzo de 2020.

1.12. Fecha del informe de avalúo: 20 de Mayo de 2020.

Nota: Debido al estado de emergencia por el cual atraviesa el país, se deja la fecha de visita de una que se realizó anteriormente al predio.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. **Certificado catastral:**

- Información Suministrada por la dirección de Sistemas de Información y Catastro de la gobernación de Antioquia.

B. **Norma de usos del suelo:**

- Certificado de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **05154000500000009000300000000**, **Sector El Lago, Carrera 20 No. 3A-55**, área urbana municipio de Caucasia Antioquia, de Propiedad de **DISTRIBUCIONES LTDA. VEHIMOTOS** con matrícula inmobiliaria Nº 015-54912, firmado por Andrés Felipe Benítez Pacheco secretario de planeación, con fecha del 16 de agosto de 2019.

C. **Ficha Predial:**

- ACN-02-0432.

D. **Planos topográficos:**

- Ficha Gráfica ACN-02-0432.

E. **Folio de Matricula Inmobiliaria:**

- 015-54912 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 1 de noviembre de 2.019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- DISTRIBUCIONES VEHIMOTOS LTDA En Liquidación

Fuente: Estudio de títulos para el predio ACN-02-0432.

3.2. Título de adquisición:

- Escritura Publica 472 del 26/09/2006 notaria única de Cáceres registrada el 05/10/2006 mediante radicado número: 2006-015-6-2563; Especificación: modo de adquisición: 0125 compraventa; Personas que intervienen en el acto: De: Melo Serna Carlos Fernando, Melo Serna Martha Lucia Y Serna De Melo Nubia Lucia A: DISTRIBUCIONES VEHIMOTOS LIMITADA.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-54912 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia impreso el 1 de noviembre de 2019.

3.4. Observaciones jurídicas:

- Anotación 1: Radicación S/N del 20/11/1984 mediante Escritura Publica 1168 del 19/11/1984 de la notaria de Girardota, especificación Limitación al Dominio: 0326 Servidumbre de conducción de energía eléctrica, personas que intervienen en el acto: De: Velásquez Arango Miguel A: Empresas Públicas de Medellín.

- Anotación 2: Radicación S/N del 02/10/1991 mediante Escritura Publica 401 del 29/06/1991 de la notaria de Planeta Rica, especificación Limitación al Dominio: 0326 Servidumbre permanente de oleoducto y tránsito, personas que intervienen en el acto: De: Velásquez Arango Miguel A: Oleoducto de Colombia S.A.

- Anotación 3: Radicación S/N del 04/10/1994 mediante Escritura Publica 2167 del 29/06/1994 de la notaria de Itagüí, especificación Limitación al Dominio: 0326 Servidumbre permanente de línea de trasmisión eléctrica, personas que intervienen en el acto: De: Velásquez Arango Miguel A: Oleoducto de Colombia S.A.

- Anotación 4: Radicación 2006-015-6-2563 del 05/10/2006 mediante Escritura Publica 472 del 26/09/2006 notaria única de Cáceres, Especificación: modo de adquisición: 0125 compraventa; Personas que intervienen en el acto: De: Melo Serna Carlos Fernando, Melo Serna Martha Lucia Y Serna De Melo Nubia Lucia A: DISTRIBUCIONES VEHIMOTOS LIMITADA.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad 015-54912 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 1 de noviembre de 2.019.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Nomenclatura del Predio **SIN INFORMACIÓN**	Nombre Barrio **EL LAGO**
Municipio **CAUCASIA**	Departamento **ANTIOQUIA**

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 urbana de Caucasia, hace parte del centro de relevo principal, municipio de frontera con la sabana de Córdoba y Sucre, en el lugar de confluencia de las subculturas paisa y sabanera (costeño). Las veredas El Man y Campo Alegre se encuentra colindante al occidente y noroccidente del casco urbano del municipio de Caucasia, presenta acceso por vías locales sin nomenclatura y por la carretera que conduce de Caucasia a Planeta Rica, se encuentra sobre la zona de expansión urbana en parte de su mayor extensión, como referencia del sector se encuentra los desarrollos urbanos El Triángulo, Buenos Aires 1 y 2.

