

Bogotá, D.C., 09 de enero de 2020

Señores:

EDUARDO ANDRES ARBOLEDA ARIAS (CC. No. 1.017.160.066)

SURANY ARBOLEDA ARIAS (CC. No. 43.975.710)

Propietarios predio ACN-02-0447

Dirección: EL MAN

Vereda: EL MAN

Caucasia - Antioquia



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

Asunto: Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-1624 del 09 de enero de 2020. Predio: ACN-02-0447.

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: 702000187E
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVÍO No.: RB785744893CO

Respetado Señor:

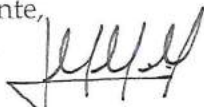
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la presente citación, en la Oficina de Predios de la Concesión Autopistas 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-1624 del 09 de enero de 2020, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado EL MAN., ubicado en la Vereda EL MAN, Jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 051540100000100010002000000000 en ME., Matrícula Inmobiliaria No. 015-46176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN- 02- 0447.

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: (P. Marchena)
Revisó: Coordinadora predial (F. Arguello)
Aprobó: Director Predial: (K. Ludyán)



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVÍO No.: RB 785744893 CO
FECHA: 24-01-2020

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.002.317-9
 Carrera 6 de Cúcuta, Antioquia de Medellín, U.N. 5 de Riquenza de Tumbador

CÓRPO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PO-MENFLLIN
Orden de servicio: 13120677

Fecha Admisión: 24/01/2020 a las 24:04
Fecha Aprox Entrega: 04/02/2020

RB785744893CO

Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE		Código Postal: 5512415		Código Operativo: 305500		Cualquier Devolución: ☐ Retenido ☐ No acepto ☐ No recibo ☐ No reconocido ☐ Desecho ☐ Desecho por el cliente		☐ C1 C2 ☐ N1 N2 ☐ F1 F2 ☐ A1 A2 ☐ P1 P2 Carga No embalada Face de Apuntes Clonados Fin de Mapeo		3005 0000
	Dirección: CRA 20 # 2 170 PISO 2		Teléfono:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Destinatario Remitente	Nombre/Razón Social: EDUARDO ANDRES AMBOLADA ARIAS-SLAVY ARBOLED... ARIAS		Código Postal:		Código Operativo: 305500		Fecha de entrega: 25-01-2018 Distribuidor: cc Daniel Costo de empaque: 300		3005 0000		
	Dirección: EL MAN VEREDA EL MAN ACHON-DAT		Tel:								
Dest											

PO. MEDLIN	3005
NOR-OCcidente	000



300500B300500R87B5744#93C0

Благодаря этому в настоящее время в России не существует ни одного государственного органа, который бы осуществлял контроль за деятельностью органов государственной власти и управления. В то же время в настоящее время в России не существует ни одного государственного органа, который бы осуществлял контроль за деятельностью органов государственной власти и управления.

ADN-GP-1688

Bogotá, D.C., 05 Feb 2020

Señores

EDUARDO ANDRES ARBOLEDA ARIAS (CC. No. 1.017.160.066)

SURANY ARBOLEDA ARIAS (CC. No. 43.975.710)

Propietarios predio ACN-02-0447

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

Dirección: EL MAN

REGIONAL: NOTOCIDENTE

Vereda: EL MAN

OFICINA: CAUCASIA

Caucasia - Antioquia

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No.:

RB 785744385CO

FECHA: 5-02-2020



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-1624 del 09 de enero de 2020. Obra: Proyecto Autopistas Conexión Norte. Predio: ACN-02-0447.

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-1624 del 09 de enero 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. RB785744893CO de fecha 24 de enero de 2020, que esta fue recibida el día 25 de enero de 2020, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal a los señores EDUARDO ANDRES ARBOLEDA ARIAS, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.017.160.066 y SURANY ARBOLEDA ARIAS identificada con cedula de ciudadanía No. 43.975.710, en calidad de titulares 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 los señores EDUARDO ANDRES ARBOLEDA ARIAS, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.017.160.066 y SURANY ARBOLEDA ARIAS identificada con cedula de ciudadanía No. 43.975.710, con el objeto de dar cumplimiento a la ley se procede a NOTIFICAR POR AVISO la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-1624 del 09 de enero de 2020, "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado EL MAN., ubicado en la Vereda EL MAN, Jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 051540100000100010002000000000 en ME., Matrícula Inmobiliaria No.

015-46176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN-02-0447".

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

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

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo ADN-GP-1625 del 09 de enero 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-1624 del 09 de enero de 2020, objeto de notificación.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

Juan Manuel Mariño Maldonado

Representante Legal

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

CC: Anexo: Oferta Formal de Compra ADN-GP-1624 del 09 de enero 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 Caucaasia.

Elaboró: Área Predial (A. Tordecilla)

Revisó: Área Predial (F. Arguello)

Aprobó: Área Predial (K. Ludyan)

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: GUATEMALA
OFICINA: GUATEMALA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No.:
RB 7857443850
FECHA: 5-02-2020



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. RNT 900.062.917-9
 Gerencia del Centro Autopista de Mercadería D.A.S. y Gerencia de Tránsito



CORREO CERTIFICADO NACIONAL			
Centro Operativo :	PO-MEDELLIN	Fecha Admisión :	05/02/2020 13:45:18
Código de servicio :	13176922	Fecha Aprob. Entrega :	14/02/2020

RB785744385C0

Valores	Destinatario	Remitente	Nombre/Razon Social: AUTOPISTAS DEL NOROESTE		Causal Dávulosación:																												
			Dirección: CRA 20 # 2 170 PISO 2		<table border="1"> <tr> <td>RE</td> <td>Retenido</td> <td>SI</td> <td>Q2</td> <td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td>NE</td> <td>No emitido</td> <td>NO</td> <td>N2</td> <td>No cancelado</td> </tr> <tr> <td>NR</td> <td>No resido</td> <td>PA</td> <td></td> <td>Policia</td> </tr> <tr> <td>NR</td> <td>No reclamado</td> <td>AC</td> <td></td> <td>Aprobado Clausurado</td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>Desconocido</td> <td>EM</td> <td></td> <td>Fuerza Mayor</td> </tr> <tr> <td></td> <td>☐ Dirección errada</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		RE	Retenido	SI	Q2	Cerrado	NE	No emitido	NO	N2	No cancelado	NR	No resido	PA		Policia	NR	No reclamado	AC		Aprobado Clausurado	DE	Desconocido	EM		Fuerza Mayor		☐ Dirección errada
RE	Retenido	SI	Q2	Cerrado																													
NE	No emitido	NO	N2	No cancelado																													
NR	No resido	PA		Policia																													
NR	No reclamado	AC		Aprobado Clausurado																													
DE	Desconocido	EM		Fuerza Mayor																													
	☐ Dirección errada																																
Referencia: Teléfono: Código Postal: 002410416 Ciudad: CAUCASIA Depto: ANTIOQUIA Código Operativo: 3005009			Nombre/Razon Social: EDUARDO ANDRES ARBOLEDA ARIAS - SURANY ARBOLEDA APIAS Dirección: ACM-02-0447 EL MAN VEREDA EL MAN Tel: Código Postal: Código Operativo: 3905000 Ciudad: CAUCASIA Depto: ANTIOQUIA																														
Precio Flete(gps): 200 Precio Volumen(recib): 0 Precio Facturado(gps): 200 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$6,500 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$6,500			Firma nombre y/o sello de quien recibe: C.C. Hora: Fecha de entrega: Distribuidor: C.C. (with signature) Fecha de entrega: 1er 2do (with date stamp)																														
Observaciones del cliente:			3005 000 000 0 MEDELLIN OR-OCIDENTE																														



300500030050008878574438500

[illegible]

Bogotá, D.C., 09 de enero de 2020

Señores:

EDUARDO ANDRES ARBOLEDA ARIAS (CC. No. 1.017.160.066)

SURANY ARBOLEDA ARIAS (CC. No. 43.975.710)

Propietarios predio ACN-02-0447

Dirección: EL MAN

Vereda: EL MAN

Caucasia - Antioquia

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado EL MAN., ubicado en la Vereda EL MAN, Jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 051540100000100010002000000000 en ME., Matrícula Inmobiliaria No. 015-46176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN- 02-0447.

