

Autopistas
DEL NORDESTE

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCAIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No.: RB 787360525CO
FECHA: 15-06-2020

ADN-GP-1841

Bogotá, D.C., 15 de JUN 2020

Señores:

GRUPO LA CEIBA S.A.S (Nit. 900827903-0)

Atn. Jaime Humberto Restrepo Restrepo

Representante Legal

Propietario predio ACN-02-0309

Dirección: Lote

Vereda: Los Mangos

Caucasia - Antioquia



PLANILLA - FACTURA
RB787360525CO
Correo Certificado
F9485
Sticker Cliente

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-1811 del 13 de marzo de 2020. Obra: Proyecto Autopistas Conexión Norte. Predio: ACN-02-0309.

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-1811 del 13 de marzo de 2020, la cual fue entregada por la empresa de mensajería "Servicios Postales Nacionales S.A. 472" la cual certifica mediante la guía de envío No. RB787360525CO de fecha 08-06-2020, que esta fue recibida el 08-06-2020, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal a la sociedad GRUPO LA CEIBA S.A.S con Nit. No. 900827903-0, representada legalmente por el señor Jaime Humberto Restrepo Restrepo, identificado con cedula de ciudadanía No. 3.348.722, 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 GRUPO LA CEIBA S.A.S con Nit. No. 900827903-0, representada legalmente por el señor Jaime Humberto Restrepo Restrepo, identificado con cedula de ciudadanía No. 3.348.722, titular del derecho real de dominio inscrito del inmueble, con el objeto de dar cumplimiento a la ley se procede a NOTIFICAR POR AVISO la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-1811 del 13 de marzo de 2020, "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio Rural denominado Lote, ubicado antes en la Vereda Los Mangos, según certificado de planeación municipal, Jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia,

FR-AD-13 Ver.02

Calle 938 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

Pág. 1 de 2

Agencia Nacional de
INVESTIGACIÓN

Supervisor

identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 00 01 00 00 0006 0030 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-44550 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN- 02- 0309".

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, así mismo, en caso de que en el predio no se reciba la comunicación o se desconozca la información sobre el destinatario el AVISO con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica del Concesionario AUTOISTAS 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-1812 del 13 de marzo 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-1811 del 13 de marzo de 2020, objeto de notificación.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

Juan Manuel Mariño Maldonado
Representante Legal

* **AUTOISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

CC: Anexo: Oferta Formal de Compra ADN-GP-1811 del 13 de marzo de 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 Cauca.

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

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.	
REGIONAL:	NOROCIDENTE
OFICINA:	CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No. RB 281300525 CO	
FECHA:	18-06-2020

Bogotá, D.C., 17 de Mayo de 2020

Señores:

GRUPO LA CEIBA S.A.S (Nít. 900827903-0)

Atn. Jaime Humberto Restrepo Restrepo

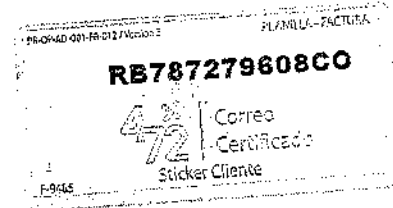
Representante Legal

Propietario predio ACN-02-0309

Dirección: lote

Vereda: Los Mangos

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-1811-11. Predio: ACN-02-0309.

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., localizada en la Carrera 20 No. 2 - 170 2º piso del Municipio de Caucaasia (Antioquia), de lunes a viernes en horario de 7am a 5pm, con el fin de notificarle el contenido de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-1811 del 15 Mayo 2020, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio Rural denominado Lote, ubicado antes en la Vereda Los Mangos, según certificado de planeación municipal, Jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 00 01 00 00 0006 0030 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-44550 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN- 02- 0309.

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

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,

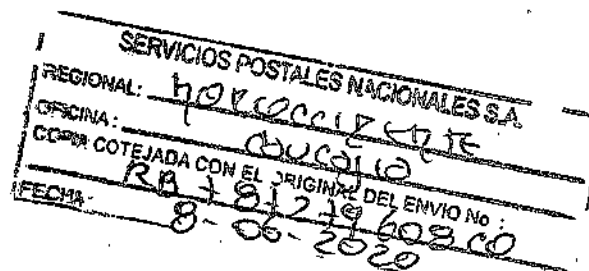
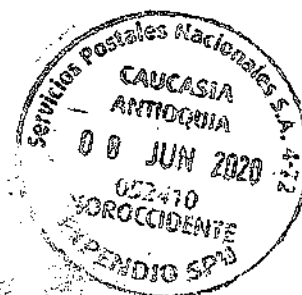
Juan Manuel Mariño Maldonado

Representante Legal

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

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



Bogotá, D.C., 18 de Mayo de 2015

Señores:

GRUPO LA CEIBA S.A.S (Nít. 900827903-0)

Atn. Jaime Humberto Restrepo Restrepo

Representante Legal

Propietario predio ACN-02-0309

Dirección: Lote

Vereda: Los Mangos

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 Rural denominado Lote, ubicado antes en la Vereda Los Mangos, según certificado de planeación municipal, Jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 00 01 00 00 0006 0030 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-44550 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN- 02- 0309.

Respetados señores;

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI identificada con Nít. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., identificada con Nít. 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 lote de terreno de CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO COMA SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (53.641,68 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 K 77+898,43 km- Abscisa Final K 79+573,79 km, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0309 de fecha 08 de abril de 2017; copia que se acompaña.

El valor total de la presente Oferta de Compra es la suma de TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$380.713.253,50M/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 agosto de 2019, el cual se discrimina así:

DETALLE DE VALORES					
1	FE	1	53.641,68	1.250.000,00	66.991.680,00
2	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
3	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
4	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
5	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
6	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
7	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
8	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
9	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
10	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
11	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
12	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
13	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
14	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
15	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
16	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
17	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
18	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
19	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
20	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
21	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
22	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
23	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
24	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
25	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
26	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
27	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
28	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
29	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
30	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
31	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
32	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
33	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
34	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
35	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
36	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
37	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
38	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
39	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
40	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
41	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
42	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
43	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
44	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
45	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
46	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
47	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
48	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
49	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
50	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.680,00
51	FE	1	1.500,00	1.250,00	1.875.000,00
					68.866.6

debidamente registrada en la anotación No. 4 del el folio de matrícula inmobiliaria 015-44550 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca;

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).

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

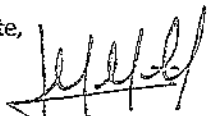
Esta Oferta será inscrita en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, seguidamente de su notificación, en consecuencia, el Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre el inmueble.

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. Ludyán)

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE		UNIDAD FUNCIONAL	2
CONTRATO No.:	009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014		SECTOR O TRAMO	1
PREDIO No.	ACN-02-0309		MARGEN	Izquierda
ABSC. INICIAL	77+898.43 Km		LONGITUD EFECTIVA	1675.36
ABSC. FINAL	79+573.79 Km			

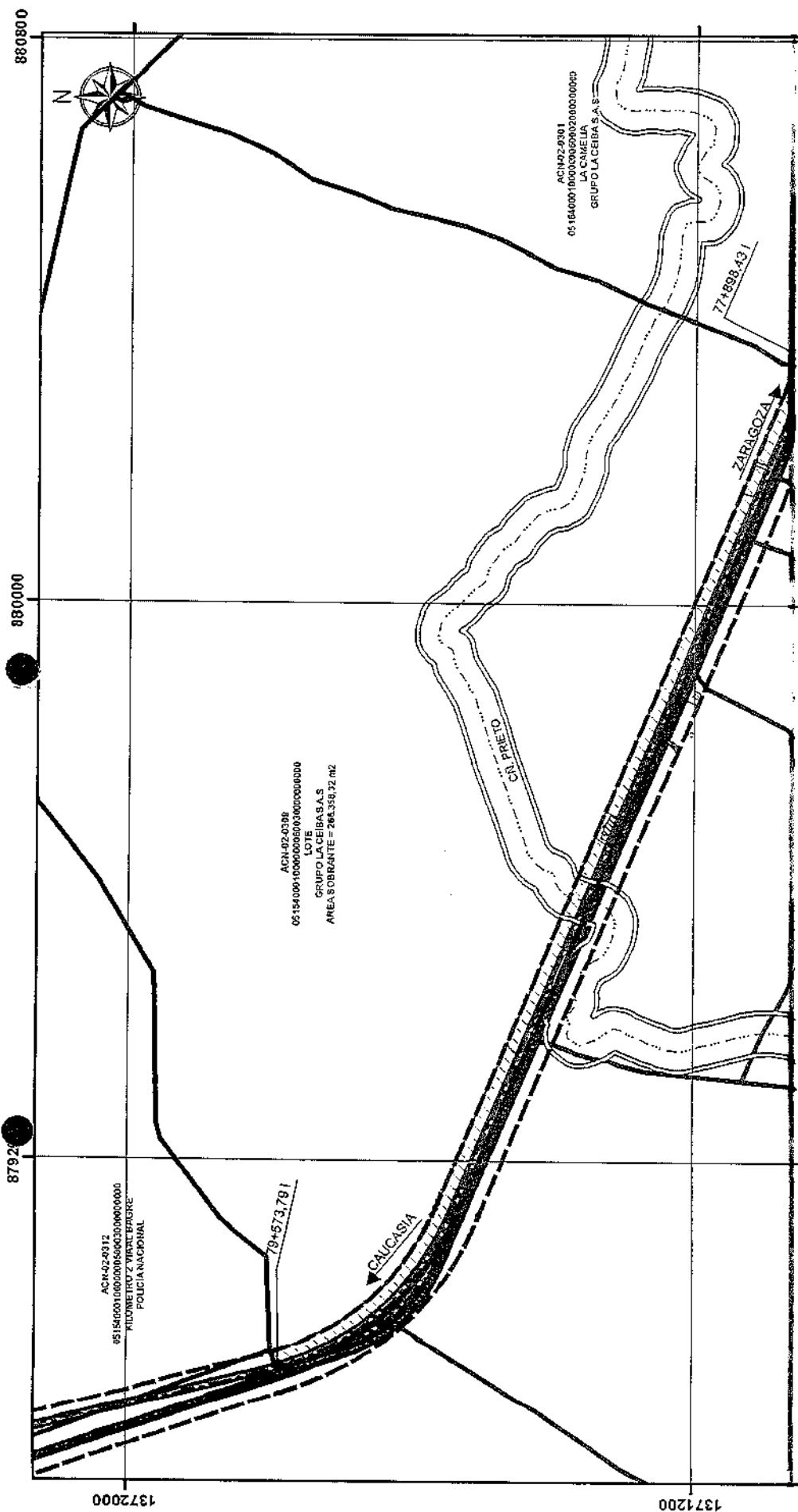
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	900827003-0	MATRICULA INMOBILIARIA
GRUPO LA CEIBA S.A.S		DIRECCION / EMAIL		015-44550
		DIRECCION DEL PREDIO	LOTE	CEDULA CATASTRAL
				0515400010100000560030000000000

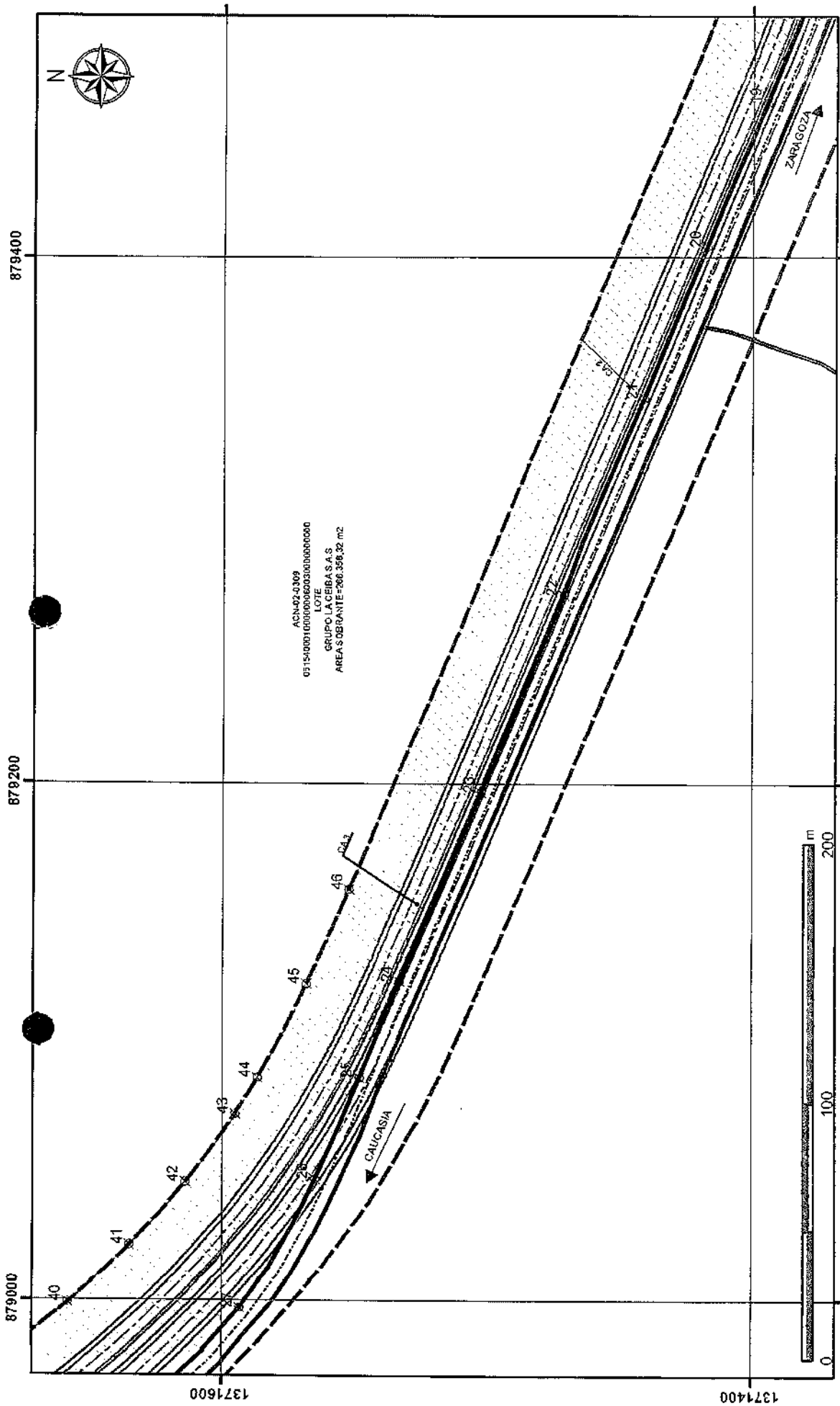
CEDEA/BARRIO:	LOS MANGOS	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	COLINDANTES
ORIGEN:	CAUCASIA		AGROPECUARIA	NORTE	(35-49) PREDIO DE MAYOR EXTENSION-GRUPO LA CEIBA S.A.S
	ANTIOQUIA			SUR	(1-34) VIA ZARAGOZA-CAUCASIA
				ORIENTE	(49-1) LA CAMELIA-GRUPO LA CEIBA S.A.S
				OCCIDENTE	(34-35) KILOMETRO 2 VIA AL BAGRE-POLICIA NACIONAL
	MEJORAMIENTO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	0 - 7 % Planeta		
		TOPOGRAFIA			