Fuente: http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml e inspección ocular.

4.1. Delimitación del sector: El barrio El Lago hace parte de la zona occidente ZO, limitando espacialmente con los barrios El Triángulo, Asovivienda, Buenos Aires I, Buenos Aires II, Nueva Estrella, 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: Link Descarga de Información Geográfica Catastro Antioquia. https://catastro.antioquia.gov.co/web/guest/inicio?p_p_state=maximized&p_p_mode=view&saveLastPath=false&_58_struts_action=%2Flogin%2Flogin&p_p_id=58&p_p_lifecycle=0&_58_redirect=%2Fweb%2Fguest%2Fdescarga-geografica e Inspección Ocular.

4.2. Actividad predominante: Caucasia es el mayor productor de ganado bovino y búfalo 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 dentro del comercio puntual lo 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 y logística, comercio, agricultura e industria cárnicos. En el sector de vivienda V.I.S. y V.I.P. se encuentran proyectos de construcción de vivienda y asentamientos de vivientes a reubicar, casas de vivienda campestre, así como un corredor suburbano industrial sobre la vía que conduce de Caucasia a Planeta Rica.

Fuente: http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml e Inspección Ocular.

4.3. Estratificación socioeconómica: Estrato 3.

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 Aguascol cercano y domiciliario, televisión e internet prestado por las Empresas Privadas en Caucasia, que satisfacen las necesidades del Departamento de Antioquia.

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 Caucasia, varias iglesias Evangélicas, Institución Educativa Nuevo Horizonte, Subcentral Eléctrica de E.P.M., Cementerio Nuestra Señora de la Misericordia, Catedral La Sagrada Familia

de Caucasia, 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 3 vías principales con tres de orígenes de paso diferentes, por el casco urbano:

La Troncal de Occidente (La Paz) – Carrera 20	Vía nacional, autopista de doble calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, por donde transita gran parte del parque automotor pesado y liviano.
Carretera La Apartada – Caucasia – Calle 30	Vía nacional, autopista de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, que direcciona el tránsito hacia Montería. (Hoy vías de la Prosperidad)
Vías Zaragoza y Cáceres :	Vías departamentales, de una calzada con dos carriles a doble sentido, en buen estado de mantenimiento, que conectan departamentos de Santander y los que conformaron el viejo Caldas.

El servicio de transporte es bueno sobre las transversales de la vía Caucasia – La Apartada – Troncal de Occidente, prestado por buses interdepartamentales, intermunicipales, taxis y moto – taxis del servicio público dentro del municipio de Caucasia.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El Secretario de Planeación Municipal de Caucasia, certifica:

Que de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Caucasia Antioquia, aprobado mediante acuerdo No **019** del **2015** con algunas modificaciones según el acuerdo **28** de **2016,** el siguiente predio esta zonificado para los siguientes usos:

Barrio: Sector el Lago, CR 20 No. 3A-55, con identificación o Codigo Catastral: **05154000500000009000300000000 de propiedad de DISTRIBUCIONES LTDA. VEHIMOTOS con matrícula inmobiliaria 015-54912.**

Área De Actividad Múltiple: ZAM_3 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; S4_T1.7 Hacia El Costado Occidental Donde Se Ubica La Terminal De Transporte Urbano; S4_T1.8; S4_T1.9; 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.