Respetado señor;

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

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

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

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un lote de terreno de **DOS MIL SETECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (2.760 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 K82+781,79 (I) - Abscisa Final K82+917,48 (I)** conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0447 de fecha 13 de noviembre de 2017; copia que se acompaña.

El valor total de la presente Oferta de Compra es la suma de **DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$16.227.338,94) MONEDA LEGAL.**, según Avalúo Comercial Corporativo, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 26 de marzo de 2019, el cual se discrimina así:

ITEM	DESCRIPCIÓN	Und.	AREA AFECTADA (M ²)	VALOR UNITARIO POR M ²	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	M ²	2760,00	\$ 4.250,00	\$ 11.730.000,00
Total Terreno					\$ 11.730.000,00
CONSTRUCCIONES					
No Posee Construcciones					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
A1	CERCA	M2	11,84	\$ 16.030,00	\$ 189.795,20
A2	COLUMNAS	UND	4,00	\$ 621.919,00	\$ 2.487.676,00
Total Anexos					\$ 2.677.471,20
CULTIVOS Y/O ESPECIES					
Valor Cultivos y/o Especies					\$ 1.819.867,74
Total cultivos y/o elementos permanentes					\$ 1.819.867,74
TOTAL AVALÚO FRANJA AFECTADA					\$ 16.227.338,94

Según el estudio de títulos que reposa en el expediente, el área de terreno que se requiere del predio de la referencia, pertenece a **EDUARDO ANDRES ARBOLEDA ARIAS y SURANY ARBOLEDA ARIAS**, quienes adquirieron por compraventa a la sociedad **HUMBERTO ESPINOSA MADRID Y CIA S. EN C.**, según la Escritura Publica 223 del 07 de marzo de 2000, otorgada en la notaria de Cauca, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 015-46176 de la oficina 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 fórmula aritmética más expedita para distribuir el pago a cada beneficiario según su participación en el dominio o posesión regular inscrita, y el plazo para entregarlo se pactará de común acuerdo en la promesa de compraventa o escritura pública respectiva. En todo caso, el precio total se cancelará sólo cuando se verifique la inscripción del acto de compraventa en el Folio de Matrícula Inmobiliaria en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**.

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

1. *Enajenación Voluntaria:* A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad sobre esta oferta, bien sea aceptándola o rechazándola, mediante oficio dirigido a las oficinas de **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, ubicadas en la Carrera 20 No. 2-170, 2 piso, municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, Teléfonos: 3219632682.

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

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa,
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo,
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

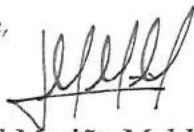
Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, ubicadas en la Carrera 20 No. 2-170, 2 piso, municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, Teléfonos: 3219632682.

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 Caucaasia, 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.

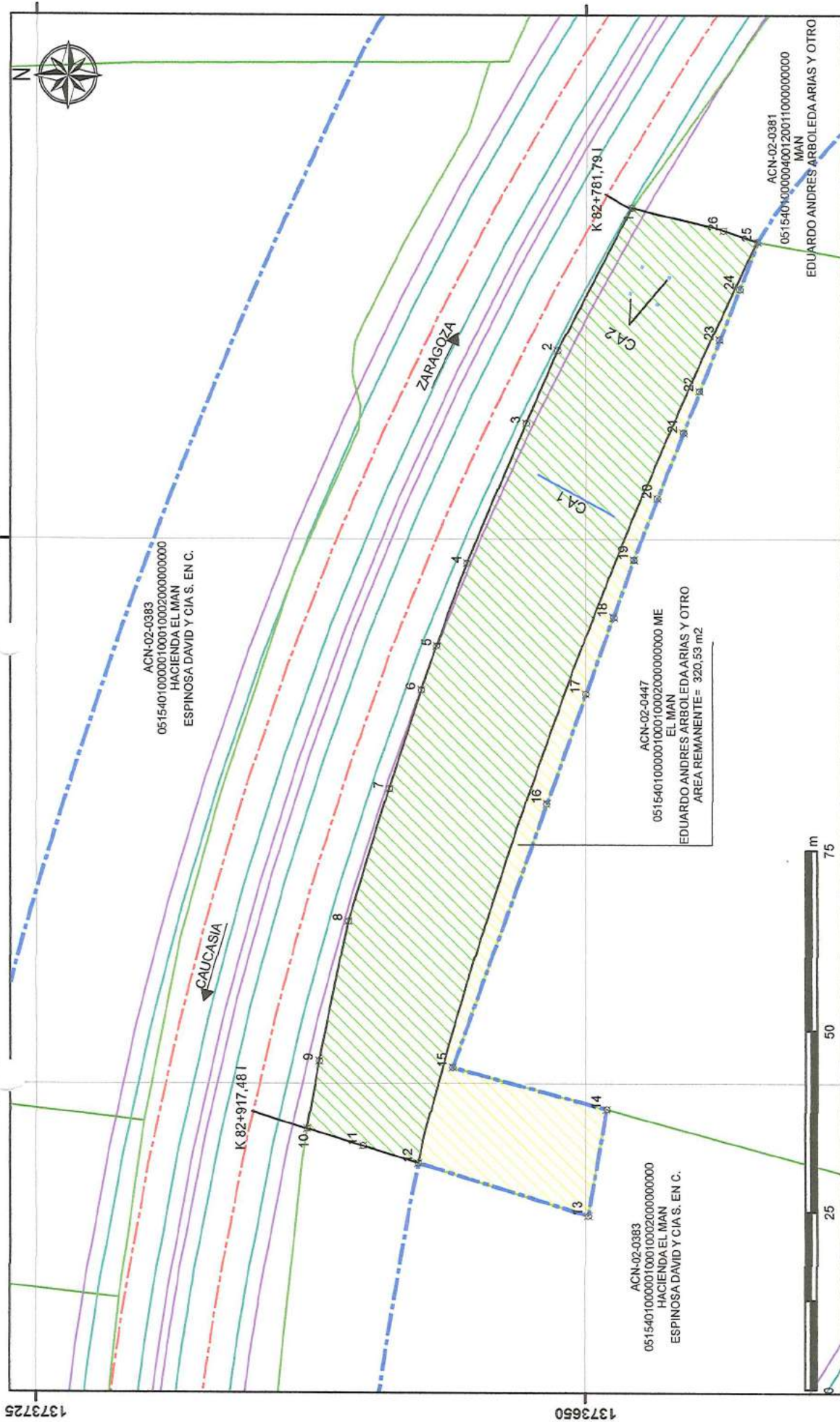
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

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 Caucaasia.