Ello requerido para:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			INVENTARIO DE LAS CONSTRUCCIONES		UNIDAD	
DESCRIPCION	CANT	DENS	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
Q 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	68.00	0.00	1	VIVIENDA ESTRUCTURA CEMENTO MUROS BLOQUE, CERCHA Y COLUMNAS METALICAS, CUBIERTA TEJA DE ZIN PISO EN CEMENTO ALISADO	126.00	m ²
1A Ø8-100cm	7.00	0.00				
1A 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	26.00	0.00				
1CATE SEIS AÑOS	1.00	0.00				
2 Ø 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	2.00	0.00		TOTAL AREA CONSTRUIDA	126.00	m ²
DE HUMO 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	13.00	0.00	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1A 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	5.00	0.00	1	CERCHA ALAMORE DE PUAS TRES HILOS POSTES DE MADERA	135.89	m
2 Ø 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	4.00	0.00	2	CERCHA ELECTRICA DOS HILOS POSTES DE MADERA	52.25	m
3 Ø 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	2.00	0.00	3	PORTON EN MADERA (3*1.2m) COLUMNAS MADERA 0.25*0.25m	1.00	und.
4 Ø 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	3.00	0.00	4	PISO EN CEMENTO	448.00	m ²
5 Ø 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	1.00	0.00	5	GALPON ESTRUCTURA EN MADERA CON CERRAMIENTO MALLA PLASTICA CUBIERTA TECHO DE PAJA PISO EN TIERRA	14.22	und.
6 Ø 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1.00	0.00	6	LAVADERO EN CEMENTO CON BALDOSAS (2.2*0.7m) 1m ALTURA	1.00	und.
7 Ø 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	4.00	0.00	7	PORTON EN MADERA (3*1.3m) COLUMNAS MADERA 0.25*0.25m		

[illegible]

[illegible]



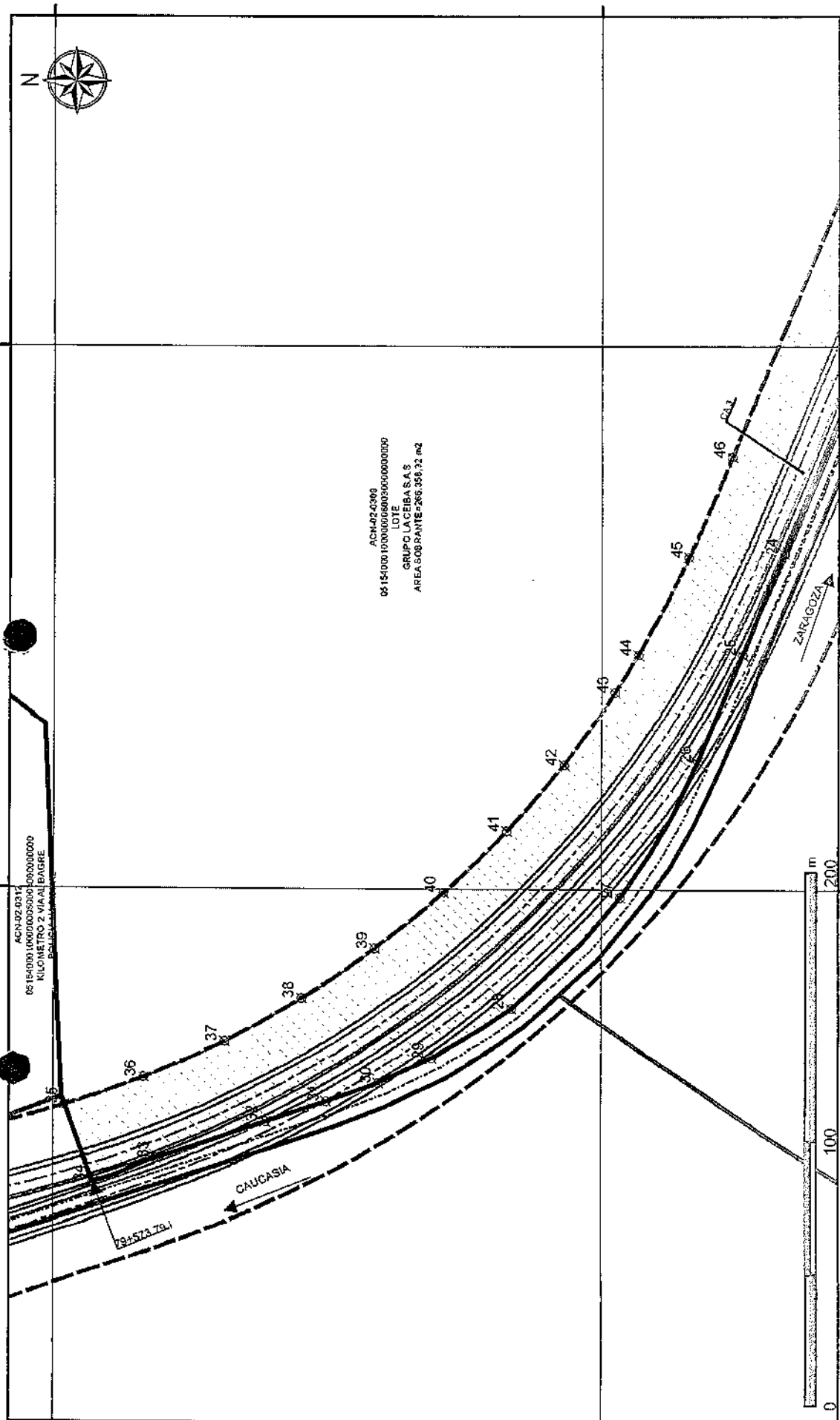
	PROPIETARIO: GRUPO LA CEIBA S.A.S CEDULA CATASTRAL: 05154000100000006003000000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 015-44560	INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA Colombia Bogotá Proyección: Transversa Mercator Datum: MAGNA Puntos Base: 1.000.000,0000 Escala Horizontal: 1:500.000,0000 Escala Vertical: 1:100.000,0000 Fecha de Emisión: 08/04/2017 Latitud de Origen: 4.5982 UTM: Meter	CONVENIONES --- DIBUJO, DOBLE --- DIBUJO, SENCILLO --- CAMBIOS CARRETERALES --- LAGUNAS --- AGUAY	LEYENDA AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUCCION REQUERIDA AREA REQUERIDA PASEOS PASEO REQUERIDO BERMAS UREA DE COMPRA EJE VIA EXISTENTE CORREDOR VIA EXISTENTE RONDA DE RIO	Autopistas AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA	CUADRO DE AREAS <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>320.000,00 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>53.641,68 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>126,00 m2</td> </tr> </table>	AREA TOTAL	320.000,00 m2	AREA REQUERIDA	53.641,68 m2	AREA REMANENTE	0 m2	AREA CONSTRUCCIONES	126,00 m2	PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 25AN17 INICIO: K 77+898,43 I FINAL: K 79+573,78 I	FECHA: 08 DE ABRIL DE 2017 ESCALA: 1:2.000 ARCHIVO: ACN-02-0309	PLANO No.4 DE 6 CODIGO: FR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 26-01-16
AREA TOTAL	320.000,00 m2																
AREA REQUERIDA	53.641,68 m2																
AREA REMANENTE	0 m2																
AREA CONSTRUCCIONES	126,00 m2																

879200

879000

1371800

1371600



		PROPIETARIO: GRUPO LA CEIBA S.A.S. CEDULA CATASTRAL: 051540001000000060000000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 915-44550		CUADRO DE AREAS <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>320,000.00 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>53,641.68 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0 m²</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>125.00 m²</td> </tr> </table>		AREA TOTAL	320,000.00 m ²	AREA REQUERIDA	53,641.68 m ²	AREA REMANENTE	0 m ²	AREA CONSTRUCCIONES	125.00 m ²
AREA TOTAL	320,000.00 m ²												
AREA REQUERIDA	53,641.68 m ²												
AREA REMANENTE	0 m ²												
AREA CONSTRUCCIONES	125.00 m ²												
INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA Colombia Bogotá Proyección: Transversa Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1,000,000.0000 False Northing: 1,000,000.0000 Central Meridian: -74.0775 Scale Factor: 1.0000 Latitude of Origin: 4.5962 Units: Meter		CONVENCIONES OREAJE, DOME: --- CAMBIOS CAHRETERABLES DREAJE, SETICULO: --- AGUINAS --- AGUET		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA: 25AN17 INICIO: K 77+898.43 I FINAL: K 79+573.79 I									
LEYENDA PUNTOS DE TIRENDI: --- CONSTRUCCIONES ANEXAS: --- ERES VIA: --- CALZADAS: --- BERMAS: --- LINEAS DE COARRA: --- ERES VIA EXISTENTES: --- CORREDOR VIAL EXISTENTE: --- AREA REMANENTE: --- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: --- AREA CONSTRUCCION REQUERIDA: --- AREA REQUERIDA: --- PRECIOS: --- PIEDO REQUERIDO: --- ZONA DE RESERVA VIAL: --- RONDA DE RIO: ---		ARCHIVO: ESCALA: 1:2,000 FECHA: 08 DE ABRIL DE 2017 PLAN No. 5 DE 6 ACH-02-0309		VERSION: CODIGO: PR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 26-01-16									
Autopistas AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE UP2 ZARAGOZA - CAUCASIA													

CUADRO DE COORDENADAS C1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1371315.26	879665.80	8.40
2	1371318.54	879668.07	15.00
3	1371322.33	879671.93	8.40
4	1371326.07	879675.80	15.00
5	1371330.26	879679.66	15.00
AREA CONSTRUCCION = 136.00 m2			

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1371008.78	880138.74	56.96
2	1371009.69	880185.72	51.01
3	1371009.55	880137.89	51.01
4	1371001.42	880130.00	30.13
5	1371105.97	880152.93	62.08
6	1371119.32	880118.30	37.15
7	1371118.90	880171.32	50.90
8	1371152.20	880139.63	34.37
9	1371165.96	880077.47	34.87
10	1371192.97	879951.80	71.01
11	1371212.48	879825.07	49.72
12	1371230.89	879651.79	47.95
13	1371251.95	879598.08	56.81
14	1371274.50	879444.43	58.70
15	1371298.83	879288.63	63.08
16	1371318.09	879133.09	69.14
17	1371340.84	878966.07	61.76
18	1371373.12	878810.30	60.44
19	1371394.68	878653.22	55.37
20	1371417.26	878493.97	38.80
21	1371441.23	878346.61	62.12
22	1371471.33	878201.67	80.78
23	1371502.66	878056.71	81.22
24	1371539.10	877912.61	79.19
25	1371598.39	877768.64	40.01
26	1371644.92	877624.50	47.49
27	1371693.30	877480.80	58.01
28	1371693.24	877335.81	57.30
29	1371692.25	877191.71	34.55
30	1371691.56	877047.52	21.94
31	1371700.62	876903.06	20.26
32	1371722.74	876758.13	23.45
33	1371762.59	876613.71	42.09
34	1371785.71	876469.65	24.83
35	1371795.90	876319.54	30.64
36	1371767.26	876175.84	30.33
37	1371727.87	876032.19	32.47
38	1371706.64	875889.47	31.49
39	1371682.96	875746.75	32.46
40	1371657.98	875604.09	32.47
41	1371634.50	875461.54	32.47
42	1371613.90	875319.34	32.49
43	1371595.18	875177.66	32.45
44	1371580.69	875035.98	32.45
45	1371568.74	874894.29	32.45
46	1371552.31	874752.59	32.45
47	1371538.53	874610.89	32.45
48	1371524.75	874469.19	32.45
49	1371510.97	874327.49	32.45
50	1371497.19	874185.79	32.45
51	1371483.41	874044.09	32.45
52	1371469.63	873902.39	32.45
53	1371455.85	873760.69	32.45
54	1371442.07	873618.99	32.45
55	1371428.29	873477.29	32.45
56	1371414.51	873335.59	32.45
57	1371400.73	873193.89	32.45
58	1371386.95	873052.19	32.45
59	1371373.17	872910.49	32.45
60	1371359.39	872768.79	32.45
61	1371345.61	872627.09	32.45
62	1371331.83	872485.39	32.45
63	1371318.05	872343.69	32.45
64	1371304.27	872201.99	32.45
65	1371290.49	872060.29	32.45
66	1371276.71	871918.59	32.45
67	1371262.93	871776.89	32.45
68	1371249.15	871635.19	32.45
69	1371235.37	871493.49	32.45
70	1371221.59	871351.79	32.45
71	1371207.81	871210.09	32.45
72	1371194.03	871068.39	32.45
73	1371180.25	870926.69	32.45
74	1371166.47	870784.99	32.45
75	1371152.69	870643.29	32.45
76	1371138.91	870501.59	32.45
77	1371125.13	870359.89	32.45
78	1371111.35	870218.19	32.45
79	1371097.57	870076.49	32.45
80	1371083.79	869934.79	32.45
81	1371069.01	869793.09	32.45
82	1371055.23	869651.39	32.45
83	1371041.45	869509.69	32.45
84	1371027.67	869367.99	32.45
85	1371013.89	869226.29	32.45
86	1370999.11	869084.59	32.45
87	1370985.33	868942.89	32.45
88	1370971.55	868801.19	32.45
89	1370957.77	868659.49	32.45
90	1370943.99	868517.79	32.45
91	1370930.21	868376.09	32.45
92	1370916.43	868234.39	32.45
93	1370902.65	868092.69	32.45
94	1370888.87	867950.99	32.45
95	1370875.09	867809.29	32.45
96	1370861.31	867667.59	32.45
97	1370847.53	867525.89	32.45
98	1370833.75	867384.19	32.45
99	1370819.97	867242.49	32.45
100	1370806.19	867100.79	32.45
101	1370792.41	866959.09	32.45
102	1370778.63	866817.39	32.45
103	1370764.85	866675.69	32.45
104	1370751.07	866533.99	32.45
105	1370737.29	866392.29	32.45
106	1370723.51	866250.59	32.45
107	1370709.73	866108.89	32.45
108	1370695.95	865967.19	32.45
109	1370682.17	865825.49	32.45
110	1370668.39	865683.79	32.45
111	1370654.61	865542.09	32.45
112	1370640.83	865400.39	32.45
113	1370627.05	865258.69	32.45
114	1370613.27	865116.99	32.45
115	1370599.49	864975.29	32.45
116	1370585.71	864833.59	32.45
117	1370571.93	864691.89	32.45
118</			



CERTIFICADO DE USO DEL SUELO RURAL
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, el siguiente predio esta zonificado para los siguientes usos.

Corregimiento: CABECERA MUNICIPAL, Vereda: LOS MANGOS, Hacienda o Finca:
LA MARIELA, con identificación o Código Catastral:
051540001000000060030000000000.

Usos: Corredor Vial De Expansión Urbana Agroindustrial Las Malvinas y Los Mangos.

Uso Principal: Corredor Agroindustrial. El 100% del índice de Construcción IC o Edificabilidad es para usos diferentes al residencial.

Uso Complementario: Consolidar el Uso Agroindustrial, MIPYME y la Gran Industria, especialmente asociada a la Producción de Alimentos, FERIA de Ganado y la Generación de Parques Tecnológicos y Logísticos en sectores innovadores y la transformación de la Minería con encadenamientos artesanales en la orfebrería. El Comercio de grandes superficies C-2 y C-3; Servicios Especializados de apoyo al Transporte Multimodal y Regional de pasajeros y carga; servicios logísticos de almacenamiento de insumos, semillas y productos agropecuarios.

Uso Restringido: Hospedaje o Alojamiento S-1; Servicios Terciarios Recreativos, artísticos de entretenimiento y Turísticos S-3; Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos S-4 tipo 1 y 2 de alto impacto. -Residencial en la tipología de vivienda campestre.

Uso Prohibido: -Ganadería extensiva e intensiva. -Comercio y Servicios no principales, ni condicionados, ni complementarios.

Dado en Caucasia, a los 17 días del mes de abril de 2017.

Nuestra Preocupación es Servir.