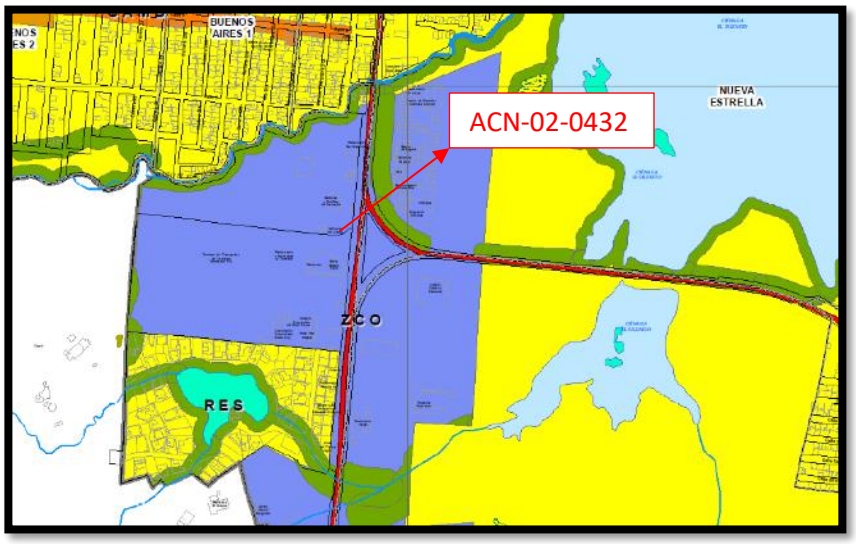
Uso Restringido: Nueva Vivienda RUF; RBT, RTF; Uni_Bi Y Trifamiliar; la multifamiliar RMf A Partir Del 2° Piso O Nivel; Residencial En La Tipología De Apartaestudió RMap Máximo El 5% De Las Nuevas Destinaciones Residenciales. Consolidar El Zocalo Urbano Con Comercio Minorista Básico **C-1;** Establecimientos Con Venta Y Consumo De Licor **S-3.4** Solo 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 Industrial Artesanal O MICRO Empresa (**I-2**) Y Artesanos.

USO PROHIBIDO: Residencial, Comercio Servicios Principales Condicionados Complementarios Y **Gran Industria (I-4). (que no están especificados en los usos permitidos y nombrados inicialmente del sector.)**

Dado en Caucasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0432 a los 16 dias del mes de agosto de 2019.

Cordialmente
ANDRÉS FELIPE BENÍTEZ PACHECO
Secretario de Planeación Municipal



Fuente : Mapa 8 – Formulacion – Usos del Suelo Urbano – Tratamientos del Suelo urbano propuestos para el suelo urbano y de expansion de la cabecera Municipal. Formulacion – 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 Asovivivenda 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 Palmar
	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/ha	Altura máxima	Área mínima de lote	índice de ocupación máxima 1º piso del Area Bruta	Frente mínimo lote (ml)	Espacio Público Efectivo EPE en Uso Residencial (Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas)	Lote para Equipamientos Colectivos en U.Residencial	Espacio Público Efectivo EPE en Usos diferentes al Residencial.		
ZO_CN1_2 ZAM_3 Los Lagos El Man	80	5** 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 Uf; Bf; Tf y Mf; 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 Proy. 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.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:

Nomenclatura del Predio **SIN INFORMACIÓN**	Nombre De Barrio **El Lago.**
Municipio **CAUCASIA**	Departamento **ANTIOQUIA**

El predio se ubica al costado Occidental de la avenida la troncal frente al centro comercial Cauca Centro en el barrio el Lago en cercanía del terminal de transporte de Caucasia.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	2.432,00 m^2
Área requerida:	38,17 m^2
Área Remanente:	0,00 m^2
Área Sobrante:	2.393,83 m^2

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0432.

6.3. Linderos:

Norte:	En 0,00 M, DISTRIBUCIONES VEHIMOTO LIMITADA "en liquidación (MISMO PREDIO) (P1).
Sur:	En 3,91 M, VÍA CAUCASIA – MEDELLÍN (P7-P8).
Este:	En 23,08 M, VÍA CAUCASIA – MEDELLÍN (P1-P7).
Oeste:	En 25,96 M, DISTRIBUCIONES VEHIMOTO LIMITADA "en liquidación (MISMO PREDIO) (P8-P1).

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0432.