Elaboró: Área Predial: (P. Marchena)
Revisó: Coordinadora predial (F. Argueta)
Aprobó: Director Predial: (K. Ludyán)

876600

876525



PLANO VISTA GENERAL

	PROPIETARIO: EDUARDO ANDRES ARBOLEDA ARIAS Y OTRO		FECHA: 13 DE NOVIEMBRE DE 2017		ESCALA: 1:750		ARCHIVO: ACN-02-0447		PLANO No.1 DE 2		CODIGO: PR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 26-01-16		
	CEDULA CATASTRAL: 051540100000100010002000000000 ME MATRICULA INMOBILIARIA: 015-46176		CUADRO DE AREAS		INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA Colombia Bogota Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1,000,000.0000 False Northing: 1,000,000.0000 Scale Factor: 0.999 9975 Spheroid: Everest 1960 Latitude Of Origin: 4.5962 Units: Meter		CONVENCIONES DRENAJE_DOBLE DRENAJE_SENCILLO CAMINOS CARRETERALES LAGUNAS JAGUE		LEYENDA PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS EJE VIA CALZADAS BERMAS LINEA DE COMPRA EJE VIA EXISTENTE CORREDOR VAL EXISTENTE AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONIA DE RESERVA VAL ROIDA DE RIO				
CUADRO DE AREAS		AREA TOTAL		AREA REQUERIDA		AREA REMANENTE		AREA CONSTRUCCIONES		AREA REMANENTE		AREA CONSTRUCCIONES	
2,760.00 m2		2,439.47 m2		320.53 m2		0 m2		320.53 m2		0 m2		0 m2	
AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE		UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA		UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA		UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA		UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA		UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA		UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA	

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
1	876645.58	1373643.76	
2	876626.08	1373653.82	21.94
3	876616.001	1373658.19	10.99
4	876596.713	1373666.28	20.92
5	876585.244	1373670.39	12.18
6	876579.29	1373672.47	6.31
7	876565.717	1373676.92	14.28
8	876547.412	1373682.45	19.12
9	876528.093	1373686.48	19.74
10	876518.777	1373688.02	9.44
11	876516.395	1373680.43	7.96
12	876514.014	1373672.84	7.96
13	876506.74	1373649.66	24.30
14	876521.431	1373647.12	14.91
15	876527.217	1373668.22	21.88
16	876563.648	1373655.33	38.64
17	876578.763	1373649.98	16.03
18	876589.216	1373646.28	11.09
19	876597.142	1373643.48	8.41
20	876605.591	1373640.23	9.05
21	876614.688	1373636.71	9.76
22	876620.432	1373634.48	6.16
23	876627.544	1373631.73	7.63
24	876634.501	1373629.03	7.46
25	876640.95	1373626.62	6.88
26	876642.497	1373631.28	4.90
1	876645.58	1373643.76	12.86
AREA REQUERIDA = 2.760,00 m2			

		PROPIETARIO: EDUARDO ANDRES ARBOLEDA ARIAS Y OTRO		INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA Colombia Bogota Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1.000.000.000 False Northing: 1.000.000.000 Central Meridian: -74.0775 Scale Factor: 1.0000 Latitude Of Origin: 4.5962 Units: Meter		CONVENCIONES DRENAJE DOBLE DRENAJE SENCILLO CAMINOS CARRETERALES LAGUNAS JAGUET		LEYENDA PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEAS ELES VA CALZADAS BERRIAS LINEA DE COMIRA EJE VIA EXISTENTE CORREDOR VIAL EXISTENTE AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEAS AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE RESERVA VIAL ROLDA DE RIO		CODIGO: FR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 25-01-16	
CEDULA CATASTRAL: 05154010000010001000200000000000 ME MATRICULA INMOBILIARIA: 015-46176		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 25AN17 INICIO: K 82+781,79 I FINAL: K 82+917,48 I		FECHA: 13 DE NOVIEMBRE DE 2017		ESCALA: N/A		ARCHIVO: ACN-02-0447		PLANO No.2 DE 2	
CUADRO DE AREAS AREA TOTAL 2.760,00 m2 ✓ AREA REQUERIDA 2.439,47 m2 ✓ AREA REMANENTE 320.53 m2 ✓ AREA CONSTRUCCIONES 0 m2		CUADRO DE COORDENADAS		FECHA: 13 DE NOVIEMBRE DE 2017		ESCALA: N/A		ARCHIVO: ACN-02-0447		PLANO No.2 DE 2	
Autopistas DEL NOROCCIDENTE		AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE		UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA							



CERTIFICADO DE USO DEL SUELO URBANO
EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL

CAUCASIA - ANTIOQUIA

CERTIFICA:

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

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

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

Uso Complementario: Consolidar el Uso Dotacional Educativo y de Servicios asociados al Transporte Urbano y Vehículos Automotores. Comercio y Servicios en el Zócalo Urbano o primer piso: tipo C-2 y C-3 comercio suntuario y especializado de exhibición; Servicios Personales y Profesionales, Oficinas y Consultorios S-2 y Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos **S-4 tipo 1** de bajo impacto como S4_T1.1 y S4_T1.2 sobre el costado oriental del Man; S4_T1.3; S4_T1.4; S4_T1.5; S4_T1.6 y S4_T1.7 hacia el costado occidental donde se ubica la Terminal de Transporte Urbano; S4_T1.8; S4_T1.9 y S4_T1.14. **S-4 tipo 2** de alto impacto como S4_T2.1, S4_T2.6; S4_T2.7; S4_T2.8; S4_T2.9 y S4_T2.10.

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

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

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

f



Usos: Residencial

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

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

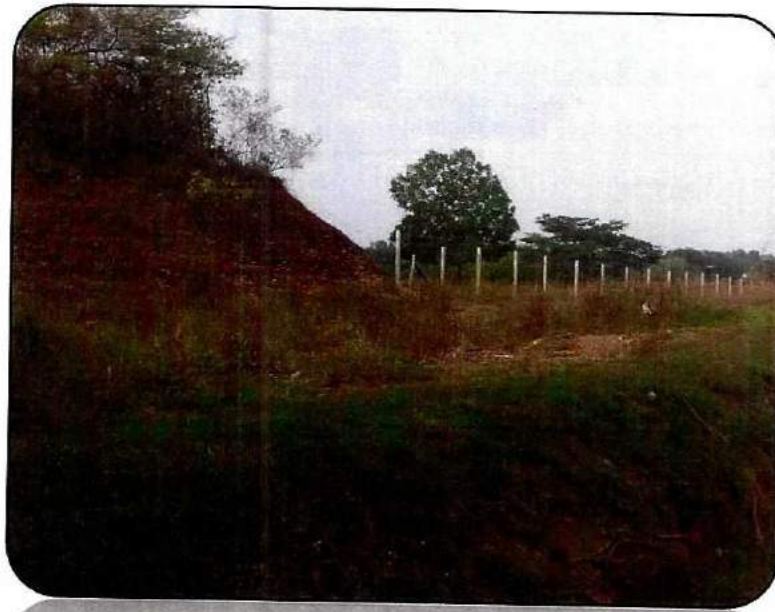
Dado en Cauca, a los **31** días del mes de **agosto** de **2017**.

Nuestra Preocupación es Servir.

Atentamente,




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



Avalúo Comercial Corporativo
Urbano.

Lote Y Construcciones Anexas
Ficha Predial ACN-02-0447.

Marzo de
2019

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

Nombre del predio: EL Man

Barrio: El Man.

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. 900.026.367-5

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



CONTENIDO POR CAPÍTULOS

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



- 6.3. Linderos
- 6.4. Forma del Lote
- 6.5. Frente
- 6.6. Fondo
- 6.7. Relación Frente / Fondo
- 6.8. Vías de acceso al predio
- 6.9. Servicios públicos
- 6.10. Unidades fisiográficas
- 6.11. Estratificación
- 6.12. Áreas construidas
- 6.13. Características constructivas
- 6.14. Construcciones anexas
- 6.15. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

- 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.1.1 Análisis de datos obtenidos descriptivamente
- 10.2. Ejercicios residuales. Método (técnica) residual

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

- 11.1. Costos de reposición.
- 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)

12. CONSIDERACIONES GENERALES

13. RESULTADO DE AVALÚO

14. DOCUMENTOS E INFORMACION ANEXA.



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 anexas.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Urbano.

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

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Caucasia.