Atentamente,

DIEGO ALEJANDRO MORA ZAPATA
Secretario de Planeación

Elaboro: Lacides Caly

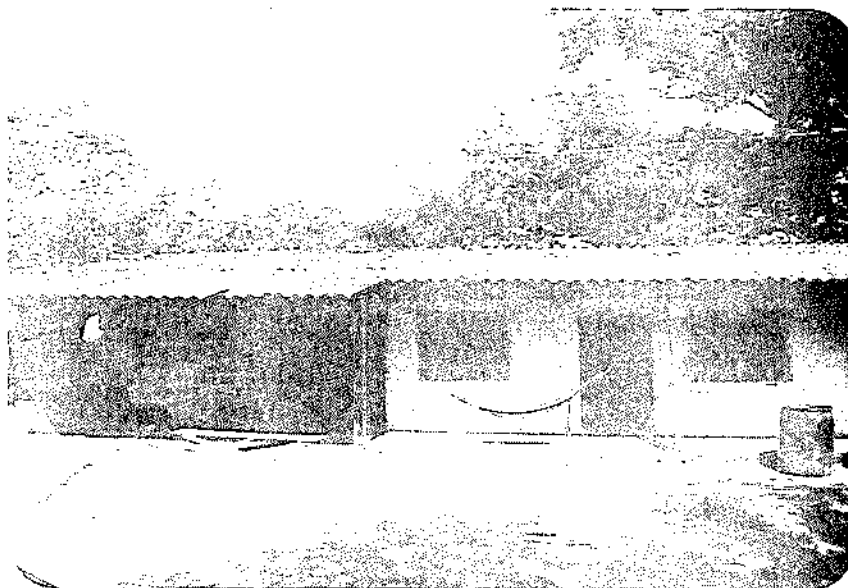
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAUCASIA

NIT 890906445.2

Email. alcaldia@caucasia-antioquia.gov.co

Teléfono: (+57)(+4) 8391595 Ext. 104 - Fax (+57)(+4) 8396286

Dirección: Calle 21 Avenida Pajonal - Código Postal 052410



Avalúo Comercial Corporativo
Rural.
Lote y Construcciones.
Ficha Predial ACN-02-0309.

Agosto de
2019

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

Predio: Lote

Vereda: Los Mangos.

Municipio: Caucasia.

Departamento: Antioquia.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.025.367-5

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 y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102 CRA. 49 A No. 94-35 WWW.LONJACPR.COM NIT. 900.026.367-5

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. Vereda o Corregimiento.
- 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

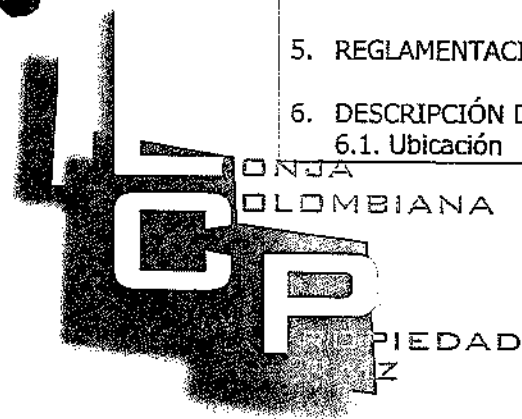
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos.
- 6.4. Vías de Acceso al predio.
- 6.5. Unidades Fisiográficas.
- 6.6. Áreas Construidas.
- 6.7. Características Constructivas.
- 6.8. Construcciones Anexas
- 6.9. 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)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 10.3. Ejercicios residuales.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

- 11.1. Costos de reposición.
- 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

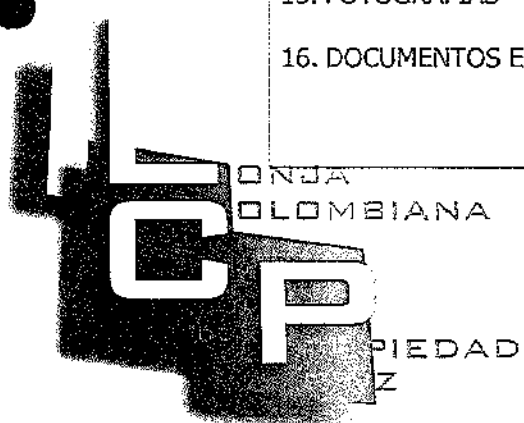
- 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies
- 12.2 Valores de cultivos y/o especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. FOTOGRAFÍAS

16. DOCUMENTOS E INFORMACION ANEXA.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

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° 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 Construcciones.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Rural.

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. Vereda o Corregimiento: Los Mangos.

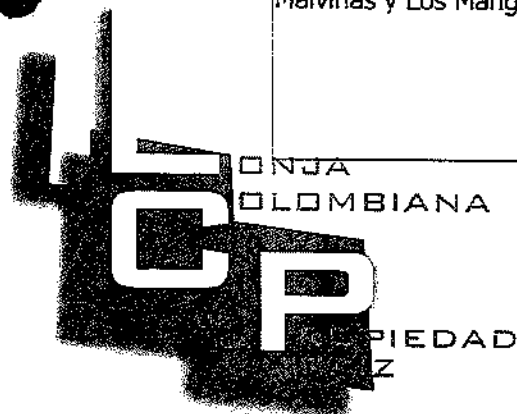
1.8. Dirección del predio: Lote

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial:	77 + 898,43	Km Izq.
Abscisa Final:	79 + 573,79	Km Izq.

1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuario.

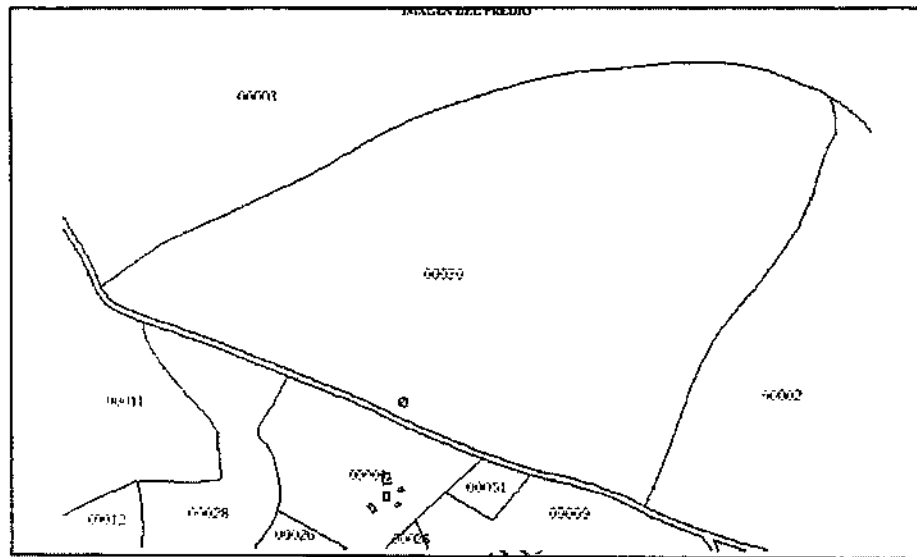
1.11 Uso por norma: Corredor Vial de Expansión Urbana Agroindustrial Las Malvinas y Los Mangos.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

1.12 Información Catastral:

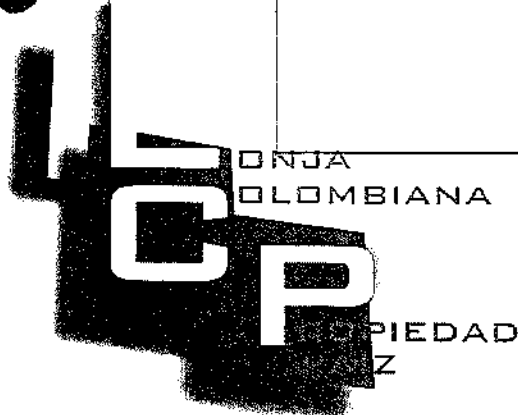
Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 154 - CAUCASIA
Cedula Catastral: 051540001000000060030000000000
Matrícula Inmobiliaria: 015-44550
Zona Física: 303
Zona Geoeconómica: 303
Área de terreno: 32 Has
Área construida: 96,26 m2



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

1.13. Fecha de la visita al predio: 2 de agosto de 2019.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 20 de agosto de 2019.



CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

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:

- Certificados de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **051540001000000060030000000000**, **VEREDA: LOS MANGOS, Hacienda o Finca: LA MARIELA**, firmado por Diego Alejandro Mora Zapata Secretario de Planeación del Municipio de Cauca, con fecha del 17 de abril de 2017.

C. Folio de Matricula:

- Folio 015-44550 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca, impreso el 17 de Abril de 2017.

D. Estudio de Títulos:

- ACN-02-0309 con fecha del 24 de abril de 2017, firmado por el profesional Katry Barón Montt con tarjeta profesional N°110.441 del C.S.J.

E. Ficha Predial:

- ACN-02-0309.

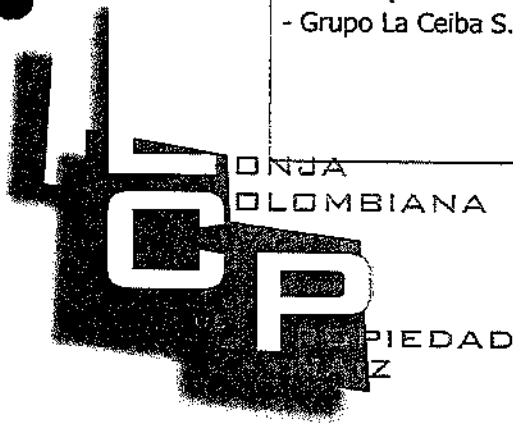
F. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0309.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Grupo La Ceiba S.A.S.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102 CRA. 49 A No. 94-35 ■ WWW.LONJACPR.COM ■ NIT. 900.026.367-5

3.2. Título de adquisición:

- Escritura 679 del 13/03/2015, Notaría Doce de Medellín. Modo de Adquisición 0125 Compraventa Este y Otro. De: Berrio De Galeano Aura, A: Grupo La Ceiba S.A.S.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-44550 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia impreso el 17 de Abril de 2.017.

3.3. Matrícula inmobiliaria:

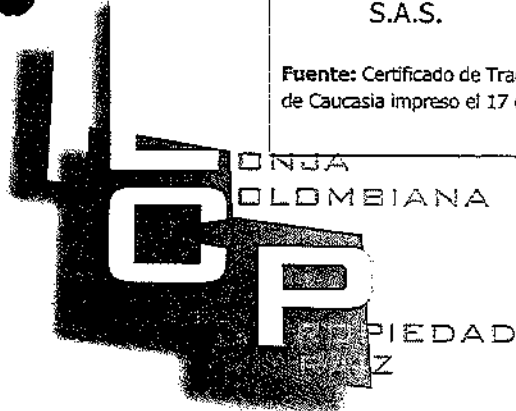
- 015-44550, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-44550 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia impreso el 17 de abril de 2.017.

3.4. Observaciones jurídicas:

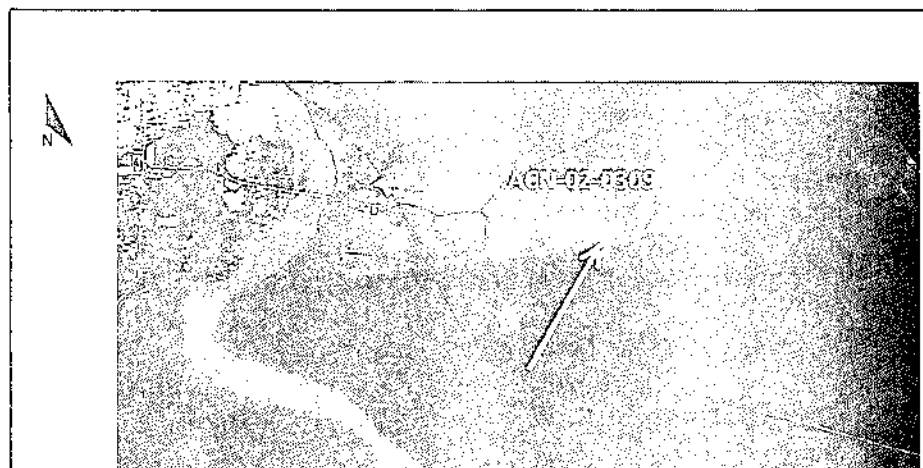
- **Anotación Nro. 001:** Radicación 0364 del 31/01/1992, mediante escritura 73 del 27/01/1992 de la Notaria de Sahagun, Limitación al Dominio: Constitución de servidumbre permanente de oleoducto y transito; personas que intervienen en el acto: De: Sociedad Pastor Restrepo y CIA S.C.S, A: Oleoducto De Colombia S.A.
- **Anotación Nro. 002:** Radicación 1289 del 24/04/1996, mediante escritura 137 del 05/03/1996 de la Notaria de Sabaneta, Limitación al Dominio: Constitución de servidumbre de oleoducto y transito; personas que intervienen en el acto: De: Restrepo De Restrepo Angela, A: Oleoducto Central S.A.
- **Anotación Nro. 003:** Radicación 1075 del 11/06/1998, mediante escritura 2239 del 08/05/1998 de la Notaria 20 DE Medellín, Modo de adquisición: 102 Permuta, personas que intervienen en el acto: De: Restrepo De Restrepo Ángela, A: Berrio de Galeano Aura.
- **Anotación Nro. 004:** Radicación 2015-015-6-876 del 30/3/2015, mediante escritura 679 del 13/3/2015 de la Notaría Doce de Medellín, Modo de adquisición: 0125 compraventa – este y otros. Personas que intervienen en el acto: De; Berrío de Galeano Aura; A: Grupo La Ceiba S.A.S.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-44550 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia impreso el 17 de Abril de 2.017.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio	Nombre De Vereda
LOTE	LOS MANGOS
Municipio	Departamento
CAUCASIA	ANTIOQUIA

El municipio de Caucaasia 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 Caucaasia, 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/tema/municipio_e_inspeccion_ocular

4.1. Delimitación del sector:

La vereda Los Mangos limita por el Norte la vereda Las Malvinas, por el sur con la vereda Guatinajo, por el Este con la vereda El Tigre y por el Oeste con el Río Cauca.

Fuente: Link Descarga de Información Geográfica Catastro Antioquia. https://catastro.antioquia.gov.co/web/quest/inicio?p_o_state=maximized&p_o_mode=view&saveAsPath=false&_58_struts.action=%2Flogin%2Flogin&p_p.id=58&p_o_lifecycle=0&_58_redirect=%2Fweb%2Fques%2Fdescarga-geografica e Inspección Ocular.

Fuente: http://www.caucasia-antioquia.gov.co/tema/municipio_e_inspeccion_ocular

ONDA
LOMBIANA
CP
PIEDAD
Z

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102 DRA. 49 A No. 94-35 WWW.LONJACPR.COM NIT. 900.026.367-5

4.2. Actividad predominante: Caucaasia 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/tema/municipio> e inspección ocular

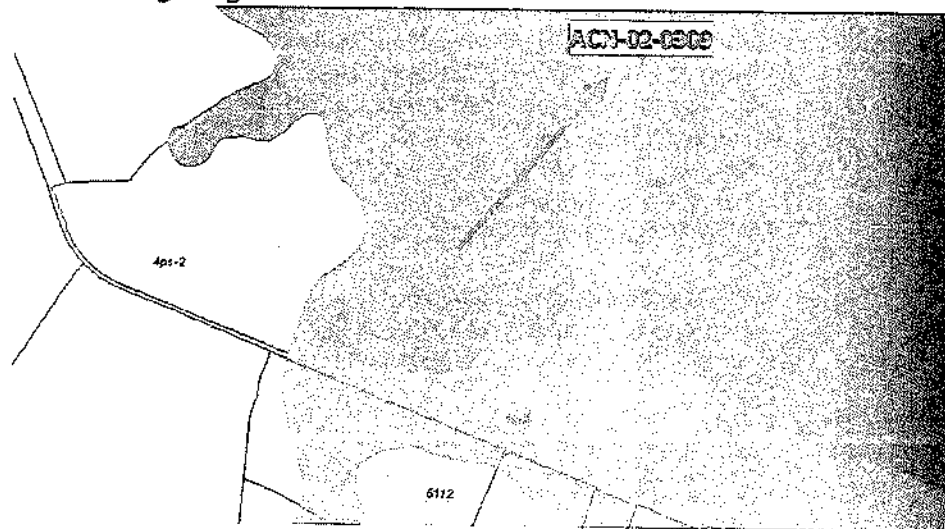
4.3. Topografía: Plana con pendientes entre el 0% y el 7%.