6.4. Forma del Lote: Irregular.

6.5. Frente: En 23,08 m. con Carrera 20 Carretera La Troncal.

6.6 Fondo: En 25,96 m. con Sector El Lago.

6.7. Relación Frente / Fondo: 1: 1

6.8. Vías de acceso al predio:

Carrera 20:	Vía nacional, autopista de doble calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, por donde transita gran parte del parque automotor pesado y liviano.

6.9. Servicios públicos: Si presenta, los básicos esenciales de agua potable y energía.

6.10. Unidades de Norma y Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	ÁREA m2
1	0-7%	Comercial	Área De Actividad Múltiple: ZAM_3 Centralidad De Servicios Urbanos El Man.	38,17
ÁREA TOTAL				38,17

6.10. Estratificación: El predio no presenta estrato socioeconómico debido a que presenta un uso comercial.

6.11. Áreas Construidas: no presenta.
Fuente: Ficha Predial ACN-02-0432

6.12. Características Constructivas: no presenta construcción.
Fuente: Ficha Predial ACN-02-0432

6.13. Construcciones anexas:

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
1	MESÓN	(CA1): MESÓN CON MEDIDAS DE 8,20X0,57X0,07M, CONSTRUIDO EN CONCRETO REFORZADO, PIEDRA GRANITO Y BALDOSA, SOSTENIDO CON 4 COLUMNAS EN CONCRETO PAÑETADO CON MEDIDAS DE 0,42X0,35M Y UNA ALTURA DE 0,93M	1	UND	5	Bueno
2	ZONA DURA	(CA2): ZONA DURA CON MEDIDAS DE 8,00X0,22M, CONSTRUIDA EN CONCRETO RUSTICO CON UN ESPESOR DE 0,08M, SOSTENIDA CON UN MURO LATERAL EN LADRILLO PAÑETADO CON UNA ALTURA DE 0,35M.	1,77	M2	5	Bueno
3	ZONA DURA	(CA3): ZONA DURA CON MEDIDAS 3,78X1,75M, CONSTRUIDA EN CONCRETO RUSTICO CON UN ESPESOR DE 0,25M, INCLUYE UN TUBO DE DESAGÜE EN PVC CON UN DIÁMETRO DE 0,18M Y UNA LONGITUD DE 3,70M.	6,62	M2	5	Bueno
4	MURO	(CA4): MURO CONSTRUIDO EN CONCRETO CON UNA ALTURA PROMEDIO DE 0,22M Y UN ESPESOR DE 0.12M.	12,52	M	5	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0432

6.14. Cultivos y especies:

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
Palmera 15 años Ø 0,50M	2	Und	Optimo

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0432

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 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.

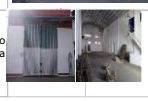
Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Unidad Fisiográfica 1:

	Coordenadas		Identificación Física			Datos					Terreno	
Foto	Latitud	Longitud	Nombre o Dirección	Municipio	Norma Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2
1	7°58'41.00"N	75°12'8.46"O	Cra 20 (Avenida Troncal) Calle 5	Caucasia	Urbano	313-6845170	Jaider Benitez	$ 650.000.000,00	10%	$ 585.000.000,00	900	$ 650.000,00
3	7°58'58.04"N	75°12'6.79"O	Avenida la Troncal (Carrera 20) con calle 13	Caucasia	Urbano	313-6845170	Jaider Benitez	$ 650.000.000,00	10%	$ 585.000.000,00	780	$ 633.333,33
4	7°58'44.23"N	75°12'8.45"O	Avenida la Troncal (Carrera 20) con calle 8	Caucasia	Urbano	313-6845170	Jaider Benitez	$ 1.350.000.000,00	10%	$ 1.215.000.000,00	980	$ 638.571,43