1.7. Barrio: EL Man

1.8. Dirección del predio: El Man.

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial: 82 + 781,79 Km

Abscisa Final: 82 + 917,48 Km

Margen: IZQ.

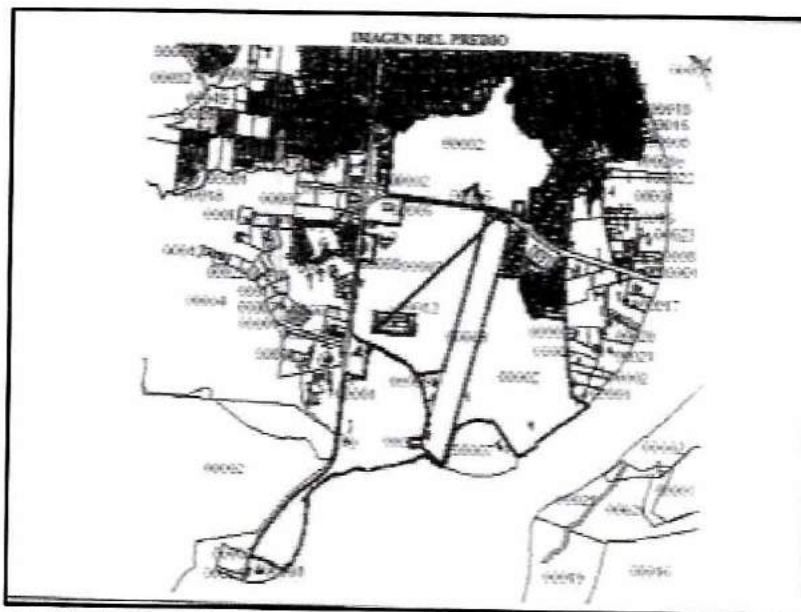
1.10. Uso actual del inmueble: Lote.

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



1.12 Información Catastral:

Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 154 - CAUCASIA
Cedula Catastral: 051540100000100010002000000000
Matrícula Inmobiliaria: 015-65648
Zona Física: - 1-7-87-4-33-40-16-26-13-19-5-18
Zona Geoeconómica: - 21-10-13-2-23-18-3-16-15-14-19
Área de terreno: 1.305.433 m²
Área construida: 1.941,71 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: 22 de marzo de 2019.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 26 de marzo de 2019.



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

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

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

B. Norma de usos del suelo:

- Certificados de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **051540100000100010002000000000**, **CARRERA 20 N 3-10** de Propiedad de **ESPINOSA DAVID Y CIA**, firmado por Diego Alejandro Mora Zapata Secretario de Planeación del Municipio de Cauca, con fecha del 31 de agosto de 2017.

C. Folio de Matricula:

- Folio 015-46176 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca del 31 de octubre de 2018.

D. Estudio de Títulos:

- Estudio de títulos ACN-02-0447 del 29 de noviembre de 2017 firmado por Katry Barón Montt, con TP No. 110.441 del C.S.J.
- Alcance al estudio de títulos ACN-02-0447 del 9 de enero de 2019 firmado por Katry Barón Montt, con TP No. 110.441 del C.S.J.

E. Ficha Predial:

- ACN-02-0447.

F. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0447.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- EDUARDO ANDRES ARBOLEDA ARIAS Y OTRA

3.2. Título de adquisición:

- Compraventa; mediante escritura pública 223 del 7 de marzo de 2000 de la notaria única de Cauca, con radicación 879 del 10 de mayo de 2000, personas que intervienen en el acto, DE: Sociedad Humberto Espinosa Madrid y CIA S EN C A: Arboleda Arias Eduardo Andrés, Arboleda Arias Surany.

- Aclaración a escritura 223 de 07-03-2000, notaria de Cauca, mediante escritura pública 397 del 24 de abril del 2000 de la notaria única de Cauca, con radicado 880 del 10 de mayo del 2000, personas que intervienen en el acto, A: Arboleda Arias Eduardo Andrés, Arboleda Arias Surany, Humberto Espinosa Madrid y CIA S EN C.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-46176 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca 31 de octubre de 2018.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-46176 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca del 31 de octubre de 2018.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-46176 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca 31 de octubre de 2018.

3.4. Observaciones jurídicas:

No aplica



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio	EL MAN	Barrio.	EL MAN
Municipio	CAUCASIA	Departamento	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/nuestromunicipio/informacion-general> e inspección ocular

4.1. Delimitación del sector:

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



Fuente: Link Descarga de Información Geográfica Catastro Antioquia.
https://catastro.antioquia.gov.co/web/guest/inicio?p_p_state=maximized&p_p_mode=view&saveLastPath=false&_58_struts_action=%2Flogin%2Flogin&p_p_id=58&p_p_lifecycle=0&_58_redirect=%2Fweb%2Fguest%2Fdescarga-geografica-e-inspeccion-ocular

4.2. Actividad predominante: Caucasia es el mayor productor de ganado de la subregión, es considerada como centro comercial del Bajo Cauca, puesto que abastece de víveres, abarros 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/nuestromunicipio/informacion-general> e inspección ocular

4.3. Estratificación socioeconómica: No Aplica.

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

- Vía intermunicipal Caucasia- Zaragoza

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

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

4.7. Servicios comunales: Dada la configuración de la urbanización en el casco urbano de Caucasia, se satisfacen en parte las necesidades de servicios comunales de la zona, entre las se encuentra el Terminal de Transporte de Caucasia, varias iglesias Evangélicas, Institución Educativa Nuevo Horizonte, Subcentral Eléctrica de E.P.M., Cementerio Nuestra Señora de la Misericordia, Catedral La Sagrada Familia de Caucasia, Iglesia de la Inmaculada Concepción, Estadios Orlando Aníbal Monroy, Puente Carlos Lleras Restrepo con 1064 metros de longitud, sede Universidad de Antioquia entre otras.

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

4.8. Transporte:

Actualmente se encuentran 5 vías principales con tres lugares de origen diferentes:



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

La vía Cauca – Zaragoza: vía pavimentada de primer orden, en buen estado, de una calzada de dos carriles, el servicio de transporte es bueno presta servicio por buses intermunicipales, camionetas particulares y mototaxis del municipio de Cauca.



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Certificado de Uso de suelo urbano:

El secretario de planeación municipal Caucaasia – Antioquia, certifica:

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

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

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

Uso Complementario: Consolidar El Uso Dotacional Educativo Y De Servicios Asociados Al Transporte Urbano Y Vehículos automotores. Comercio y servicios en el Zócalo Urbano o primer piso: tipo C-2 y C-3 comercio suntuario y especializado de exhibición; Servicios Personales y Profesionales, Oficinas y Consultorios S-2 y Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos S-4 tipo 1 de bajo impacto como S4_T1.1 y S4_T1.2 sobre el costado oriental del Man; S4_T1.3; S4_T1.4; S4_T1.5; S4_T1.6 y S4_T1.7 hacia el costado occidental donde se ubica la terminal de transportes urbano; S4_T1.8; S4_T1.9 y S4_T1.4. S-4 tipo 2 de alto impacto como S4_T2.1, S4_T2.6; S4_T2.7, S4_T2.8, S4_T2.9 y S4_T2.10.

Uso Restringido: Nueva vivienda RUF; RBF; RTF; Uni_Bi y Trifamiliar; La Multifamiliar RMf a partir del 2º piso o nivel, Residencial en tipología de aparta estudio RMap máximo el 5% de las nuevas destinaciones residenciales. Consolidar el zócalo urbano con comercio Minorista Básico C-1; Establecimientos con venta y consumo de licor S-3.4 solo sobre la vía arterial y a 200 mts de establecimientos educativos: Servicios Personales. Profesionales y Tecnológicos S-4 Tipo 2 de alto impacto como S4-T2.10; Famiindustria (I-1) e industrial artesanal o micro empresa (I-2) y artesanos.