4.4. Características Climáticas:

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

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

4.5. Condiciones Agrologicas:



CP
LONJA COLOMBIANA
DE LA PROPIEDAD RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102 CRA. 49 A No. 94-35 WWW.LONJACPR.CDM NIT. 900.026.367-5

Sub Clase 4s2

Ítem	Descripción
Subclase	4s - 2
Principales Limitantes de uso	Una o más de las siguientes: pendientes moderadamente inclinadas, moderada susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, erosión ligera, pedregosidad superficial, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y baja fertilidad
Usos recomendados	Agricultura con cultivos específicos de semibosque o densos, ganadería en pastos mejorados.

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Antioquia - IGAC.

Sub Clase 4ps2

Ítem	Descripción
Subclase	4ps - 2
Principales Limitantes de uso	Pendientes fuertemente inclinadas, susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, alto contenido de aluminio, fuerte acidez, fertilidad baja; erosión ligera en algunos suelos.
Usos recomendados	Agricultura con cultivos de semibosque y densos y ganadería en pastos mejorados.

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Antioquia - IGAC.

Sub Clase 5h2

Ítem	Descripción
Subclase	5h - 2
Principales Limitantes de uso	Inundaciones frecuentes de larga duración, nivel freático superficial, y drenaje muy pobre.
Usos recomendados	Agricultura con cultivos de semibosque y densos y ganadería en pastos mejorados.

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Antioquia - IGAC.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con servicios de energía eléctrica y acueducto veredal prestada por Empresas Públicas de Medellín, EPM, que satisface las necesidades del Departamento de Antioquia.

4.7. Servicios comunales Dada su cercanía al casco urbano de Cauca, este satisface todas las necesidades de servicios comunales a la zona, entre ellas se encuentra el Terminal de Transporte de Cauca, Catedral La Sagrada Familia

de Cauca, Iglesia de la Inmaculada Concepción, Estadios Orlando Aníbal Monroy, Puente Carlos Lleras Restrepo con 1064 metros de longitud, sede Universidad de Antioquia entre otras.

4.8. Vías de acceso y 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 Cauca.

ONIA
LOMBIANA

CP

PIEDAD
IZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102 CRA. 49 A No. 94-35 WWW.LONJACPR.COM NIT. 900.026.367-5

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El secretario de planeación municipal de 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, el siguiente predio está zonificado para los siguientes usos.

CORREGIMIENTO: CABECERA MUNICIPAL, VEREDA: LOS MANGOS, HACIENDA O FINCA: LA MARIELA con identificación o Código Catastral: **051540001000000060030000000000**:

- **Usos:** Corredor Vial de Expansión Urbana Agroindustrial Las Malvinas y Los Mangos.
- **Uso Principal:** Corredor Agroindustrial. El 100 % del índice de construcción IC o Edificabilidad es para usos diferentes al residencial.
- **Uso Complementario:** Consolidar el uso Agroindustrial, MIPYME y la gran Industria, especialmente a la producción de alimentos, feria de ganado y la generación de parques tecnológicos y logísticos en sectores innovadores y la transformación de la minería con encadenamientos artesanales en la orfebrería. El comercio de grandes superficies C-2 y C-3; Servicios especializados de apoyo al transporte multimodal y regional de pasajeros y carga; servicios logísticos de almacenamiento de insumos, semillas y productos agropecuarios.
- **Uso Restringido:** Hospedaje y alojamiento S-1; Servicios terciarios recreativos, artísticos de entretenimiento y turísticos S-3; Servicios personales, profesionales y tecnológicos S-4 tipo 1 y 2 de alto impacto. – Residencial en la tipología de vivienda campestre.

ONJA
LOMBIANA

CP

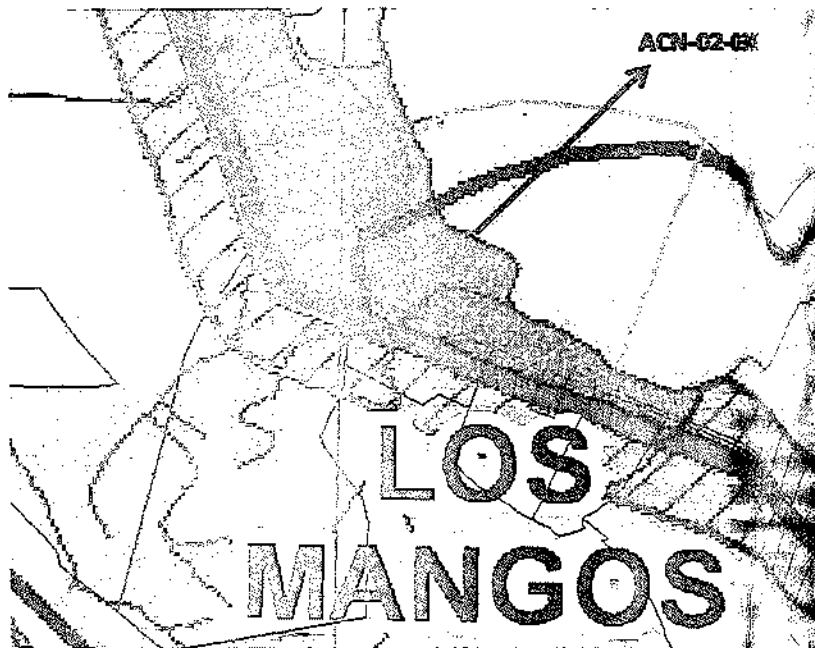
PIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

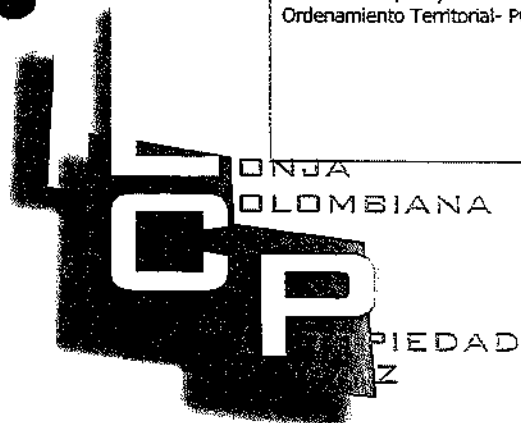
- **Uso Prohibido:** - Ganadería extensiva e intensiva. - Otros servicios no principales, ni condicionados ni complementarios.

Dado en Cauca a los 17 días del mes de abril de 2017.



FORMULACIÓN - USOS GENERALES DEL SUELO RURAL			
	Humedales Tipo		Zona de Protección Ambiental
	Zona de Protección Ambiental		Zona de Protección Ambiental
	Zona de Protección Ambiental		Zona de Protección Ambiental
	Zona de Protección Ambiental		Zona de Protección Ambiental
	Zona de Protección Ambiental		Zona de Protección Ambiental
	Zona de Protección Ambiental		Zona de Protección Ambiental
	Zona de Protección Ambiental		Zona de Protección Ambiental
	Zona de Protección Ambiental		Zona de Protección Ambiental
	Zona de Protección Ambiental		Zona de Protección Ambiental

Fuente: Mapa 3, Plano Formulación Usos Generales del Suelo Rural, Revisión y Ajuste del Ordenamiento Territorial- POT- Del Municipio de Cauca.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD

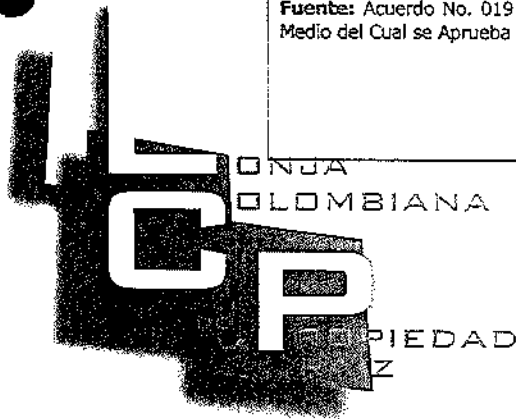
PBX: 635 4102 CRA. 49 A No. 94-35 WWW.LONJACPR.COM NIT. 900.0235

TITULO II APROVECHAMIENTO Y OBLIGACIONES

Artículo 202 Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas en Corredores Viales de Expansión Urbana.

- La Unidad Mínima de Actuación, para la Licencia de Urbanización para uso Industrial o de Servicios en los corredores viales de expansión urbana es de 400 metros cuadrados el área.
- El Índice de Ocupación en el Primer Piso o Nivel con área construida es del 60% del área bruta del lote.
- Altura Máxima de Tres (3) pisos o niveles incluida mansardas o mezanines; no se admiten sótanos ni semisótanos con niveles inferiores a 56,00 m.s.n.m.
- Pisos impermeabilizados y libres en parqueaderos o áreas de operación máximo el 20% del área bruta del lote.
- Pisos blandos y verdes arbolados el 30% del área bruta del lote.
- Todo proyecto industrial, comercial y de servicios que se desarrolle en el corredor vial suburbano y expansión urbana, agroindustrial debe ceder gratuitamente por concepto de espacio público o zonas verdes el 15% del área bruta del lote; la cual puede entregar bien dotada y habilitada en una zona urbana o compensar la obligación con destinación específica y pago en dinero al Fondo de Compensaciones o El Banco Inmobiliario del Municipio, la autorización y equivalencia la establece la oficina de Planeación.
- Deben conservar el suelo de protección, estas áreas no se recibirán como parte de la obligación por concepto de zonas verdes públicas.
- Debe ceder gratuitamente al Municipio las vías públicas obligadas que determine la administración municipal.
- No tiene obligaciones por concepto de equipamientos colectivos.

Fuente: Acuerdo No. 019 del 24 de diciembre de 2015 Modificado mediante acuerdo 028 del 2016 "Por Medio del Cual se Aprueba El Plan de Ordenamiento Territorial Del Municipio de Cauca".



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

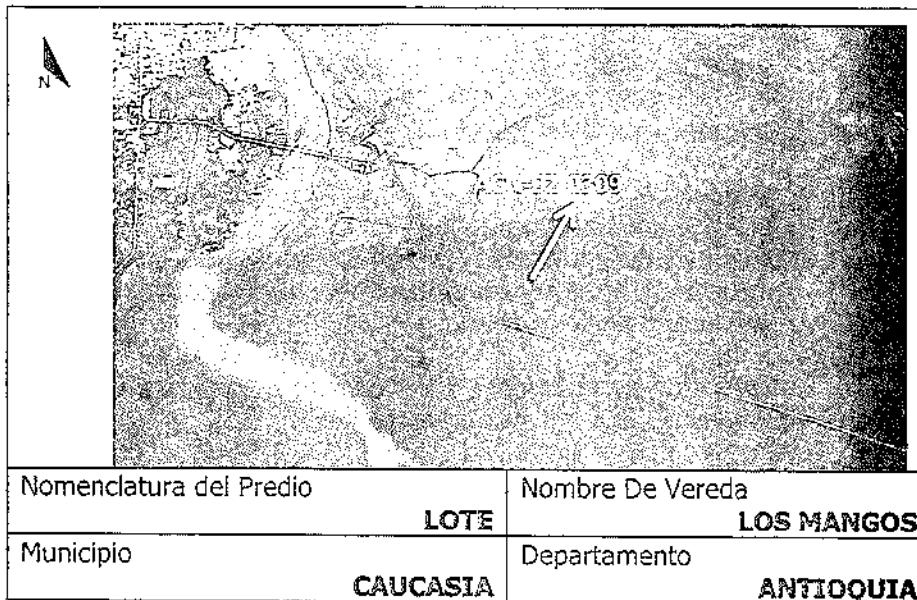
CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



El predio se ubica al costado Norte de la vía que comunica al municipio de Caucaasia con el municipio de Zaragoza, en la vereda Los Mangos, a aproximadamente a 2 km del casco urbano del municipio de Caucaasia.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno: 320.000,00 m²
 Área requerida: 53.641,68 m²
 Área Remanente: 0 m²
 Área Sobrante: 266.358,32 m²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0309

6.3. Linderos:

Norte: En 1.637,36 m (35-49) con predio de mayor extensión- Grupo La Ceiba S.A.S.

ONJA
LOMBIANA

CP

PIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACION COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102 CRA. 49 A No. 94-35 WWW.LONJACPR.COM NIT. 900.026.367-5

Sur: En 1.680,01 m (1-34) con Vía Zaragoza- Caucaasia
 Este: En 30,52 m (49-1) con La Camelia- Grupo La Ceiba S.A.S.
 Oeste: En 30,64 m (34-35) con Kilometro 2 Vía El Bagre- Policía Nacional.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0309.

6.4. Vías de acceso al predio:

Vía Caucaasia - Zaragoza:	Vía intermunicipal, pavimentada y en regular estado de mantenimiento.
------------------------------	---

6.5. Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	0-7%	Agropecuario	Corredor Vial Expansión Urbano Agroindustrial Las Malvinas y Los Mangos.	51.809,86 m ²
2	0-7%	Agropecuario	Ronda de Río del Caño Prieto.	1.831,82 m ²

6.6. Áreas construidas:

Ítem	Uso	Área	*Edad (Años)	E.D.C.
Vivienda	Residencial	126,00 M2	10	Bueno

*E.D.C. = Estado de Conservación

**Fuente de la Edad: Tomada durante la inspección ocular.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0309

6.7. Características constructivas:

Ítem	Descripción
Vivienda	Vivienda Estructura cemento Muros Bloque, Cercha y columnas Metálicas, Cubierta teja de Zin Piso en Cemento Alisado.