	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta	
Foto	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía
1	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Lote en venta cerca a Olimpica, cuenta con topgrafía plana, frente a la Cra 20 o Avenida la Troncal, acceso a servicios públicos basicos y complementarios.	
3	140	$ 650.000,00	0	$ -	$ 91.000.000,00	$ -	Construcción de 140 m2, y lote de 780 m2, frente a la troncal, cercano al restaurante "Donde Rafa" cuanta con servicios públicos basicos y complementarios, la vivienda comercial se encuentra en regular estado y requiere adecuaciones pertinentes para su funcionamiento.	
4	982	$ 600.000,00	0	$ -	$ 589.200.000,00	$ -	lote construido 100%, 3 bodegas y un apartamento en el 2 piso en buen estado piso en cemento con frente sobre la troncal y la callle 9	

8.2. Depuración del mercado:

	Coordenadas		Identificación Fisica			Datos					Terreno	
Foto	Latitud	Longitud	Nombre o Dirección	Municipio	Norma Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2
1	7°58'41.00"N	75°12'8.46"O	Cra 20 (Avenida Troncal) Calle 5	Caucasia	Urbano	313-6845170	Jaider Benitez	$ 650.000.000,00	10%	$ 585.000.000,00	900	$ 650.000,00
3	7°58'58.04"N	75°12'6.79"O	Avenida la Troncal (Carrera 20) con calle 13	Caucasia	Urbano	313-6845170	Jaider Benitez	$ 650.000.000,00	10%	$ 585.000.000,00	780	$ 633.333,33
4	7°58'44.23"N	75°12'8.45"O	Avenida la Troncal (Carrera 20) con calle 8	Caucasia	Urbano	313-6845170	Jaider Benitez	$ 1.350.000.000,00	10%	$ 1.215.000.000,00	980	$ 638.571,43

	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta	
Foto	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía
1	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Lote en venta cerca a Olimpica, cuenta con topgrafía plana, frente a la Cra 20 o Avenida la Troncal, acceso a servicios públicos basicos y complementarios.	
3	140	$ 650.000,00	0	$ -	$ 91.000.000,00	$ -	Construcción de 140 m2, y lote de 780 m2, frente a la troncal, cercano al restaurante "Donde Rafa" cuanta con servicios públicos basicos y complementarios, la vivienda comercial se encuentra en regular estado y requiere adecuaciones pertinentes para su funcionamiento.	
4	982	$ 600.000,00	0	$ -	$ 589.200.000,00	$ -	lote construido 100%, 3 bodegas y un apartamento en el 2 piso en buen estado piso en cemento con frente sobre la troncal y la calle 9	

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

- No Aplica

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (Consulta a Expertos Avaluadores o Encuestas).

Oferta	Valor (M2)
1	$ 650.000
3	$ 633.333
4	$ 638.571
Promedio	$ 640.635
Desviación Estandar	$ 8.523
Coeficiente de Variación	1,33%
Coeficiente de Asimetria	1,03
Limite Inferior	$ 632.112
Limite Superior	$ 649.158
Valor Adoptado m2	**$ 640.634**

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Lote en venta cerca a Olímpica, cuenta con topografía plana, frente a la Cra 20 o Avenida la Troncal, acceso a servicios públicos básicos y complementarios.

Oferta 3: Construcción de 140 m2, y lote de 780 m2, frente a la troncal, cercano al restaurante "Donde Rafa" cuanta con servicios públicos básicos y complementarios, la vivienda comercial se encuentra en regular estado y requiere adecuaciones pertinentes para su funcionamiento.

Oferta 4: lote construido 100%, 3 bodegas y un apartamento en el 2 piso en buen estado piso en cemento con frente sobre la troncal y la calle 9

10.3 Otros ejercicios o aplicaciones:

No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

CA1:

(CA1): MESÓN CON MEDIDAS DE 8,20X0,57X0,07M, CONSTRUIDO EN CONCRETO REFORZADO, PIEDRA GRANITO Y BALDOSA, SOSTENIDO CON 4 COLUMNAS EN CONCRETO PAÑETADO CON MEDIDAS DE 0,42X0,35M Y UNA ALTURA DE 0,93M					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Excavacion Manual profundidad 1 a 2m	m3	$ 23.044	0,50	$ 11.522,00	149
Formaleta m2 con accesorios	d	$ 9.127	9,51	$ 86.797,77	94
Concreto corriente grava comun 1500 psi	m3	$ 247.751	0,55	$ 136.263,05	166
Meson en concreto	m2	$ 116.901	4,67	$ 545.927,67	180
Ceramica formato 25cmX35cm	m2	$ 34.966	4,67	$ 163.291,22	170
Mortero 1:4	m3	$ 405.432	0,20	$ 81.086,40	166
Pañete liso muros 1:3	m2	$ 23.736,00	5,60	$ 132.921,60	167
vinilo sobre pañete 2 manos	m2	$ 5.947	5,60	$ 33.303,20	181
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	$ 18.290	12,00	$ 219.480,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X UND				**$ 1.410.592,91**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

CA2:

(CA2): ZONA DURA CON MEDIDAS DE 8,00X0,22M, CONSTRUIDA EN CONCRETO RUSTICO CON UN ESPESOR DE 0,08M, SOSTENIDA CON UN MURO LATERAL EN LADRILLO PAÑETADO CON UNA ALTURA DE 0,35M.					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Descapote a máquina	m3	$ 9.825	0,18	$ 1.768,50	149
Replanteo	m2	$ 2.633	1,77	$ 4.660,41	149
Excavacion Manual profundidad 1 a 2m	m3	$ 23.044	0,18	$ 4.147,92	149
Relleno excavacion	m3	$ 12.071	0,18	$ 2.172,78	149
Placa concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	$ 111.133	1,77	$ 196.705,41	172
Muro divisorio bloque estriado no.5	m2	$ 41.492	2,80	$ 116.177,60	178
Pañete liso muros 1:3	m2	$ 23.736	2,80	$ 66.460,80	167
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X UND				**$ 392.093,42**	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				**$ 221.521,71**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

CA3:

(CA3): ZONA DURA CON MEDIDAS 3,78X1,75M, CONSTRUIDA EN CONCRETO RUSTICO CON UN ESPESOR DE 0,25M, INCLUYE UN TUBO DE DESAGÜE EN PVC CON UN DIÁMETRO DE 0,18M Y UNA LONGITUD DE 3,70M.					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Descapote a máquina	m3	$ 9.825	0,66	$ 6.484,50	149
Replanteo	m2	$ 2.633	6,62	$ 17.430,46	149
Excavacion Manual profundidad 1 a 2m	m3	$ 23.044	0,66	$ 15.209,04	149
Relleno excavacion	m3	$ 12.071	0,66	$ 7.966,86	149
Tubo PVC sanitario 3"	m	$ 15.291	3,70	$ 56.576,70	138
PLACA DE 0,25 M					
Acero corr. Fig 1/4" - 1" 60,000 psi	kg	$ 2.618	38,89	$ 101.820,57	67
Alambre negro Rec, C-17	kg	$ 4.950	8,28	$ 40.961,25	67
Concr. Corriente grava comun 3000 psi	m3	$ 425.863	1,82	$ 775.283,59	84
Desencof. Emulsion desmoldatoc (16kg)	un	$ 283.315	0,50	$ 140.665,90	67
Malla electrosoldada XX-159 6 x 2,35m	un	$ 129.182	1,32	$ 171.036,97	67
memb. Curadora curaseal blanco (20kg)	kg	$ 5.301	1,66	$ 8.773,16	128
Puntilla con cabeza 2"	lb	$ 2.900	3,31	$ 9.599,00	127
Repisa 8x4cm x 2.9m - ordinario	un	$ 11.459	3,31	$ 37.929,29	109
Tabla chapa 30* 1,8 a 2cm *2,9 - ordinario	und	$ 22.906	6,62	$ 151.637,72	109
vibrador concr. Gaoslina 3-4m 25-40mm	d	$ 26.180	1,32	$ 34.662,32	94
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X UND				**$ 1.576.037,33**	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				**$ 238.072,10**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