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



Usos: Residencial

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

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

Dado en Cauca a los 31 días del mes de agosto de 2017.

**FORMULACION - Clasificación del Suelo Urbano**

Suelo Urbano	Perímetro Urbano
Vías Ordenadas	Caserio Rural
ORDEN_VIA 01	Centros Poblados Rurales
02	Corredor Vial Suburbano
03	Corredor Vial Suburbano Dotacional
Manzanas	Parcelación de Vivienda Campestre
Predios Urbano	Suelo de Expansión Santa Helena

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



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

TITULO II – TRATAMIENTOS URBANOS

Artículo 183 Codificación de los polígonos de tratamiento.

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

ZONA	CODIGO	BARRIOS
ZONA NORTE 1	ZN1	Barrio El Camello
		Barrio Santa Elena
		Barrio La Y
		Barrio La Troncal
		Barrio Los Almendros
		Barrio San José
		Barrio Santo Domingo
		Barrio Pedro Valdivia
ZONA NORTE 2	ZN2	Barrio El Palmar
		Barrio El Bosque
		Barrio Correa Garzón
		Barrio Las Gaviotas
		Barrio San Miguel
		Barrio El Ferri
		Barrio Paraíso
		Barrio Kenedy
ZONA CENTRO 1	ZC1	Barrio El Pajonal
		Barrio El Centro
		Barrio Loma Fresca
		Barrio San Rafael
		Barrio Centenario
		Barrio San Rafael
		Barrio Villa Granda
		Barrio El Águila
ZONA CENTRO 2	ZC2	Barrio Pueblo Nuevo
		Barrio Clemente Arrieta
		Barrio La Playa
		Barrio La Victoria
ZONA OCCIDENTE	ZO	Barrio El Triángulo
		Barrio Asovivenda
		Barrio Buenos Aires 1
		Barrio Buenos Aires 2
		Barrio Nuevo Estrella
ZONA SUR	ZS	Barrio La Esperanza
		Barrio El Roble
		Barrio El Poblado
		Barrio El Castillo
		Barrio Primero de Mayo
		Barrio El Prado
		Barrio Caracoli
		Barrio La Paz
		Barrio Villavieja
		Barrio Brisas del Cauca

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



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

TRATAMIENTO	CODIGO	AREA (HA)	BARRIOS
CONSOLIDACIÓN NIVEL 1	ZN1_CN1	20,97	Barrio La Troncal (Zona Educativa)
	ZN2_CN1_1	18,98	Santo Domingo Pedro Valdivia El Palmer
	ZN2_CN1_2	7,58	Parte de Barrio San Miguel Parte de Barrio El Ferri Barrio Kennedy Barrio Loma Fresca
	ZC1_CN1	31,76	Parte de Barrio Villa Granda Parte de Barrio San Rafael Parte de Barrio El Pajonal Parte de Barrio Centenario
	ZC2_CN1	40,65	Barrio Pueblo Nuevo
	ZO_CN1_1	68,71	Barrio El Triángulo
	ZO_CN1_2	34,67	Barrio El Lago Barrio Nueva Estrella
	ZN1_CN2_1	30,01	Barrio El Camello Barrio Santa Elena Parte de Barrio La Y
	ZN1_CN2_2	17,18	Barrio Los Almendros
	ZN2_CN2_1	9,24	Parte de Barrio La Y Parte de Barrio Las Gaviotas Parte de Barrio Paraíso
CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	ZN2_CN2_2	11,74	Parte de Barrio El Bosque Parte de Barrio Correa Garzón Parte de Barrio El Ferri
	ZC1_CN2	3,61	Parte de Barrio El Águila
	ZC2_CN2	4,28	Parte de Pueblo Nuevo (Parte baja)
	ZO_CN2	34,14	Barrio Asovivienda Barrio Buenos Aires 1 Barrio Buenos Aires 2
	ZS_CN2_1	15,64	Barrio Villarabá
	ZS_CN2_2	8,52	Barrio Brisas del Cauca Barrio Caracolí
	ZS_CN2_3	62,95	Barrio El Poblado Las Malvinas
	ZN1_MI	30,01	Invasión Santa Elena
	ZN2_MI_1	7,61	Parte de Barrio Correa Garzón Parte de Barrio San Miguel
	ZN2_MI_2	2,97	Parte de Barrio El Bosque (amenaza alta)
MEJORAMIENTO INTEGRAL	ZN2_MI_3	0,65	Barrio San José
	ZC1_MI_1	1,78	Parte de Barrio Villa Granda (Retiro El Silencio) Parte de Barrio San Rafael (Retiro El Silencio)
	ZC1_MI_2	1,67	Parte de Barrio El Águila (amenaza alta)
	ZC2_MI_1		Barrio Clemente Arrieta Parte de Pueblo Nuevo
	ZC2_MI_2	6,11	Barrio La Playa Barrio La Victoria
	ZO_MI	2,55	Parte de Asovivienda (Entre caños Los Chorros y El Silencio) Barrio La Esperanza Barrio El Roble
	ZS_MI	29,74	Barrio El Castillo Barrio Primero de Mayo Barrio El Prado
	ZO1_RED	8,38	Parte de Barrio El Pajonal
	ZC2_RED	10,18	Parte de Barrio El Paraíso Parte de Barrio Las Gaviotas
	ZC1_RN	13,65	Barrio El Centro
REDESARROLLO	DE SANTA ELENA	145,57	
RENOVACIÓN	DE EL MAN	84,26	
DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN			



Acuerdo No. 028 del 20 de diciembre de 2016 "por medio del cual se realizan algunas modificaciones al plan de ordenamiento territorial del municipio de Caucasia, establecido mediante acuerdo 019 del 24 de diciembre de 2.015"

Artículo 7 Suelo urbano

Se considera suelo urbano la cabecera municipal con características propias del suelo urbano, a la cual se adicionan los suelos urbanizados con viviendas de interés social prioritaria en los sectores Malvinas, Buenos Aires y los Camellos, producto de la ejecución de Macro proyectos Nacionales destinados a generar soluciones de vivienda producto de la emergencia invernal de los años 2010 y 2011, correspondiendo a una superficie aproximada de 1260 ha para la cabecera municipal.

Igualmente se establece como suelo urbano la cabecera corregimiento de Cuturú y la cabecera central del sector Malvinas, correspondientes a asentamientos aislados del centro urbano principal, con altas densidades habitacionales, trama urbana definida, producto de una consolidación de áreas antes denominadas como suburbanas donde se han perdido las condiciones rurales, primando las condiciones urbanas, con una superficie aproximada de 374 ha en el caso de Cuturú y 61.73 ha en el caso de Malvinas.

Artículo 162. Tipologías de Vivienda Urbana.

Vivienda Unifamiliar: cuando se corresponde (1) una destinación residencial o vivienda por (1) una unidad predial, esta puede desarrollarse en uno o varios niveles o pisos, puede ser continua o aislada. Lote de terreno de área mínima de 40 m² sin antejardín y 70 m² con antejardín. La unidad de vivienda tendrá como mínimo 50 m² construidos con (2) dos cuartos de habitación, (1) área de cocina y ropas, (1) servicio sanitario y (1) ambiente social.

Vivienda Familiar: cuando en (1) una unidad predial se desarrolla dos destinaciones residenciales o viviendas con un acceso común; estas también pueden desarrollarse en varios niveles. Lote mínimo de 7.00 metros de frente y área mínima de 90 m² sin antejardín y 98 con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m² y las áreas estimadas para la vivienda unifamiliar.