LONJA
COLOMBIANA

PROPIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

6.8. Anexos, otras construcciones:

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
1	Cerca	Cerca Alambre de Púas tres hilos postes de madera	138,89	M	10	Bueno
2	Cerca	Cerca eléctrica Dos hilos postes en madera	52,25	M	10	Bueno
3	Portón	Portón en Madera (3*1,2m) columnas Madera de 0.25*0.25 m	1,00	Und	10	Bueno
4	Piso	Piso en Cemento	448,00	M2	10	Bueno
5	Galpón	Galpón estructura en madera con cerramiento malla plástica cubierta techo de paja piso en tierra	14,72	M2	10	Bueno
6	Lavadero	Lavadero en cemento con baldosín (2.2*0.7 m) 1 m altura	1,00	Und	10	Bueno
7	Portón	Portón en madera (3.4*1.3m) columnas madera 0.25*0.25 m	1,00	Und	10	Bueno

*E.D.C. = Estado de Conservación

**Fuente de la Edad: Tomada durante la inspección ocular.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0309

6.9. Cultivos, especies:

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
ABETO $20 \leq \emptyset \leq 40$ CM	68,00	Und	Bueno
ACACIA $\emptyset \geq 100$ CM	7,00	Und	Bueno
ACACIA $20 \leq \emptyset \leq 40$ CM	26,00	Und	Bueno
AGUACATE 6 AÑOS	1,00	Und	Bueno
BALSO $10 \leq \emptyset \leq 20$ CM	2,00	Und	Bueno
BARA DE HUMO $10 \leq \emptyset \leq 20$ CM	13,00	Und	Bueno

LONJA
COLOMBIANA

CP

PROPIEDAD
RAIZANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

CAMPANO $10 \leq \emptyset \leq 20$ CM	5,00	Und	Bueno
CARBONERO $20 \leq \emptyset \leq 40$ CM	4,00	Und	Bueno
CEIBA $40 \leq \emptyset \leq 100$ CM	2,00	Und	Bueno
CHINGALE $20 \leq \emptyset \leq 40$ CM	3,00	Und	Bueno
FOSFORILLO $10 \leq \emptyset \leq 20$ CM	1,00	Und	Bueno
GUAMA $20 \leq \emptyset \leq 40$ CM	1,00	Und	Bueno
GUANABANO SEIS AÑOS	4,00	Und	Bueno
GUARUMO $10 \leq \emptyset \leq 20$ CM	13,00	Und	Bueno
GUAYABA SEIS AÑOS	44,00	Und	Bueno
HIGO $20 \leq \emptyset \leq 40$ CM	3,00	Und	Bueno
HIGO $\emptyset \geq 100$ CM	3,00	Und	Bueno
HIGUERON $20 \leq \emptyset \leq 40$ CM	2,00	Und	Bueno
HOJA MENUDA $20 \leq \emptyset \leq 40$ CM	3,00	Und	Bueno
JOBBO $20 \leq \emptyset \leq 40$ CM	4,00	Und	Bueno
LIMON SEIS AÑOS	48,00	Und	Bueno
MANGO VEINTE AÑOS	18,00	Und	Bueno
MELINA $20 \leq \emptyset \leq 40$ CM	117,00	Und	Bueno
MELINA $40 \leq \emptyset \leq 100$ CM	27,00	Und	Bueno
NARANJO DIEZ AÑOS	2,00	Und	Bueno
OREJERO $20 \leq \emptyset \leq 40$ CM	3,00	Und	Bueno

LONJA
COLOMBIANA

PROPIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

PALMA DE COCO OCHO AÑOS	1,00	Und	Bueno
PALMA DE COROZO 10 AÑOS	11,00	Und	Bueno
PATAGARZA $20 \leq \emptyset \leq 40$ CM	7,00	Und	Bueno
TAMARINDO SEIS AÑOS	1,00	Und	Bueno
TOTUMO QUINCE AÑOS	2,00	Und	Bueno
PASTO BRACHIARIA HUMIDICOLA	52.661,82	M2	Bueno

Fuente: Inventario de Cultivos y especies Ficha predial ACN-02-0309.

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.

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.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio

LONJA
COLOMBIANA



PROPIEDAD
RAÍZ



CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

PBX: 695 4102 CRA. 49 A No. 94-35 ■ WWW.LONJACPR.COM ■ NIT. 900.026.367-5

del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

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.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida

• Unidad Fisiográfica 1:

Coordenadas			Identificación del Predio							Tenencia					
Orden	Lat.	Long.	Dirección	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Teléfono	Nombre	Valor	Porcentaje	Valor Total	Parcelas	Área (m²)	Valor Ha	Valor m²
1	7° 53' 51"	75° 04' 48"	No Suministrada	Malvinas - Los Mangos	Cauca	Corredor Vial de Expansión Urbana	312-4019111	Amparo Gil-John Pacheco	\$ 250.000.000,00	3%	\$ 242.500.000,00	2	26000	\$ 43.850.000,00	\$ 4.385,00
2	7° 9' 23,18"	75° 56' 47,35"	No Suministrada	Malvinas - Los Mangos	Cauca	Corredor Vial de Expansión Urbana	310-5107757	Bernardo Calle	\$ 520.000.000,00	2%	\$ 509.600.000,00	13	130000	\$ 39.200.000,00	\$ 3.920,00
3	7°55'58,66"N	75° 9'24,86"O	No Suministrada	Malvinas - Los Mangos	Cauca	Corredor Vial de Expansión Urbana	312-6036437	Indira Espitia	\$ 400.000.000,00	3%	\$ 388.000.000,00	7,3	71000	\$ 44.904.109,59	\$ 4.490,41

Coordenadas			Constitución		Anexos		Valor total		Características de la Oferta	
Orden	Lat.	Long.	Área (m²)	Valor m²	Área (m²)	Valor m²	Construcción	Anexos	Fotografía	Fronte Externa
1	7° 53' 51"	75° 04' 48"	360	\$ 430.000,00	0	\$ -	\$ 154.800.000,00	\$ -		En Campo
2	7° 9' 23,18"	75° 56' 47,35"	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -		En Campo
3	7°55'58,66"N	75° 9'24,86"O	140	\$ 430.000,00	0	\$ -	\$ 60.200.000,00	\$ -		http://www.mymobiliario.com/mian-inmueble-17-fmca_en-cauca-73-hectareas_cod_366731_oferta-info-366731.htm#.W1xzQNVLUK

• Unidad Fisiográfica 2:

ONJA
LOMBIANA

PIEDAD
IZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102 CRA. 49 A No. 94-35 WWW.LONJACPR.COM NIT. 900.026.367-5

Company		Short-Term Loan and Property										Totals								
Office	City	State	Property	Acres/Acres	Construction and Lease	Use and Profit	Property	Interest	Value	Rate	Term	Value	Rate							
1P	74451414N	74451414N	10 Type	Concrete	Steel	Protection Bands	317-3441551	Argentine	Quartz	\$	930,000,000.00	2%	\$	9,450,000	100	1000000	\$	1,070,000.00	\$	100,000
2P	74451414N	74451414N	10 Type	Concrete	Steel	Protection Bands	317-3441551	Argentine	Quartz	\$	400,000,000.00	7%	\$	40,000,000	75	1000000	\$	1,070,000.00	\$	100,000
3P	74451414N	74451414N	10 Type	Concrete	Steel	Protection Bands	317-3441551	Argentine	Quartz	\$	200,000,000.00	10%	\$	20,000,000	50	1000000	\$	1,070,000.00	\$	100,000

[illegible]

ONJA
LOMBIANA

PIEDAD
Z

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA 49 A No. 9435

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

8.2. Depuración Mercado:

• Unidad Fisiográfica 1

Coordenadas					Identificación del Predio					Terreno					
Ortuta	Lat	Long	Dirección	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Teléfono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	7° 53' 51"	75° 04' 48"	No Suministrada	Malvinas - Los Mangos	Cauca	Corredor Vial de Expansión Urbana	312-4019111	Amparo Gil - John Pacheco	\$ 250.000.000,00	3%	\$ 242.500.000,00	2	20000	\$ 43.850.000,00	\$ 4.385,00
2	7° 9' 23,18"	75° 56' 47,35"	No Suministrada	Malvinas - Los Mangos	Cauca	Corredor Vial de Expansión Urbana	310-5107757	Bernardo Calle	\$ 520.000.000,00	2%	\$ 509.600.000,00	13	130000	\$ 39.200.000,00	\$ 3.920,00
3	7°55'58,66"N	75° 9'24,86"O	No Suministrada	Malvinas - Los Mangos	Cauca	Corredor Vial de Expansión Urbana	312-6036437	Indira Espitia	\$ 400.000.000,00	3%	\$ 388.000.000,00	7,3	73000	\$ 44.904.109,59	\$ 4.490,41

Coordenadas			Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta	
Punto	Lat	Long	Área (m²)	Valor m²	Área (m²)	Valor m²	Construcción	Anexos	Fotografía	Fuente Externa
1	7° 53' 51"	75° 04' 48"	360	\$ 430.000,00	0	\$ -	\$ 154.800.000,00	\$ -		En Campo
2	7° 9' 23,18"	75° 56' 47,35"	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -		En Campo
3	7°55'58,66"N	75° 9'24,86"O	140	\$ 430.000,00	0	\$ -	\$ 60.200.000,00	\$ -		http://www.mymobiliaria.com/monteria.com/main-inmuebles-finca_en-cauca_73_hectareas_cod_366731_oferta-info-366731.html#.W1xzKNVUJk

ONJA
LOMBIANA

PIEDAD
Z

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (Ejercicio de Renta).

• Unidad Fisiográfica 1:

Oferta	Valor (Ha)
1	\$ 43.850.000,00
2	\$ 39.200.000,00
3	\$ 44.904.109,59
Promedio	\$ 42.651.369,86
Desviación Estándar	\$ 3.035.086,85
Coefficiente de Variación	7,12%
Coefficiente de Asimetría	-1,499984794
Límite Inferior	\$ 39.616.283,01
Límite Superior	\$ 45.686.456,72
Valor Adoptado Ha	\$ 42.500.000,00
Valor Adoptado Ka	\$ 4.250,00

• Unidad Fisiográfica 2:

Oferta	Valor (Ha)
1P	\$ 3.038.000,00
2P	\$ 3.022.500,00
3P	\$ 3.375.000,00
Promedio	\$ 3.145.166,67
Desviación Estándar	\$ 199.192,33
Coefficiente de Variación	6,33%
Coefficiente de Asimetría	1,720259629
Límite Inferior	\$ 2.945.974,34
Límite Superior	\$ 3.344.358,99
Valor Adoptado (Ha)	\$ 3.200.000,00
Valor Adoptado (m2)	\$ 320

LONJA
COLOMBIANAPROPIEDAD
RAIZANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

• Unidad Fisiográfica 1:

Oferta 1: Finca de 2 Has, con frente sobre la vía que de Caucaasia conduce a Zaragoza, cercana a la quebrada Agua Bonita, con topografía mayormente plana. Cuenta con viviendas cuya área suma 360 m², según información suministrada por el informante John Pacheco, las cuales fueron visitadas y se encontraban en regular estado de conservación. actualmente presenta uso residencial con siembra de árboles frutales.

Oferta 2: Finca de 13 Has, en zona de Expansión Malvinas - Los Mangos, cuenta con topografía mixta, mayormente plana, no cuenta con construcciones, cuenta con fácil acceso.

Oferta 3: La señora Indira Espitia, quien representa a la inmobiliaria M&M afirma estar vendiendo una finca que se encuentra en el municipio de Caucaasia, sector Campoalegre, sobre zona de Corredor Vial de Expansión Urbana. La finca cuenta con una topografía mixta entre plana y ondulada, cuenta con 2 casas que suman aproximadamente 140 m², en regular estado.

Unidad Fisiográfica 2:

- **Oferta 1P:** Predio Ubicado en Caucaasia, se encuentra en zona de protección por ronda hídrica con el río Nechi, son dos predios en la zona. En Caso de no encontrar por número telefónico dado que el señor Argemiro se encuentra en la zona y la señal es complicada, pueden solicitar razón con el señor Rodrigo Mesa.
- **Oferta 2P:** Predio Ubicado en Caucaasia, se encuentra en zona de protección por ronda hídrica con el río Nechi, son dos predios en la zona. En Caso de no encontrar por número telefónico dado que el señor Argemiro se encuentra en la zona y la señal es complicada, pueden solicitar razón con el señor Rodrigo Mesa.
- **Oferta 3P:** La casa esta apta para vivienda cuenta con asador, espacio para arreglar pescados separado de la casa, internamente esta la cocina, 2 baños, 5 habitaciones, 2 pisos y terraza. Se vende finca en Caucaasia, límites con Taraza. En producción cuenta con 6 estanques capacidad para 35.000 peces, pastos capacidad para 25 reces, 5Ha de cacao en producción, 5 Ha de caucho en producción, 5 colmenas con abejas



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

aproximadamente 250.000 abejas, 5 marraneras, 3Ha en árboles frutales, 2Ha en Maíz.

10.3 Ejercicios residuales.

No aplica.

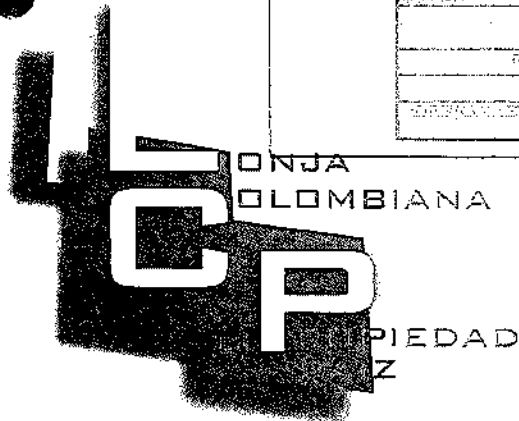
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

A continuación, se presentan los costos de reposición a nuevo y depreciación de los anexos.

11.1. Costos de reposición:

CONSTRUCCION 1:

COSTOS DE REPOSICIÓN A NUEVO Y DEPRECIACIÓN DE LOS ANEXOS					
CANTIDAD DE MATERIALES Y MANO DE OBRA					
DESCRIPCIÓN	Unidad	Valor (COP)	Depreci.	Valor	Dep.
CONCRETO	m3	\$ 9.825	12,60	\$ 123.795,00	159
CEMENTO	m2	\$ 2.630	126,00	\$ 331.380,00	159
ACERO	m3	\$ 19.205	25,20	\$ 483.966,00	159
ALBAÑILERÍA	m3	\$ 11.523	12,60	\$ 145.189,80	159
MAZONERÍA	m	\$ 196.568	53,88	\$ 10.591.083,84	183
MAZONERÍA	m	\$ 198.905	13,20	\$ 2.625.546,00	181
MAZONERÍA	und	\$ 485.144	6,00	\$ 2.910.864,00	181
MAZONERÍA	und	\$ 237.931	2,00	\$ 475.862,00	131
MAZONERÍA	und	\$ 156.871	4,00	\$ 627.484,00	150
MAZONERÍA	m2	\$ 44.327	124,46	\$ 5.516.938,42	188
MAZONERÍA	m2	\$ 18.592	248,92	\$ 4.627.920,64	177
MAZONERÍA	m2	\$ 5.552	124,46	\$ 691.001,92	191
MAZONERÍA	m	\$ 35.066	138,60	\$ 4.860.147,60	178
MAZONERÍA	m2	\$ 30.951	163,80	\$ 5.069.773,80	178
MAZONERÍA	und	\$ 6.464.441	1,00	\$ 6.464.441,00	168
MAZONERÍA	und	\$ 6.876.605	1,00	\$ 6.876.605,00	163
MAZONERÍA	m2	\$ 109.789	126,00	\$ 13.833.414,00	182
MAZONERÍA	m2	\$ 13.509	126,00	\$ 1.702.134,00	194
MAZONERÍA	m	\$ 150.218	12,60	\$ 1.892.746,80	209
MAZONERÍA	m	\$ 18.061	37,80	\$ 682.705,80	218
MAZONERÍA	hc	\$ 18.290	80,00	\$ 1.463.200,00	49
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 71.996.199,62	
COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO				\$ 571.398,41	
DEPRECIACIÓN DE LOS ANEXOS					
DEPRECIACIÓN DE LOS ANEXOS					



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

ANEXO 1:

CERRA MAMBRE DENTRÓ DE LOS POSTES EN MADERA					
MATERIALES	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Val	Pag
Excavación de tierra	m3	\$ 19.205	0,01	\$ 192,05	159
Grava 3/4" a 1 1/2"	und	\$ 22.906	0,50	\$ 1.145,30	119
Barro con Grava 3/4"	Lb	\$ 2.900	0,05	\$ 145,00	137
Alambre de puesteo 16/6	m	\$ 267	3,00	\$ 801,00	94
Malla de 20 x 20 x 1/2"	hc	\$ 18.290	0,20	\$ 3.658,00	49
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x m2				\$ 16.249,05	
Valor tomado de la Revista Construtora N° 191					

ANEXO 2:

CERRA MAMBRE 2 MTS POSTES EN MADERA ASERRADA					
MATERIALES	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Val	Pag
Excavación de tierra	m3	\$ 19.205	0,01	\$ 192,05	159
Grava 3/4" a 1 1/2"	und	\$ 22.906	0,50	\$ 1.145,30	119
Barro con Grava 3/4"	Lb	\$ 2.900	0,05	\$ 145,00	137
Alambre de puesteo 16/6	kg	\$ 8.650	0,30	\$ 2.595,00	77
Malla de 20 x 20 x 1/2"	hc	\$ 18.290	0,20	\$ 3.658,00	49
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x m2				\$ 18.043,05	
Valor tomado de la Revista Construtora N° 191					

ANEXO 3:

CERRA MAMBRE 1,5x2 MTS CON COLUMNAS DE MADERA DE 4x12 MTS					
MATERIALES	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Val	Pag
Excavación de tierra	m3	\$ 19.205	0,20	\$ 3.841,00	159
Grava 3/4" a 1 1/2"	und	\$ 171.695	0,80	\$ 137.356,00	121
Barro con Grava 3/4"	Lb	\$ 2.900	2,00	\$ 5.800,00	137
Alambre de puesteo 16/6	und	\$ 10.695	10,00	\$ 106.950,00	120
Grava de 3/4" a 1 1/2"	un	\$ 1.783	6,00	\$ 10.698,00	112
Malla de 20 x 20 x 1/2"	hc	\$ 18.290	6,00	\$ 109.740,00	49
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$ 374.545,00	
Valor tomado de la Revista Construtora N° 191					

ONJA
LOMBIANA

CF
PIEDAD
Z

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

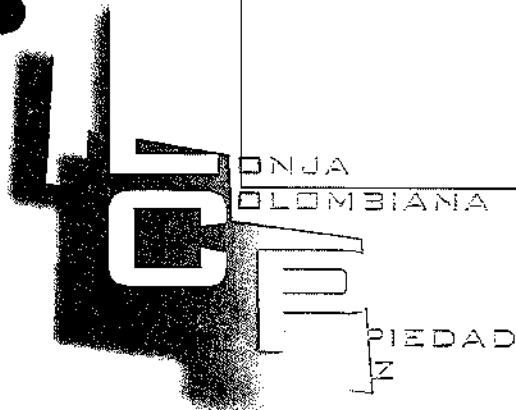
Nº 2026.367-5

ANEXO 4:

PISO DE CEMENTO					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cemento Portland	m3	\$ 9.825	0,10	\$ 982,50	159
Revoque	m2	\$ 2.630	1,00	\$ 2.630,00	159
Barilla 100	m3	\$ 19.205	0,10	\$ 1.920,50	159
Grava 1/2" a 3/4"	m3	\$ 11.523	0,10	\$ 1.152,30	159
Grava 3/4" a 1 1/2"	m3	\$ 109.789	1,00	\$ 109.789,00	182
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 116.474,30	
Dato tomado de la revista Construcción N° 191					

ANEXO 5:

CUBIERTA ESTRUCTURAL EN MADERA CON CERRAMIENTO METAL. PL. SUELO CUBIERTA TECHO PARA PISO EN TIERRA					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cemento Portland	m3	\$ 9.825	1,47	\$ 14.442,75	159
Revoque	m2	\$ 2.630	14,72	\$ 38.713,60	159
Barilla 100	m3	\$ 19.205	1,47	\$ 28.231,35	159
Grava 1/2" a 3/4"	m3	\$ 11.523	1,47	\$ 16.938,81	159
Grava 3/4" a 1 1/2"	und	\$ 171.895	1,62	\$ 278.469,90	121
Alfombra 2"	lb	\$ 2.900	0,65	\$ 1.885,00	137
Alfombra 3" a 4" (3/4")	un	\$ 7.130	2,85	\$ 20.320,50	121
Alfombra 4" a 6" (3/4")	und	\$ 519.900	0,06	\$ 31.194,00	*
Alfombra 6" a 8" (3/4")	hc	\$ 18.290	7,00	\$ 128.030,00	49
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 558.225,91	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 37.922,96	
Dato tomado de la revista Construcción N° 191					
URL: http://www.fondecenter.com.co/fondecenter-co/product/287622/plastico-negro-450-6m-ancho-cable-5					



CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 535 4102 CRA. 49 A No. 94-35 WWW.LONJACPR.COM NIT. 900.026.367-5

ANEXO 6:

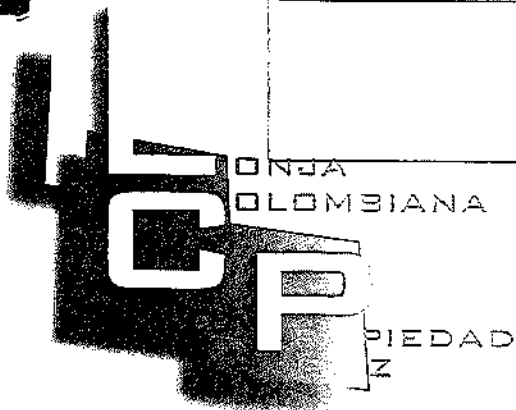
TABLA DE VALORES DE LOS INGRESOS Y GASTOS DE LA PROPIEDAD					
DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO
ALQUILER DE LA PROPIEDAD	m2	\$ 2.630	3,08	\$ 8.100,40	159
ALQUILER DE LA PROPIEDAD	und	\$ 9.167	12,00	\$ 110.004,00	120
ALQUILER DE LA PROPIEDAD	m2	\$ 101.889	5,20	\$ 529.822,80	188
ALQUILER DE LA PROPIEDAD	m3	\$ 268.886	0,13	\$ 34.955,18	94
ALQUILER DE LA PROPIEDAD	hc	\$ 18.290	4,00	\$ 73.160,00	49
TOTAL VALORES DE LOS INGRESOS Y GASTOS				\$ 756.042,38	

ANEXO 7:

TABLA DE VALORES DE LOS INGRESOS Y GASTOS DE LA PROPIEDAD					
DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO
ALQUILER DE LA PROPIEDAD	m3	\$ 19.205	0,20	\$ 3.841,00	159
ALQUILER DE LA PROPIEDAD	und	\$ 171.895	1,00	\$ 171.895,00	121
ALQUILER DE LA PROPIEDAD	Lb	\$ 2.900	2,00	\$ 5.800,00	137
ALQUILER DE LA PROPIEDAD	und	\$ 10.695	11,00	\$ 117.645,00	120
ALQUILER DE LA PROPIEDAD	un	\$ 1.783	6,00	\$ 10.698,00	112
ALQUILER DE LA PROPIEDAD	hc	\$ 18.290	6,00	\$ 109.740,00	49
TOTAL VALORES DE LOS INGRESOS Y GASTOS				\$ 419.619,00	

11.2. Depreciación (fíto y corvini):

TABLA DE VALORES DE LOS INGRESOS Y GASTOS DE LA PROPIEDAD									
TIPO DE PROPIEDAD	EDAD	VALOR UNITARIO	VALOR DE LA PROPIEDAD	VALOR DE LA PROPIEDAD	VALOR DE LA PROPIEDAD	VALOR DE LA PROPIEDAD	VALOR DE LA PROPIEDAD	VALOR DE LA PROPIEDAD	VALOR DE LA PROPIEDAD
VIVIENDA	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 571.398,41	\$ 75.126,32	\$ 496.272,09	\$ 496.272,00
CERCA	10	25	40,00%	2,5	33,79%	\$ 16.249,05	\$ 5.490,68	\$ 10.758,37	\$ 10.758,00
CERCA	10	25	40,00%	2,5	33,79%	\$ 18.043,05	\$ 6.056,89	\$ 11.986,16	\$ 11.946,00
PORTON	10	40	25,00%	2,5	22,43%	\$ 374.545,00	\$ 84.026,55	\$ 290.518,45	\$ 290.518,00
FISO	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 116.474,30	\$ 15.313,81	\$ 101.160,49	\$ 101.160,00
GALPON	10	40	25,00%	2,5	22,43%	\$ 37.922,96	\$ 8.507,75	\$ 29.415,21	\$ 29.415,00
LAVADERO	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 756.042,38	\$ 99.402,94	\$ 656.639,44	\$ 656.640,00
PORTON	10	40	25,00%	2,5	22,43%	\$ 419.619,00	\$ 94.138,59	\$ 325.480,41	\$ 325.480,00



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	COSTOS DE PLANTIO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL	ESTADO FITOSANITARIO
			MANO DE OBR.	MATERIALES	TOTAL	MANO DE OBR.	MATERIALES	TOTAL			
CAJONCILLO	68	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 69.360,00	1,00
CAJONCILLO	7	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 69.360,00	1,00
CAJONCILLO	26	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 69.360,00	1,00
CAJONCILLO	1	und.	\$ 90.000,00	\$ 34.000,00	\$ 124.000,00	\$ 34.000,00	\$ 27.000,00	\$ 61.000,00	2	\$ 186.700,00	1,00
CAJONCILLO	2	und.	\$ 55.000,00	\$ 13.500,00	\$ 68.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 82.110,00	1,00
CAJONCILLO	13	Und.	\$ 73.200,00	\$ 13.500,00	\$ 86.700,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 100.674,00	1,00
CAJONCILLO	5	und.	\$ 64.850,00	\$ 71.000,00	\$ 135.850,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 150.807,00	1,00
CAJONCILLO	4	und.	\$ 64.850,00	\$ 44.000,00	\$ 108.850,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 123.257,00	1,00
CAJONCILLO	2	Und.	\$ 95.000,00	\$ 13.500,00	\$ 108.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 122.910,00	1,00
CAJONCILLO	3	Und.	\$ 12.500,00	\$ 24.000,00	\$ 36.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 49.470,00	1,00
CAJONCILLO	1	und.	\$ 25.000,00	\$ 27.000,00	\$ 52.000,00	\$ 13.500,00	\$ 6.500,00	\$ 20.000,00	2	\$ 73.440,00	1,00
CAJONCILLO	1	und.	\$ 12.500,00	\$ 13.500,00	\$ 26.000,00	\$ 3.500,00	\$ 3.375,00	\$ 6.875,00	2	\$ 33.332,50	1,00
CAJONCILLO	4	und.	\$ 47.000,00	\$ 32.000,00	\$ 79.000,00	\$ 22.000,00	\$ 13.500,00	\$ 35.500,00	3	\$ 153.000,00	1,00
CAJONCILLO	13	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 69.360,00	0,80
CAJONCILLO	44	Und.	\$ 34.000,00	\$ 13.500,00	\$ 47.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 60.890,00	1,00
CAJONCILLO	3	Und.	\$ 5.400,00	\$ 13.500,00	\$ 18.900,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 31.516,00	1,00
CAJONCILLO	3	Und.	\$ 5.400,00	\$ 13.500,00	\$ 18.900,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 31.516,00	1,00
CAJONCILLO	2	Und.	\$ 96.000,00	\$ 13.500,00	\$ 109.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 122.910,00	1,00
CAJONCILLO	3	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 69.360,00	1,00
CAJONCILLO	4	und.	\$ 47.000,00	\$ 13.500,00	\$ 60.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 73.950,00	1,00
CAJONCILLO	48	Und.	\$ 73.200,00	\$ 32.000,00	\$ 105.200,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 119.544,00	1,00
CAJONCILLO	18	und.	\$ 66.000,00	\$ 13.500,00	\$ 81.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 95.370,00	1,00
CAJONCILLO	117	und.	\$ 22.500,00	\$ 13.500,00	\$ 36.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 48.960,00	1,00
CAJONCILLO	27	und.	\$ 22.500,00	\$ 13.500,00	\$ 36.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 48.960,00	1,00
CAJONCILLO	2	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 69.360,00	1,00
CAJONCILLO	3	Und.	\$ 25.000,00	\$ 27.000,00	\$ 52.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 65.280,00	1,00
CAJONCILLO	1	und.	\$ 84.600,00	\$ 13.500,00	\$ 98.100,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 112.302,00	1,00
CAJONCILLO	11	und.	\$ 84.600,00	\$ 13.500,00	\$ 98.100,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 112.302,00	1,00
CAJONCILLO	7	Und.	\$ 47.000,00	\$ 13.500,00	\$ 60.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 73.950,00	1,00
CAJONCILLO	1	und.	\$ 73.200,00	\$ 34.000,00	\$ 107.200,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 121.584,00	1,00
CAJONCILLO	2	und.	\$ 34.000,00	\$ 13.500,00	\$ 47.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 60.690,00	1,00
CAJONCILLO	52661,82	m²	\$ 230,00	\$ 270,00	\$ 500,00	\$ 135,00	\$ 135,00	\$ 270,00	2	\$ 785,40	0,80

ONIA
COLOMBIANA
CORPORACIÓN
DE LA PROPIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

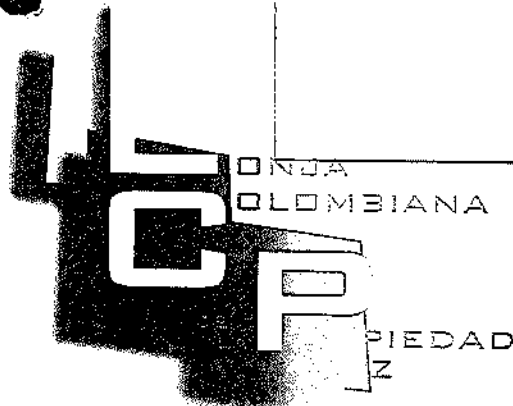
PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