CA4:

(CA4): MURO CONSTRUIDO EN CONCRETO CON UNA ALTURA PROMEDIO DE 0,22M Y UN ESPESOR DE 0.12M.					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Descapote a máquina	m3	$ 9.825	0,12	$ 1.179,00	149
Replanteo	m2	$ 2.633	0,12	$ 315,96	149
Muro bloque concreto estructural 9cm	m2	$ 89.445	0,22	$ 19.677,90	178
vinilo sobre pañete 2 manos	m2	$ 5.947	0,22	$ 1.308,34	181
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X ML				**$ 22.481,20**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

12.2. Depreciación (fitto y corvinni):

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**
CA1 MESON	5	100	5%	2,5	10,51%	$ 1.410.592,91	$ 148.253,31	$ 1.262.339,60	$ 1.262.300,00
CA2 ZONA DURA	5	100	5%	2,5	10,51%	$ 221.521,71	$ 23.281,93	$ 198.239,78	$ 198.240,00
CA3 ZONA DURA	5	100	5%	2,5	10,51%	$ 238.072,10	$ 25.021,38	$ 213.050,72	$ 213.050,00
CA4 MURO	5	100	5%	2,5	10,51%	$ 22.481,20	$ 2.362,77	$ 20.118,43	$ 20.120,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

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

		COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO				
DESCRIPCION	UN	INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL	AÑOS	TOTAL
Palmera 15 años Ø 0,50M	und.	$ 84.600,00	$ 13.500,00	$ 98.100,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 112.302,00

			DESARROLLO		PRODUCCION		
			1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
DESCRIPCION	ESTADO FITOSANITARIO	VALOR TOTAL	Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
Palmera 15 años Ø 0,50M	$ 1,00	$ 112.302,00	$ 11.230,20	$ 37.059,66	$ 74.119,32	**$ 101.071,80**	$ 112.302,00

12.2 Valores de cultivos y/o especies:

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	Productividad	Valor unitario Final	Valor unitario Adoptado	VALOR TOTAL
Palmera 15 años Ø 0,50M	2	Und	$ 101.071,80	1,00	$ 101.071,80	$ 101.071,00	$ 202.142,00

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

La información jurídica, de área y construcciones fueron tomadas de la ficha predial ACN-02-0432.

- Entre sus fortalezas se encuentra que el predio está localizado en la zona urbana del municipio de Caucasia en el barrio El Lago en inmediaciones de la terminal de transportes de Caucasia.

- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones fueron tomados de la Construdata No. 193 con valores de referencia de Medellín.

- El predio presenta un terreno plano totalmente adecuado con todos los servicios públicos.

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucasia.
BARRIO: El Lago.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0432.
DIRECCIÓN: Sin Información.
PROPIETARIO: Distribuciones Vehimotos Ltda En liquidación

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	UF1	M²	38,17	$ 640.634,00	$ 24.452.999,78
Total Terreno					**$ 24.452.999,78**
CONSTRUCCIONES					
No presenta					
Total Construcciones					**$ 0,00**
ANEXOS					
CA1	Meson	Und	1,00	$ 1.262.300,00	$ 1.262.300,00
CA2	Zona Dura	m2	1,77	$ 198.240,00	$ 350.884,80
CA3	Zona Dura	m2	6,62	$ 213.050,00	$ 1.410.391,00
CA3	Muro	m	12,52	$ 20.120,00	$ 251.902,40
Total Anexos					**$ 3.275.478,20**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					$ 202.142,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					**$ 202.142,00**
TOTAL AVALÚO					**$ 27.930.619,98**

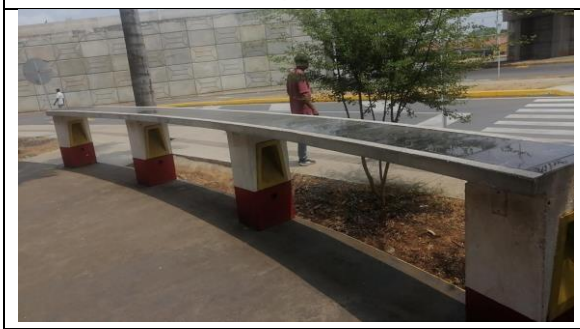
Son: Veintisiete Millones Novecientos Treinta Mil Seiscientos Diecinueve Pesos Con Noventa Y Ocho Centavos.