Vivienda Trifamiliar: cuando en una unidad se desarrolla tres destinaciones residenciales o viviendas con un acceso común; estas también pueden desarrollarse en varios niveles. Lote mínimo de 7.00 metros de frente y área de 90 m² sin antejardín y 98 con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m² y las áreas estimadas para la vivienda unifamiliar.



Vivienda Multifamiliar: cuando en una unidad predial se desarrolla cuatro o más destinaciones residenciales o viviendas con un acceso común o punto fijo y comparten otras áreas y estructuras, estas se desarrollan en varios niveles o pisos y están sometidas al régimen de propiedad horizontal o copropiedad. Lote mínimo 8.00 metros de frente y área mínima de 90 m² sin antejardín y 120 m² con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m² y las áreas estimadas para la vivienda unifamiliar.

Apartaestudio: es una vivienda de dos ambientes uno social y de servicios (cocina y baño) con un solo cuarto de habitación. Cada unidad de apartamento tendrá como mínimo 36 m² y se puede generar o derivar de cualquiera de las anteriores tipologías, pero solo se permiten en las centralidades o áreas de actividad múltiple.

Unidad Básica de Desarrollo Progresivo: es la unidad básica de vivienda en un predio con posibilidades de ampliación para configurar la vivienda con el espacio privado adecuado en la tipología prevista, la Unidad Básica tendrá un área mínima construida de 36 m².

Vivienda Compartida o Inquilinato: es la vivienda que comparte servicios o áreas comunales como la cocina, las áreas de ropas o lavandería, áreas sociales y/o servicios sanitarios: dispone de cuartos en arriendo por persona o por hogar y son reguladas por autoridades de vivienda, sanidad o ambientales y gobierno en asuntos de convivencia; solo se permiten en la Zona de Actividad Múltiple (ZAM -5) de Centro Tradicional y Representativo (CTR) y con carácter de restringida en otras áreas centrales de barrios tradicionales.

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" de Cauca



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**6.1. Ubicación:**

Nomenclatura del Predio	EL MAN	Barrio	EL MAN
Municipio	CAUCASIA	Departamento	ANTIOQUIA

El predio se ubica sobre la vía que comunica al municipio de Caucaasia con el municipio de Zaragoza, en el Barrio el Man, junto al aeropuerto de Caucaasia.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	2760,00 m ²
Área requerida:	2439,47 m ²
Área Remanente:	320,53 m ²
Área Sobrante:	0,00 m ²
Área Total requerida:	2.760,00 m ²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0447

6.3. Linderos:

Norte:	En 134,92 m (1-10) Vía Zaragoza Caucaasia
Sur:	En 135,33 m (12-25) Predio de Mayor Extensión
Este:	En 17,76 m (25-1) Con Man – Eduardo Arboleda y Otra
Oeste:	En 15,91 m (10-12) Con Hacienda el man - Espinosa David y Cía. S en C

Fuente: Ficha Predial 02-0447



6.4. Forma del Lote: Irregular.

6.5. Frente: 134,92 m

6.6 Fondo: 16,84 m.

6.7. Relación Frente / Fondo: 8:1

6.8. Vías de acceso al predio:

Vía Caucasia-Zaragoza:

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

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

6.10. Unidades de Norma y Fisiográficas: Según informe de confrontación Y Plano de Uso de suelo, se divide el predio así:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área Requerida
1	0-7%	Lote.	Área De Actividad Múltiple ZCO Centralidad De Servicios Urbanos El Man.	300,73 m ²
2	0-7%	Lote.	Residencial	2.459,27 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA				2.760,00 m²

6.11. Estratificación: No aplica

6.12. Áreas Construidas:

- El predio no posee construcciones.



6.13. Características Constructivas:

- El predio no posee construcciones.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0447

6.14. Anexos, otras construcciones:

Nº	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	Edad** (Años)	E.D.C.*
1	Cerca	Cerca de alambre de púa 3 hilos, postes de madera aserrada	11.84	M	8	Bueno
2	Columnas	Columnas en concreto reforzado con cimentación en zapatas aisladas, con unas dimensiones aproximadas de 0.30mx0.20m, largo 2.0m	4	Und	8	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0447

6.15. Cultivos, especies:

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UND	Estado Fitosanitario
CARBONERO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	1	Und	Optimo
CEIBA 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	2	Und	Optimo
CEIBA Ø > 100 CM	1	Und	Optimo
GUACIMO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	13	Und	Bueno
GUARUMO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	4	Und	Bueno
MELINA 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	7	Und	Optimo
MELINA 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	4	Und	Optimo
PLATANO SEIS AÑOS	5	Und	Optimo
PASTO BRACHIARA HUMIDICOLA	1234,87	M2	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0447



7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Unidad Fisiográfica 1:

Oferta	Coordenadas		Dirección	Vereda	Municipio	Identificación del Predio				Terreno			
	Lat.	Long.				Clasificación del Suelo	Teléfono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)
1	7° 53' 51"	75° 04' 48"	No Suministrada	Malvinas - Los Mangos	Caucasia	Corredor Vial de Expansión Urbana	312-4015111	Amparo Gil - John Pecheco	\$ 250.000.000,00	3%	\$ 242.500.000,00	2	20000
2	7° 9' 23,18"	75° 56' 47,35"	No Suministrada	Malvinas - Los Mangos	Caucasia	Corredor Vial de Expansión Urbana	310-5107757	Bernardo Calle	\$ 520.000.000,00	2%	\$ 509.600.000,00	13	130000
3	7°55'58,66"N	75° 9'24,86"O	No Suministrada	Malvinas - Los Mangos	Caucasia	Corredor Vial de Expansión Urbana	312-6036437	Indira Esptia	\$ 400.000.000,00	3%	\$ 388.000.000,00	7,3	73000

Oferta	Coordenadas		Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta	
	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-inmueble-q-finca_en-caucasia_73_hectareas_cod_366731_oferta-info-366731.htm#.W1xzKNVLJk



8.2. Depuración Mercado:

Unidad Fisiográfica 1:

Coordenadas				Identificación del Predio								Terreno			
Oferta	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 Val 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 Val 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 Val 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	
Oferta	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/main-inmuebles-q-finca_en_caucasia_73_hectareas_cod_366731_oferta-info-366731.htm#.W1xKNVLJk

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No Aplica.

ONJA
LOMBIANA
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.COM NIT. 900.026.367-5

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

Oferta	Valor (Ha)
1	\$ 43.850.000,00
2	\$ 39.200.000,00
3	\$ 44.904.109,59
Promedio	\$ 42.651.369,86
Desviación Estandar	\$ 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 Ha	\$ 4.250,00

NOTA. 1: Ahora bien, se trata de evaluar un lote de terreno urbano que por su afectación de protección ambiental no tiene mercado, y cuenta sólo con un posible comprador el cual sería una entidad estatal (en este caso es el mismo municipio de Cauca), ubicándose en un entorno con un efecto de monopsonio. Por tanto, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), establece la siguiente metodología: Que a suelos protegidos dentro del perímetro Urbano se les debe aplicar el valor de suelo rural agrícola con mayor valor y más cercano al predio objeto de valoración.

NOTA. 2: Para este caso se utiliza la investigación de mercado del sector de expansión urbana Malvinas - Los mangos que no cuentan con plan parcial y que se tienen que ver con las condiciones actuales del mercado como suelo rural, según lo previsto en el artículo 24 de la resolución 620 de 2.008 y de acuerdo a lo establecido en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006.

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Finca de 2 Has, con frente sobre la vía que de Cauca 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 Cauca, 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.