DESCRIPCION	CANT	VALOR ADOPTADO	DESARROLLO		PRODUCCION		
			VALOR	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR
DESCRIPCION	CANT	VALOR ADOPTADO	VALOR	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR
...	68	\$ 69.360,00	\$ 6.936,00	\$ 22.888,80	\$ 45.777,60	\$ 62.424,00	\$ 69.360,00
...	7	\$ 69.360,00	\$ 6.936,00	\$ 22.888,80	\$ 45.777,60	\$ 62.424,00	\$ 69.360,00
...	26	\$ 69.360,00	\$ 6.936,00	\$ 22.888,80	\$ 45.777,60	\$ 62.424,00	\$ 69.360,00
...	1	\$ 188.700,00	\$ 18.870,00	\$ 62.271,00	\$ 124.542,00	\$ 169.830,00	\$ 188.700,00
...	2	\$ 82.110,00	\$ 8.211,00	\$ 27.096,30	\$ 54.192,60	\$ 73.899,00	\$ 82.110,00
...	13	\$ 100.674,00	\$ 10.067,40	\$ 33.222,42	\$ 66.444,84	\$ 90.606,60	\$ 100.674,00
...	5	\$ 150.807,00	\$ 15.080,70	\$ 49.766,31	\$ 99.532,62	\$ 135.726,30	\$ 150.807,00
...	4	\$ 123.267,00	\$ 12.326,70	\$ 40.578,11	\$ 81.156,22	\$ 110.940,30	\$ 123.267,00
...	2	\$ 122.910,00	\$ 12.291,00	\$ 40.560,30	\$ 81.120,60	\$ 110.619,00	\$ 122.910,00
...	3	\$ 49.470,00	\$ 4.947,00	\$ 16.325,10	\$ 32.650,20	\$ 44.523,00	\$ 49.470,00
...	1	\$ 73.440,00	\$ 7.344,00	\$ 24.235,20	\$ 48.470,40	\$ 66.096,00	\$ 73.440,00
...	1	\$ 33.532,50	\$ 3.353,25	\$ 11.065,73	\$ 22.131,45	\$ 30.179,25	\$ 33.532,50
...	4	\$ 153.000,00	\$ 15.300,00	\$ 50.490,00	\$ 100.980,00	\$ 137.700,00	\$ 153.000,00
...	13	\$ 55.488,00	\$ 5.548,80	\$ 18.311,04	\$ 36.622,08	\$ 49.939,20	\$ 55.488,00
...	44	\$ 60.690,00	\$ 6.069,00	\$ 20.027,70	\$ 40.055,40	\$ 54.621,00	\$ 60.690,00
...	3	\$ 31.518,00	\$ 3.151,80	\$ 10.400,94	\$ 20.801,88	\$ 28.366,20	\$ 31.518,00
...	3	\$ 31.518,00	\$ 3.151,80	\$ 10.400,94	\$ 20.801,88	\$ 28.366,20	\$ 31.518,00
...	2	\$ 122.910,00	\$ 12.291,00	\$ 40.560,30	\$ 81.120,60	\$ 110.619,00	\$ 122.910,00
...	3	\$ 69.360,00	\$ 6.936,00	\$ 22.888,80	\$ 45.777,60	\$ 62.424,00	\$ 69.360,00
...	4	\$ 73.950,00	\$ 7.395,00	\$ 24.403,50	\$ 48.807,00	\$ 66.555,00	\$ 73.950,00
...	48	\$ 119.544,00	\$ 11.954,40	\$ 39.449,52	\$ 78.899,04	\$ 107.589,60	\$ 119.544,00
...	18	\$ 95.370,00	\$ 9.537,00	\$ 31.472,10	\$ 62.944,20	\$ 85.833,00	\$ 95.370,00
...	117	\$ 48.960,00	\$ 4.896,00	\$ 16.156,80	\$ 32.313,60	\$ 44.064,00	\$ 48.960,00
...	27	\$ 48.960,00	\$ 4.896,00	\$ 16.156,80	\$ 32.313,60	\$ 44.064,00	\$ 48.960,00
...	2	\$ 69.360,00	\$ 6.936,00	\$ 22.888,80	\$ 45.777,60	\$ 62.424,00	\$ 69.360,00
...	3	\$ 65.280,00	\$ 6.528,00	\$ 21.542,40	\$ 43.084,80	\$ 58.752,00	\$ 65.280,00
...	1	\$ 112.302,00	\$ 11.230,20	\$ 37.059,66	\$ 74.119,32	\$ 101.071,80	\$ 112.302,00
...	11	\$ 112.302,00	\$ 11.230,20	\$ 37.059,66	\$ 74.119,32	\$ 101.071,80	\$ 112.302,00
...	7	\$ 73.950,00	\$ 7.395,00	\$ 24.403,50	\$ 48.807,00	\$ 66.555,00	\$ 73.950,00
...	1	\$ 121.584,00	\$ 12.158,40	\$ 40.122,72	\$ 80.245,44	\$ 109.425,60	\$ 121.584,00
...	2	\$ 60.690,00	\$ 6.069,00	\$ 20.027,70	\$ 40.055,40	\$ 54.621,00	\$ 60.690,00
...	52661,82	\$ 628,32					\$ 628,32



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UM	VALOR UNITARIO	PRODUCCION	VALOR UNITARIO FINAL	VALOR ADOPTADO FINAL	VALOR TOTAL
ARROZ 250000 G	68	Und	\$ 45.777,60	\$ 1,00	\$ 45.777,60	\$ 45.778,00	\$ 3.112.904,00
ARROZ 250000 G	7	Und	\$ 45.777,60	\$ 1,00	\$ 45.777,60	\$ 45.778,00	\$ 320.446,00
ARROZ 250000 G	26	Und	\$ 45.777,60	\$ 1,00	\$ 45.777,60	\$ 45.778,00	\$ 1.190.228,00
ARROZ 250000 G	1	Und	\$ 124.542,00	\$ 1,00	\$ 124.542,00	\$ 124.542,00	\$ 124.542,00
ARROZ 250000 G	2	Und	\$ 27.096,30	\$ 1,00	\$ 27.096,30	\$ 27.096,00	\$ 54.192,00
ARROZ 250000 G	13	Und	\$ 33.222,42	\$ 1,00	\$ 33.222,42	\$ 33.222,00	\$ 431.886,00
ARROZ 250000 G	5	Und	\$ 49.766,31	\$ 1,00	\$ 49.766,31	\$ 49.766,00	\$ 248.830,00
ARROZ 250000 G	4	Und	\$ 81.356,22	\$ 1,00	\$ 81.356,22	\$ 81.356,00	\$ 325.424,00
ARROZ 250000 G	2	Und	\$ 110.619,00	\$ 1,00	\$ 110.619,00	\$ 110.619,00	\$ 221.238,00
ARROZ 250000 G	3	Und	\$ 32.650,20	\$ 1,00	\$ 32.650,20	\$ 32.650,00	\$ 97.950,00
ARROZ 250000 G	1	Und	\$ 24.235,20	\$ 1,00	\$ 24.235,20	\$ 24.235,00	\$ 24.235,00
ARROZ 250000 G	1	Und	\$ 22.131,45	\$ 1,00	\$ 22.131,45	\$ 22.131,00	\$ 22.131,00
ARROZ 250000 G	4	Und	\$ 100.980,00	\$ 1,00	\$ 100.980,00	\$ 100.980,00	\$ 403.920,00
ARROZ 250000 G	13	Und	\$ 18.311,04	\$ 0,80	\$ 14.648,83	\$ 14.649,00	\$ 190.437,00
ARROZ 250000 G	44	Und	\$ 40.055,40	\$ 1,00	\$ 40.055,40	\$ 40.055,00	\$ 1.762.420,00
ARROZ 250000 G	3	Und	\$ 20.801,88	\$ 1,00	\$ 20.801,88	\$ 20.802,00	\$ 62.406,00
ARROZ 250000 G	3	Und	\$ 20.801,88	\$ 1,00	\$ 20.801,88	\$ 20.802,00	\$ 62.406,00
ARROZ 250000 G	2	Und	\$ 81.120,60	\$ 1,00	\$ 81.120,60	\$ 81.121,00	\$ 162.242,00
ARROZ 250000 G	3	Und	\$ 45.777,60	\$ 1,00	\$ 45.777,60	\$ 45.778,00	\$ 137.334,00
ARROZ 250000 G	4	Und	\$ 48.807,00	\$ 1,00	\$ 48.807,00	\$ 48.807,00	\$ 195.228,00
ARROZ 250000 G	48	Und	\$ 78.899,04	\$ 1,00	\$ 78.899,04	\$ 78.899,00	\$ 3.787.152,00
ARROZ 250000 G	18	Und	\$ 95.370,00	\$ 1,00	\$ 95.370,00	\$ 95.370,00	\$ 1.716.660,00
ARROZ 250000 G	117	Und	\$ 32.313,60	\$ 1,00	\$ 32.313,60	\$ 32.314,00	\$ 3.780.738,00
ARROZ 250000 G	27	Und	\$ 44.064,00	\$ 1,00	\$ 44.064,00	\$ 44.064,00	\$ 1.189.728,00
ARROZ 250000 G	2	Und	\$ 69.360,00	\$ 1,00	\$ 69.360,00	\$ 69.360,00	\$ 138.720,00
ARROZ 250000 G	3	Und	\$ 43.084,80	\$ 1,00	\$ 43.084,80	\$ 43.085,00	\$ 129.255,00
ARROZ 250000 G	1	Und	\$ 101.071,80	\$ 1,00	\$ 101.071,80	\$ 101.072,00	\$ 101.072,00
ARROZ 250000 G	11	Und	\$ 112.302,00	\$ 1,00	\$ 112.302,00	\$ 112.302,00	\$ 1.235.322,00
ARROZ 250000 G	7	Und	\$ 48.807,00	\$ 1,00	\$ 48.807,00	\$ 48.807,00	\$ 341.649,00
ARROZ 250000 G	1	Und	\$ 80.245,44	\$ 1,00	\$ 80.245,44	\$ 80.245,00	\$ 80.245,00
ARROZ 250000 G	2	Und	\$ 60.690,00	\$ 1,00	\$ 60.690,00	\$ 60.690,00	\$ 121.380,00
ARROZ 250000 G	52661,82	M2	\$ 628,32	\$ 0,80	\$ 502,66	\$ 503,00	\$ 26.488.895,46
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES							\$ 48.261.215,46

ONDA
LOMBIANA

LCR
LA PROPIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Cauca - Zaragoza.
- Actualmente el predio presenta uso de agropecuario.
- La información jurídica, de áreas, construcciones, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0309.
- Entre sus fortalezas se encuentra su cercanía a zona urbana del municipio de Cauca.
- Según información suministrada por la concesión el área requerida del predio ACN-02-0309 no presenta afectación por servidumbres.
- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la Construdata No. 191, con valores de referencia de Medellín.
- 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	
EF1	OPTIMO	1	PR1	OPTIMO	1
EF2	BUENO	0,8	PR2	BUENO	0,8
EF3	BAJO	0,5	PR3	BAJO	0,5
EF4	MALO	0,3	PR4	MALO	0,3

- Según el informe de confrontación ACN-02-0309 el predio presenta una ronda de río del Caño Prieto, particularmente sobre el área requerida por el proyecto recaen 1.831,82 m2 de zona de protección.

ONJA
LOMBIANA

CP

PIEDAD
Z

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
 MUNICIPIO: Caucaasia.
 VEREDA: Los Mangos.
 FICHA PREDIAL: ACN-02-0309.
 DIRECCIÓN: Lote
 PROPIETARIO: Grupo La Ceiba S.A.S

UFI	DESCRIPCIÓN	UR	AREA AVALUADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENOS					
1	UF1	M²	51.809,86	\$ 4.250,00	\$ 220.191.905,00
2	UF2	M²	1.831,82	\$ 320,00	\$ 586.182,40
TOTAL TERRENO					\$ 220.778.087,40
CONSTRUCCIONES					
C1	VIVIENDA	M2	126,00	\$ 496.272,00	\$ 62.530.272,00
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 62.530.272,00
ANEXOS					
CA1	CERCA	M2	138,89	\$ 10.758,00	\$ 1.494.178,62
CA2	CERCA	M2	52,25	\$ 11.946,00	\$ 624.178,50
CA3	PORTON	UND	1,00	\$ 290.518,00	\$ 290.518,00
CA4	PISO	M2	448,00	\$ 101.160,00	\$ 45.319.680,00
CA5	GALPON	M2	14,72	\$ 29.416,00	\$ 433.003,52
CA6	LAVADERO	UND	1,00	\$ 656.640,00	\$ 656.640,00
CA7	PORTON	UND	1,00	\$ 325.480,00	\$ 325.480,00
TOTAL ANEXOS					\$ 49.143.678,64
OBJETOS Y ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					\$ 48.261.215,46
TOTAL OBJETOS Y ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 48.261.215,46
TOTAL AVALÚO DE LA PROPIEDAD AVALUADA					\$ 380.713.253,50

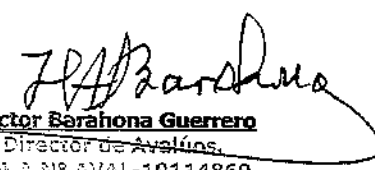
Son: Trescientos Ochenta Millones Setecientos Trece Mil Doscientos
 Cincuenta Y Tres Pesos Con Cincuenta Centavos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A. Nº AVAL-19163781

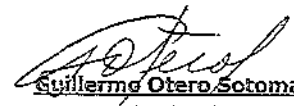
Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad
 Raíz Nº 001


Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A. Nº AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 Nº 002


Guillermo Otero Sotomayor

Avaluador

R.A.A. Nº AVAL-9019477

**ONJA
COLOMBIANA**

**PIEDAD
Z**

ANAV
 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

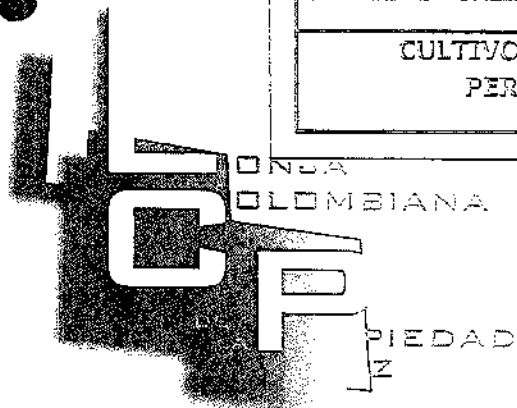
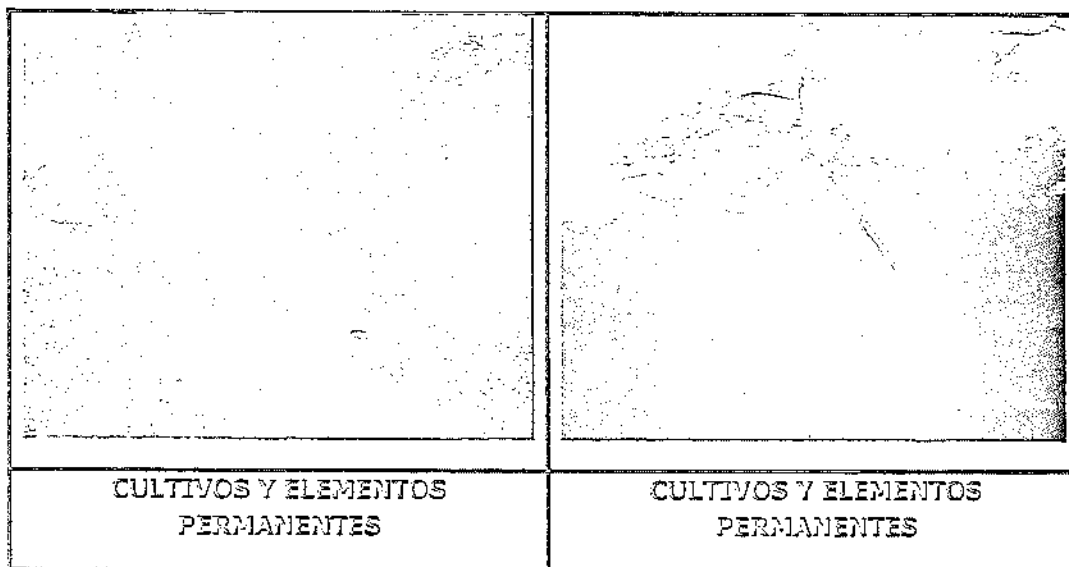
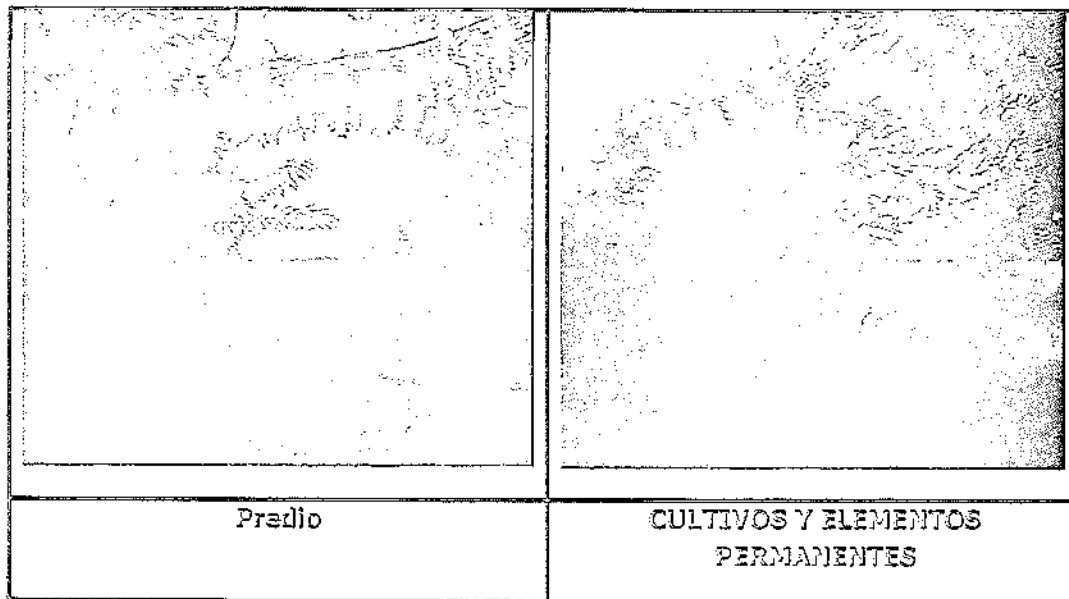
PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