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

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 Raiz Nº 038

15. FOTOGRAFÍAS

Sector y palmera	fachada
	
Mesón	Zona dura
Vista zona dura y mesón	Zonas duras y mesón.

16. Documentos e 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-Desiembrra
Boletin Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 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 Pimento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
Produccion De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
Sistema De Información De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
Yacon, Disponible En: 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
Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:
Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/
Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:Http://Www.Ica.Gov.Co
Sistema De Información De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
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
Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf
Guía De Costos De Producción Agropecuaria 2014, Gobernacion De Antioquia
Anuario Estadístico Agropecuario Del Huila, 2009
La Achira, 2004; Disponible En:
Http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf
Sistema De Información De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Producción, Año 2014
Central Mayorista De Antioquia, 2015
Www.Federacionde Caferteros.Org
Cultivode Frutas Tropicales,2014 Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustriacultivo/
Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 W.W.Whuertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra
Boletin Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane W.W.Wdane.Gov.Co
Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 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 Pimento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
Produccion De Uchuva, Disponoble En: Www.Agronet.Gov.Co
Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario, Www.Agronet.Gov.Co
Yacon, 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
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=
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
Producion De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:
Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf
Faostat, 2014 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

Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En:
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
Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En:
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
Manual De La Chirimolla, 2005; Dispionible
En:Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf
Rendimento De Frutas Exoticas, 2013; Disponible En:
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
La Higuerilla, 2008; Disponible En:
Http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuerilla_Alternativa_Poductiva.....Pdf
La Gulupa, 2010; Disponible En: 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
Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: 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
Cultivos De Clima Calida; Universidad Nacional 2013; Disponible En:
Http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf
Http://Aprendeenlinea.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 Coorporacion 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
Guias 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
Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
Rendiemiento, 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
Maderas Camilo C, Disponible En: 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

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL

ACN-02-0432

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los veinte (20) días del mes de mayo de 2.020, se reunieron los miembros del Comité Técnico de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **ACN-02-0432** en el Municipio de Caucasia (Antioquia), elaborado y presentado por el avaluador Luis F. Sanabria Vanegas y el calculo de las indemnizaciones por el avaluador Guillermo Otero.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	UF1	M²	38,17	$ 640.634,00	$ 24.452.999,78
Total Terreno					**$ 24.452.999,78**
CONSTRUCCIONES					
No presenta					
Total Construcciones					**$ 0,00**
ANEXOS					
CA1	Meson	Und	1,00	$ 1.262.300,00	$ 1.262.300,00
CA2	Zona Dura	m2	1,77	$ 198.240,00	$ 350.884,80
CA3	Zona Dura	m2	6,62	$ 213.050,00	$ 1.410.391,00
CA3	Muro	m	12,52	$ 20.120,00	$ 251.902,40
Total Anexos					**$ 3.275.478,20**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					$ 202.142,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					**$ 202.142,00**
TOTAL AVALÚO					**$ 27.930.619,98**

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Veintisiete Millones Novecientos Treinta Mil Seiscientos Diecinueve Mil Con Noventa Y Ocho Centavos.** ($***27.930.619,98***)

Se firma en Bogotá D.C. a los veinte (20) días del mes de mayo de 2.020.

Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19163731
Miembro Lonja Colombiana N° 001

Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos
R.A.A N° AVAL-19114869
Miembro Lonja Colombiana N° 002

Guillermo Otero Sotomayor
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-4019477

Luis F. Sanabria Vanegas
Comité Tecnico
R.A.A. N° AVAL-1032435523
Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 038