10.3. Ejercicios residuales.

No aplica



10.4. Otros ejercicios o aplicaciones.

No aplica

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN**11.1. Costos de reposición:****Anexo 1**

Cerca Alambre de pua tres hilos, postes de madera aserrada					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavacion Manual	m3	\$ 19.106,00	0,03	\$ 573,18	165
Cerca 8x8cmx2.9m-ordinario	Und	\$ 22.906,00	0,66	\$ 15.117,96	123
Alambre de puas (400m)	m	\$ 267,00	3,00	\$ 801,00	98
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 2.850,00	0,03	\$ 85,50	142
Mano de obra	h	\$ 18.422,00	0,30	\$ 5.526,60	27
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$ 22.104,24	
Dato tomado de la revista Construdata N° 190					

Anexo 2

Columna en concreto reforzado con cimientos en zapatas aisladas, con una dimension aproximada de 0,30mx0,20m. Largo 2,0m					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Zapata aislada 1,20 x 1,20 x 0,45	Und	\$ 518.672,00	1,00	\$ 518.672,00	187
Acero Corr. Fig 1/4" -1" 60.000 PSI	kg	\$ 2.618,00	1,50	\$ 3.927,00	81
Alambre negro n° 17	kg	\$ 3.808,00	0,14	\$ 533,12	81
Barra Corrugada G-60 3/8" (6M)	Und	\$ 9.087,00	3,69	\$ 33.531,03	81
Concreto Cte-grava comun 3000 PSI	m3	\$ 425.863,00	0,18	\$ 76.655,34	99
Durmiente 4cm x4cm x 2,9m ordinario	und	\$ 5.729,00	1,50	\$ 8.593,50	123
Hora cuadrilla AA Prestaciones	hc	\$ 18.422,00	6,00	\$ 110.532,00	26
puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 2.850,00	0,60	\$ 1.710,00	142
Repisa 8 x 4cm x 2,9m ordinario	und	\$ 11.459,00	0,45	\$ 5.156,55	124
Tabla chapa 30x1,8-2cm x2,9m ordinario	Und	\$ 22.906,00	1,50	\$ 34.359,00	124
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$ 793.669,54	
Dato tomado de la revista Construdata N° 190					

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Cerca	8	25	32,00%	2,5	27,48%	\$ 22.104,24	\$ 6.074,25	\$ 16.029,99	\$ 16.030,00
Columnas	8	100	8,00%	3	21,64%	\$ 793.669,54	\$ 171.750,09	\$ 621.919,45	\$ 621.919,00



12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL	ESTADO FITOSANITARIO
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL			
CARBONERO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	und.	\$ 64.850,00	\$ 44.000,00	\$ 108.850,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 123.267,00	1,00
CEIBA 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	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
CEIBA Ø > 100 CM	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
GUACIMO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	Und	\$ 34.000,00	\$ 13.500,00	\$ 47.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	3	\$ 72.930,00	0,80
GUARUMO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	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
MELINA 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	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
MELINA 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	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
PLATANO SEIS AÑOS	und	\$ 8.200,00	\$ 6.750,00	\$ 14.950,00	\$ 3.500,00	\$ 3.375,00	\$ 6.875,00	2	\$ 22.261,50	1,00
PASTO BRACHIARA HUMIDICOLA	m²	\$ 230,00	\$ 270,00	\$ 500,00	\$ 135,00	\$ 135,00	\$ 270,00	2	\$ 785,40	0,80

DESCRIPCION	UN	Total	DESARROLLO		PRODUCCION		
			1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
			Ø ≤ 10 CM	(10 cm - 20 cm)	(21cm - 40 cm)	(41 cm - 60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
CARBONERO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	und.	\$ 123.267,00	\$ 12.326,70	\$ 40.678,11	\$ 81.356,22	\$ 110.940,30	\$ 123.267,00
CEIBA 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	Und	\$ 122.910,00	\$ 12.291,00	\$ 40.560,30	\$ 81.120,60	\$ 110.619,00	\$ 122.910,00
CEIBA Ø > 100 CM	Und	\$ 122.910,00	\$ 12.291,00	\$ 40.560,30	\$ 81.120,60	\$ 110.619,00	\$ 122.910,00
GUACIMO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	Und	\$ 58.344,00	\$ 5.834,40	\$ 19.253,52	\$ 38.507,04	\$ 52.509,60	\$ 58.344,00
GUARUMO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	und.	\$ 55.488,00	\$ 5.548,80	\$ 18.311,04	\$ 36.622,08	\$ 49.939,20	\$ 55.488,00
MELINA 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	und.	\$ 48.960,00	\$ 4.896,00	\$ 16.156,80	\$ 32.313,60	\$ 44.064,00	\$ 48.960,00
MELINA 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	und.	\$ 48.960,00	\$ 4.896,00	\$ 16.156,80	\$ 32.313,60	\$ 44.064,00	\$ 48.960,00
PLATANO SEIS AÑOS	und	\$ 22.261,50	\$ 2.226,15	\$ 7.346,30	\$ 14.692,59	\$ 20.035,35	\$ 22.261,50
PASTO BRACHIARA HUMIDICOLA	m²	\$ 628,32					\$ 628,32

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	Valor final Unitario	Valor Adoptado	VALOR TOTAL
CARBONERO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	1,00	und.	\$ 81.356,22	1,00	\$ 81.356,22	\$ 81.356,00	\$ 81.356,00
CEIBA 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	2,00	Und	\$ 81.120,60	1,00	\$ 81.120,60	\$ 81.120,00	\$ 162.240,00
CEIBA Ø > 100 CM	1,00	Und	\$ 122.910,00	1,00	\$ 122.910,00	\$ 122.910,00	\$ 122.910,00
GUACIMO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	13,00	Und	\$ 38.507,04	0,80	\$ 30.805,63	\$ 30.805,00	\$ 400.465,00
GUARUMO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	4,00	und.	\$ 36.622,08	0,80	\$ 29.297,66	\$ 29.297,00	\$ 117.188,00
MELINA 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	7,00	und.	\$ 16.156,80	1,00	\$ 16.156,80	\$ 16.156,00	\$ 113.092,00
MELINA 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	4,00	und.	\$ 32.313,60	1,00	\$ 32.313,60	\$ 32.313,00	\$ 129.252,00
PLATANO SEIS AÑOS	5,00	und	\$ 14.692,59	1,00	\$ 14.692,59	\$ 14.692,00	\$ 73.460,00
PASTO BRACHIARA HUMIDICOLA	1234,87	M2	\$ 628,32	0,80	\$ 502,66	\$ 502,00	\$ 619.904,74
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES							\$ 1.819.867,74

ONJA
COLOMBIANA
CP
DE LA PROPIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Caucaasia – Zaragoza.
- Actualmente el predio presenta uso Lote
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0447.
- Según información suministrada por la concesión el área requerida del predio ACN-02-0447 no presenta afectación por servidumbres.
- Aunque el predio no cuente con un certificado de uso del suelo que muestre el predio con uso de protección, con base al acuerdo 017 del 24 de septiembre de 1996 el consejo directivo de la corporación autónoma y regional del centro de Antioquia, declaro como reserva natural de recursos naturales a la zona ribereña del río Cauca en el territorio antioqueño, en un área comprendida entre el río Arquía con el cruce de la vía Medellín Cali hasta el retén de dos bocas, esta reserva comprende una faja de un kilómetro al lado y lado del río cauca, por lo cual el predio motivo de avalúo se encuentra en suelo de protección ambiental urbana y desde esta forma será su valoración.
- 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



14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucasia.
VEREDA: El Man.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0447
DIRECCIÓN: El Man
PROPIETARIO: Eduardo Andrés Arboleda Arias y Otra.