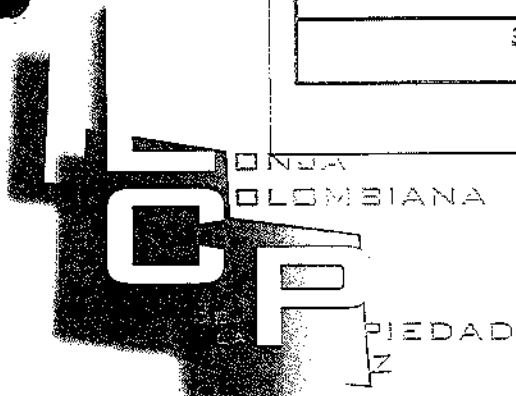
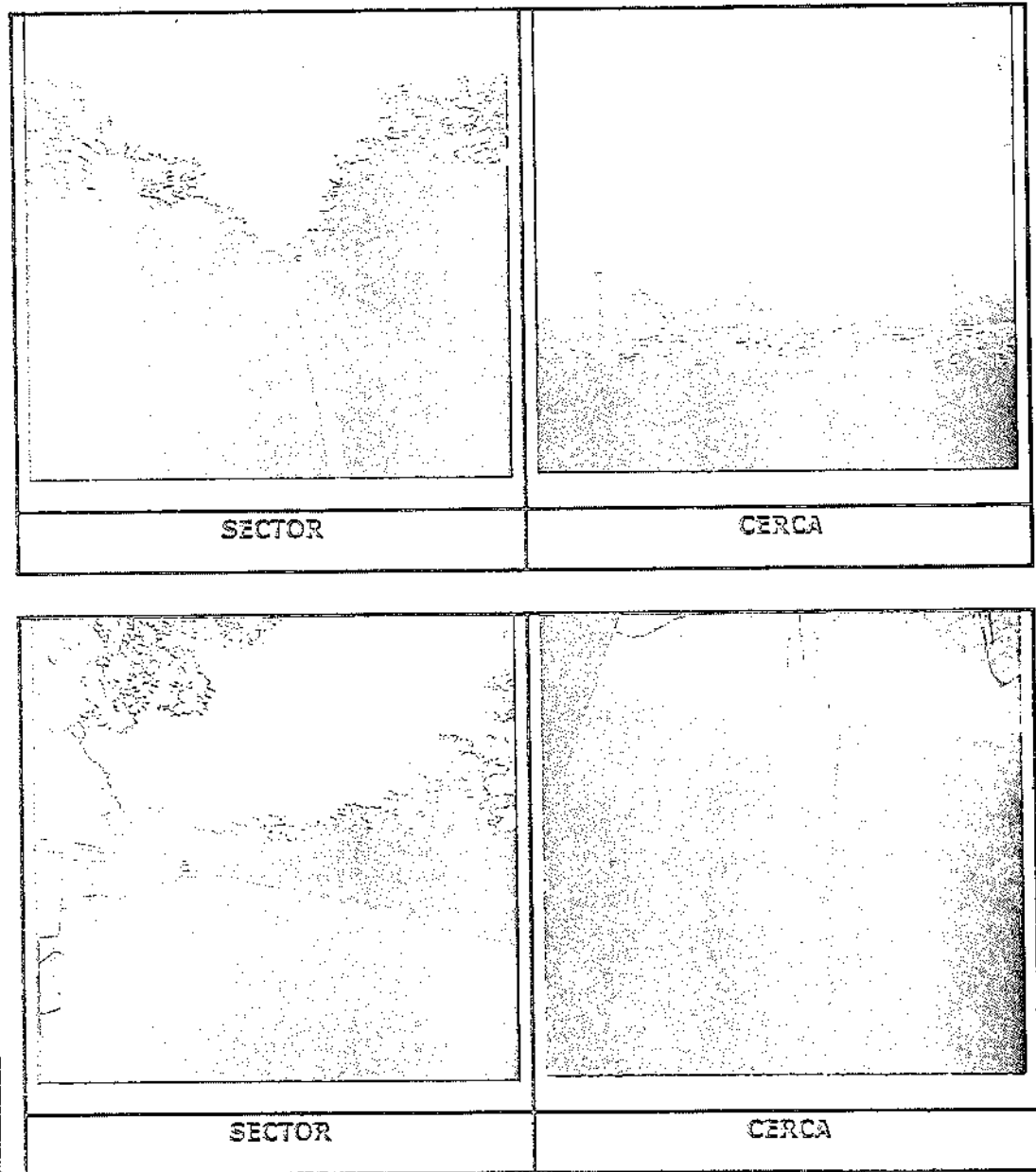
NIT. 900.026.367-5

13. FOTOGRAFÍAS



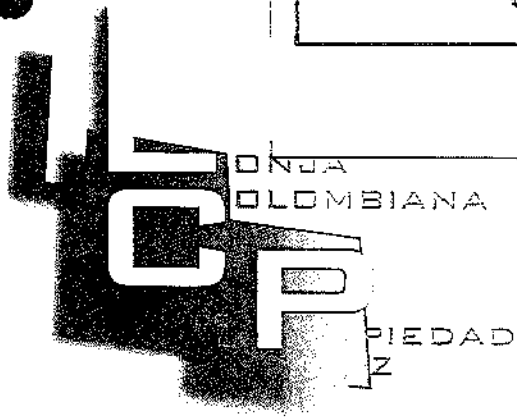
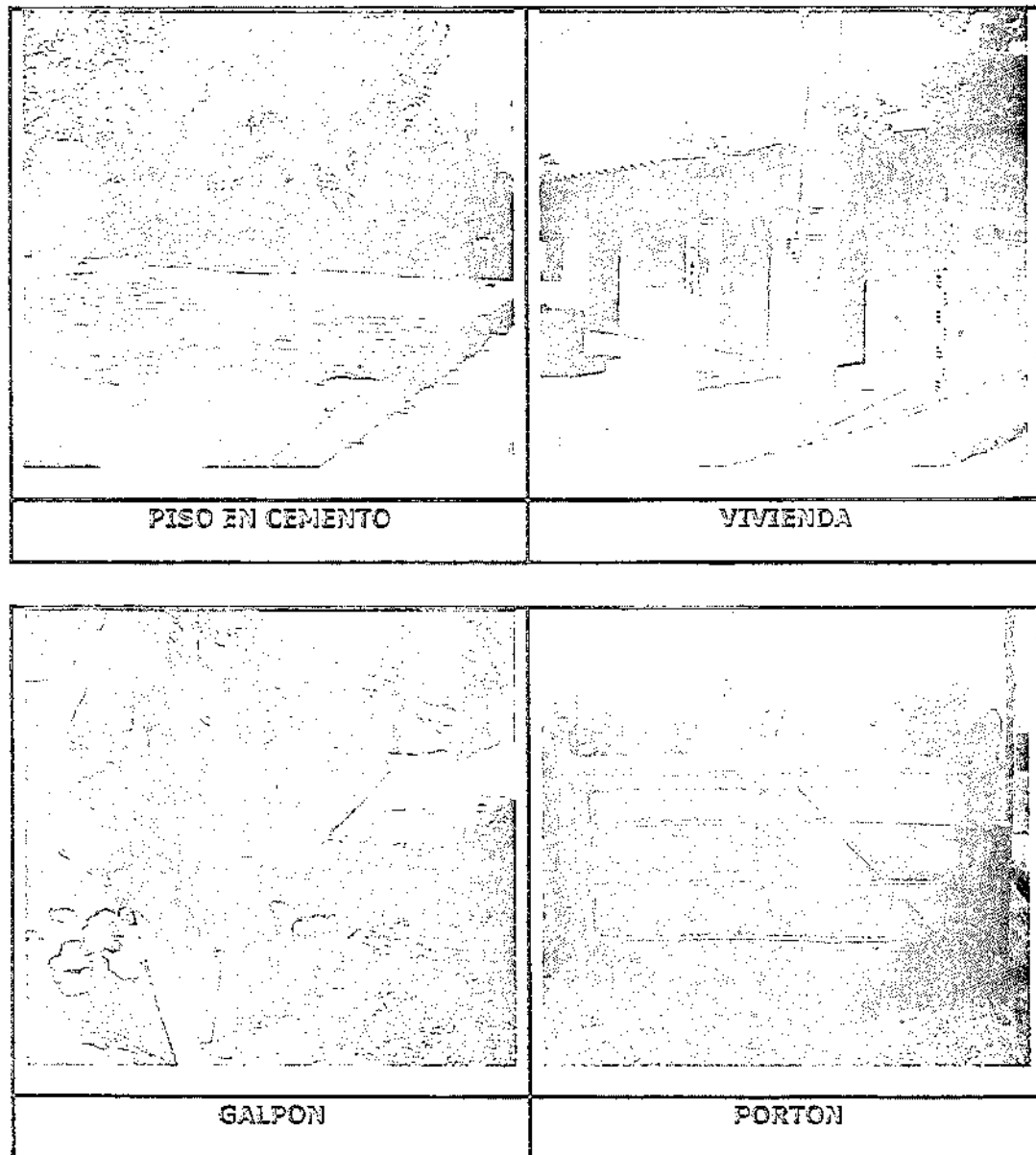
CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102 CPA. 49 A No. 94-35 ☐ WWW.LONJACPR.COM ☐ NIT 900.026.367-5



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

PBX: 635 4102 CRA. 49 A No. 94-35 WWW.LONJACPR.COM NIT. 900.026.367-5



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35



WWW.LONJACPR.COM



NIT. 900.026.367-5

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrara
 Boletín 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 Estadístico 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
 Sistema De Informacion 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](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=Lista_De_Precios_2105_Central_Mayorista_De_Antioquia](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 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](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.FederaciondeCafeteros.Org
 Cultivode Frutas Tropicales,2014 Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustrialcultivo/
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 W.W.WhuertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrara
 Boletín 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 Estadístico 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
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario, 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=Manual_Tecnico_De_La_Pitaya_Amarilla,_Corpoica_2103](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



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

Modelo Tecnológico 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 Técnico 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; Disponible
 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 Exóticas, 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)
 Marafon; 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 Higuera, 2008; Disponible En:
[Http://www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuera_Alternativa_Poductiva.....Pdf](http://www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuera_Alternativa_Poductiva.....Pdf)
 La Gulupa, 2010; Disponible En:
[Http://www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20chofupa-Gulupa.Pdf](http://www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20chofupa-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/Articulo/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html](http://www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Articulo/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://Aprendeonlinea.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538](http://Aprendeonlinea.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-Organicos 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 Universidad 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/InformaciónForestal/EstudioDeCostosEspecieRegion.Pdf
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Rendimiento, Turno Optimo Forestal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia,
 Hector Ivan Restrepo, 2102; Disponible En: [Http://www.Redafyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003](http://www.Redafyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003)
 Maderas Camilo C, Disponible En:
[Http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamilloc/Listado_De_Precios.Html](http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamilloc/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)

ONDA
 OMBIANA

PIEDAD

Z

ANAV
 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

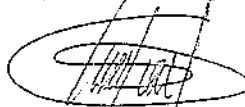
NIT. 900.026.367-5

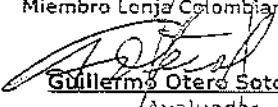
ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL
ACN-02-0309

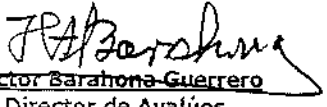
En la ciudad de Bogotá, D.C. a los Veinte (20) días del mes de agosto de 2.019, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **LOTE** en el Municipio de Caucasia (Antioquia), elaborado y presentado por el avaluador **Guillermo Otero Sotomayor**.

CODIGO	DESCRIPCION	UNID.	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	M²	51.809,86	\$ 4.250,00	\$ 220.191.905,00
2	UF2	M²	1.831,82	\$ 320,00	\$ 586.182,40
SUB TOTAL TERRENO					\$ 220.778.087,40
CONSTRUCCIONES					
C1	VIVIENDA	M2	128,00	\$ 496.272,00	\$ 62.530.272,00
SUB TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 62.530.272,00
ANEXOS					
CA1	CERCA	M2	138,89	\$ 10.758,00	\$ 1.494.178,62
CA2	CERCA	M2	52,25	\$ 11.946,00	\$ 624.178,50
CA3	PORTON	UND	1,00	\$ 290.518,00	\$ 290.518,00
CA4	PISO	M2	448,00	\$ 101.160,00	\$ 45.319.680,00
CA5	GALFON	M2	14,72	\$ 29.416,00	\$ 433.003,52
CA6	LAVADERO	UND	1,00	\$ 656.640,00	\$ 656.640,00
CA7	PORTON	UND	1,00	\$ 325.480,00	\$ 325.480,00
SUB TOTAL ANEXOS					\$ 49.143.678,64
SUMANDO LOS ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					\$ 48.261.215,46
SUB TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 48.261.215,46
VALOR TOTAL DEL BIEN VALUADO					\$ 380.713.253,50

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Trescientos Ochenta Millones Setecientos Trece Mil Doscientos Cincuenta Y Tres Pesos Con Cincuenta Centavos M.L. (\$380.713.253,50)**. Se firma en Bogotá D.C. a los Veinte (20) días del mes de agosto de 2.019


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


Guillermo Otero Sotomayor
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-3019477


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


Luis F. Sanabria Vanezas
Comité Técnico
R.A.A N° AVAL-4019477
Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 038

ONJA
LOMBIANA

PROPIEDAD
RAIZ


ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

<i>predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:</i> <i>1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%</i> <i>2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%</i> <i>3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%</i> <i>4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".</i>	su liquidación, no aplica
ADECUACIÓN DE AREA REMANENTE <i>Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.</i> <i>Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.</i>	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica
ARTÍCULO 6º. LUCRO CESANTE 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.	
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: 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.	No fueron suministrados los

LONJA COLOMBIANA

CP
PIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX. 635 4102 CRA. 49 A No. 94-35 WWW.LONJACPR.COM NIT. 900.026.367-5

Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato, la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito un mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.

II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el propietario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el valor de la pérdida de utilidad tomando en consideración la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización.

PARÁGRAFO 1º. En caso que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable.

PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 17 42 de 2014, el lucro cesante se reconocerá por un término de seis (6) meses.

CONSIDERACIONES GENERALES

El propietario del inmueble no anexo ninguna documentación que acredite el daño emergente y Lucro Cesante.

VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

SON: CERO PESOS



Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A. N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad
Raíz N° 001



Héctor

Director

R.A.A. N°

Miembro Lonja



Guillermo Otero Sotomayor

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-4019477

ONJA
LOMBIANA

PIEDAD
Z

CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL
ACN-02-0309

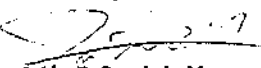
En la ciudad de Bogotá, D.C. a los Veinte (20) días del mes de agosto de 2.019, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S.**, del predio denominado **LOTE** en el Municipio de Caucasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Guillermo Otero Sotomayor.

Se firma en Bogotá D.C. a los Veinte (20) días del mes de agosto de 2.019


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


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


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


Luis F. Sarabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523
 Registro Nacional de Avaluador (R.N.A.) N° 4127
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 038


LONJA COLOMBIANA
DE LA
PROPIEDAD RAÍZ
 NIT 900026367-5
 20/ Agosto / 2019



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