ITEM	DESCRIPCIÓN	Und.	AREA AFECTADA (M ²)	VALOR UNITARIO POR M ²	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	M ²	2760,00	\$ 4.250,00	\$ 11.730.000,00
Total Terreno					\$ 11.730.000,00
CONSTRUCCIONES					
No Posee Construcciones					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
A1	CERCA	M2	11,84	\$ 16.030,00	\$ 189.795,20
A2	COLUMNAS	UND	4,00	\$ 621.919,00	\$ 2.487.676,00
Total Anexos					\$ 2.677.471,20
CULTIVOS Y/O ESPECIES					
Valor Cultivos y/o Especies					\$ 1.819.867,74
Total cultivos y/o elementos permanentes					\$ 1.819.867,74
TOTAL AVALÚO FRANJA AFECTADA					\$ 16.227.338,94

Son: Dieciséis Millones Doscientos Veintisiete Mil Trescientos Treinta Y Ocho Pesos Con Noventa Y Cuatro Centavos M.L.

Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 001

Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869
Miembro Lonja Colombiana N° 002

Luis F. Sanabria 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

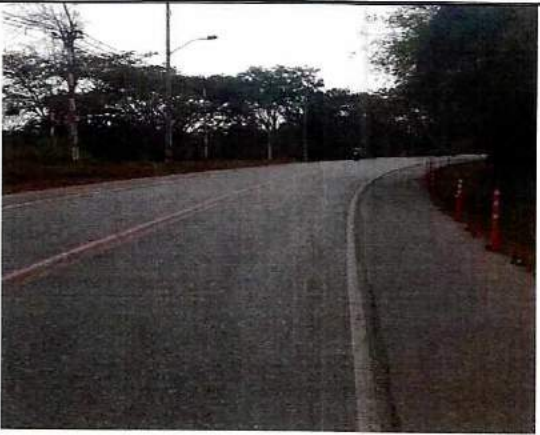
ONJA
LOMBIANA

DE LA PROPIEDAD
RAÍZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

15. FOTOGRAFÍAS

	
PREDIO	SECTOR
	
SECTOR	CERCA



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

	
CULTIVOS Y/O ESPECIES	ULTIVOS Y/O ESPECIES
	
CULTIVOS Y/O ESPECIES	ULTIVOS Y/O ESPECIES
	
CA2: Columnas en Concreto	CA2: Columnas en Concreto



16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecológicos ,Año 2014 www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 planta.facilicimo.com
 Manual Básico Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernación De Antioquia 2014
 Producción De Uchuva, Disponible En: www.agronet.gov.co
 Sistema De Información De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, Disponible En: [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](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 Información De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
 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)
 Guía De Costos De Producción Agropecuaria 2014, Gobernación De Antioquia
 Anuario Estadístico Agropecuario Del Huila, 2009
 La Achira, 2004; Disponible En: <http://www.agronet.gov.co/>
 Sistema De Información De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Producción, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
<https://www.federaciondefeteros.org/>
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecológicos, Año 2014 www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 planta.facilicimo.com
 Manual Básico Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernación De Antioquia 2014
 Producción De Uchuva, Disponible En: www.agronet.gov.co
 Sistema De Información 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>
 Producción De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:
<http://corpomail.corpoica.org.co/bacfiles/bacdigital/55401/55401.pdf>
 Modelo Tecnológico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En:
http://www.asohofrucol.com.co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf
 Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En: [Http://www.corpoica.org.co](http://www.corpoica.org.co)
 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 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>
 Marañón; Corpoica 2007; Disponible En: <http://corpomail.corpoica.org.co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf>
 La Gulupa, 2010; Disponible En: <http://www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf>
 Producción Y Comercialización De La Gulupa, 2011; Disponible En: <http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf>
 Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: http://www.nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf
 Vivero Tierra Negra 4440855
 Jardín Botánico 4445500
 Vivero Al Solar 4442464
 Vivero Sol Rojo 4488815
 Vivero La Vitrina Suroeste 3122596349
 Vivero Santa Cruz Uraba 3136042664
 Bio-Orgánicos Vivero Tel: 366 3682 Cel: 310 447 6619
 El Semillero De Antioquia, Comercializadora De Planta Tu Jardín Y Vivero Tierranegra Medellín - Poblado
 Estudio De Costo De La Especies Forestales, Por Corporación Nacional De Investigación Y Fomento Forestal Conif, Año 2014
 Tesis De Grado, Valoración Económica De Los Árboles De La Universidad Nacional Por Shirley Orosco, Año 2010
 Guías Silviculturales Para El Manejo De Especies Forestales Con Mira A La Producción De Madera, Por Carlos Mario Ospina Penagos, Año 2013.
 Vivero Tierra Negra, Tel. 5420844
 Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En: www.vuf.minagricultura.gov.co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Rendimiento, Turno Óptimo Forestal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector
http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botanicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205



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

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO
ACN-02-0447

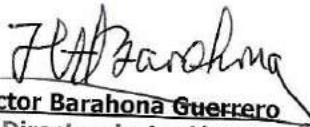
En la ciudad de Bogotá, D.C. a los veintiséis (26) días del mes de marzo de 2019 se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **EL MAN** en el Municipio de Caucaasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis F. Sanabria Vanegas y el cálculo de las Indemnizaciones por el evaluador Guillermo Otero.

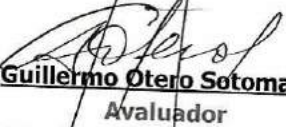
ITEM	DESCRIPCIÓN	Und.	AREA AFECTADA (M ²)	VALOR UNITARIO POR M ²	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	M ²	2760,00	\$ 4.250,00	\$ 11.730.000,00
Total Terreno					\$ 11.730.000,00
CONSTRUCCIONES					
No Posee Construcciones					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
A1	CERCA	M2	11,84	\$ 16.030,00	\$ 189.795,20
A2	COLUMNAS	UND	4,00	\$ 621.919,00	\$ 2.487.676,00
Total Anexos					\$ 2.677.471,20
CULTIVOS Y/O ESPECIES					
Valor Cultivos y/o Especies					\$ 1.819.867,74
Total cultivos y/o elementos permanentes					\$ 1.819.867,74
TOTAL AVALÚO FRANJA AFECTADA					\$ 16.227.338,94

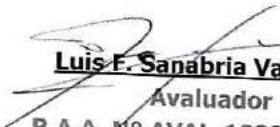
El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Dieciséis Millones Doscientos Veintisiete Mil Trescientos Treinta Y Ocho Pesos Con Noventa Y Cuatro Centavos M.L.**
(\$16.227.338,94)

Se firma en Bogotá D.C. a los veintiséis (26) días del mes de marzo de 2.019.


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


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


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


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

ONJA
LOMBIANA
CP
DE LA PROPIEDAD
RAÍZ

ANAV
 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucasia.
VEREDA: El Man.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0447
DIRECCIÓN: El Man
PROPIETARIO: Eduardo Andrés Arboleda Arias y Otra.

RESOLUCIÓN 898 DE 2014.

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

RESUELVE:**CAPÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES.**

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

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

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

ARTÍCULO 5º. DAÑO EMERGENTE.

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

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

No Aplica

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

II. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias:

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de los mismos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.

No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.

Desconexión de servicios públicos:

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.

El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.

No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica

ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL

Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.

Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el

No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica



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

inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.

IMPUESTO PREDIAL

Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avaluó, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".

No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica

ADECUACIÓN DE AREA REMANENTE

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.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de

No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica



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

mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

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.

I. 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.

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

No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.

II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

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

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 hasta por un término de seis (6) meses.

No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.



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

CONSIDERACIONES GENERALES

No fueron suministrado los documentos para la liquidación de daño emergente y Lucro Cesante.

VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

\$0

SON: CERO PESOS


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad

Raíz N° 001


Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos.

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz

N° 002


Guillermo Otero Sotomayor

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-4019477


LONJA
COLOMBIANA

DE LA PROPIEDAD
RAÍZ


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