

AVISO No. ADN-GP-2601

ACN-02-0358

FECHA: **25 FEB. 2021**) de 2021

El suscrito, Gerente General del Concesionario **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión No. 009 del 10 de Diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012, para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto Autopistas para la Prosperidad, procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, con el envío del oficio de citación **ADN-GP-2434 del 21 de diciembre de 2020**, al FONDO PARA LA REPARACION A LAS VICTIMAS - ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS (Nit n° 900490473-6) en la Cr 85D N° 46° -65 - Bogotá D.C y en la dirección del predio Cll 3 N° 1-113, como propietario del predio ACN-02-0358 ubicado en la Cll 3 N° 1-113, vereda/barrio Parcelas de Caracolí, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, mediante guía No. RB788005525CO de fecha 21 de diciembre de 2020 de la empresa de mensajería "Servicios Postales Nacionales S.A. 472", con constancia de entrega el 28 de diciembre del 2020, en el cual el Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, les instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-2433 del 01 de diciembre de 2020, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal al titular del derecho real de dominio del predio ACN-02-0358.

Agotado el término legal de la citación para la notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, se requiere notificar del presente acto administrativo al FONDO PARA LA REPARACION DE LAS VICTIMAS - ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS (Nit. N° 900490473-6) con el objeto de dar cumplimiento a la ley, se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** la Oferta Formal de Compra **ADN-GP-2433 del 01 de diciembre de 2020**, "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio Urbano, que según certificado catastral se encuentra, ubicado en la Cll 3 N° 1-113, vereda/barrio Parcelas de Caracolí, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento

de Antioquia identificado con la Cedula Catastral No. 05 154 01 00 00 02 0501 0015 0 00 0 0000, Matricula Inmobiliaria No. 015 - 48740 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN-02-03587. El presente **AVISO EMPLAZATORIO**, se fijará por el término de cinco (5) día en un lugar publico de las oficinas del Concesionario ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Cauca, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a fin de que las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble puedan solicitar administrativamente su reconocimiento pecuniario.

FIJADO EL 26 FEB. 2021 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 04 MAR. 2021 A LAS 5:00 P.M.

Cordialmente,

Juan Manuel Mariño Maldonado

Gerente General

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

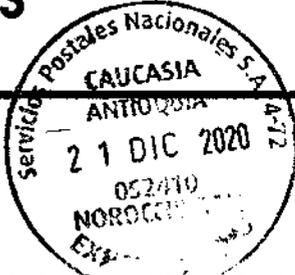
Firma Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI

Calle 93B No. 19-21, Bogotá D.C. - Colombia
Tel: +57 (0)2 280 1756
www.autopistasdelnordeste.com



Agencia Nacional de
Infraestructura





Bogotá, D.C.,

Señores
Señores

FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VICTIMAS - ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VICTIMAS (NIT. No. 900490473-6)

Propietario predio ACN-02-0358
Notificaciones.juridicauariv@unidadvictimas.gov.vo
CL 3 No. 1-113
Barrio Parcelas de Caracolí
Caucasia - Antioquia

Bogota D.C



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-2433 del 1 Diciembre 2020. Predio: ACN-02-0358.

Respetados Señores;

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la presente citación, en las oficinas de Autopistas del Nordeste S.A.S, ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia, 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-2433 del 1 Diciembre 2020, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio Urbano, denominado según certificado catastral CL 3 No. 1-113, ubicado en el barrio Parcelas de Caracolí, del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 02 0001 0015 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-48740 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN- 02-0358.

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,

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No. RB 787451155CO
1-12-2020

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No. RB 788005525CO
21-12-2020



Agencia Nacional de Infraestructura



Super Transporte

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: (F. Arguello)

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 10145115500
FECHA: 1-12-2020

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 472
CAUCASIA
ANTIOQUIA
01 DIC 2020
052410
NOROCCIDENTE
EXPENDIO SPN

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 472
CAUCASIA
ANTIOQUIA
21 DIC 2020

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVÍO No: RB 10100552500
FECHA: 21-12-2020



Trazabilidad Web

[Ver certificado entrega](#)

N° Guía

Buscar

Para visualizar la guía de version 1 : sigue las [instrucciones de ayuda para habilitarlas](#)

End | Next



Guía No. RB788005525CO

Fecha de Envío: 23/12/2020
12:46:19

Tipo de Servicio: CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Cantidad: 1 Peso: 200.00 Valor: 8400.00 Orden de servicio: 13953041

Datos del Remitente:

Nombre: AUTOPISTAS DEL NORDESTE Ciudad: CAUCASIA Departamento: ANTIOQUIA
Dirección: KM 21 + 100 VIA ZARAGOZA ANT. Teléfono:

Datos del Destinatario:

Nombre: FONDO PARA LA REPARACION A LAS VICTIMAS Ciudad: BOGOTA D.C. Departamento: BOGOTA D.C.
Dirección: KR 65D # 46A - 65 Teléfono:

Carta asociada: Código envío paquete: Quien Recibe: Envío Ida/Regreso Asociado:

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
23/12/2020 12:46 PM	PO.MEDELLIN	Admitido	
23/12/2020 09:11 PM	PO.MEDELLIN	En proceso	
24/12/2020 10:04 AM	CTP.CENTRO A	En proceso	
28/12/2020 04:59 PM	CD.OCCIDENTE	Entregado	
28/12/2020 06:12 PM	CTP.CENTRO A	Digitalizado	



Entregando lo mejor de **los colombianos**



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

CONSEJO CERTIFICADO NACIONAL PO MEDELLIN 13953041		Fecha de Emisión: 23/12/2020 12:38:46 R8788005525CO	
Nombre/ Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE Dirección: 21 + 100 VIA ZARAGOZA ANT. Referencia: Ciudad: CÁLCASA		RECIBIDO No. de Envío: 3005000 No. de Envío: 3005000	
Nombre/ Razón Social: FONDO PARA LA REPARACION A LAS VICTIMAS Dirección: CR 850 # 48A - 85 Tel: Ciudad: BOGOTÁ D.C.		Radicado: Código Postal: 1111000 Depto: BOGOTÁ D.C.	
Peso Físico (grs): 300 Peso Volumétrico (grs): 0 Peso Facturado (grs): 200 Valor Declarado: \$0 Valor Físico: \$8.400 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$8.400		Dize Contener: Observaciones del cliente: Fecha de entrega: 28 DIC 2020 Distribuidor: WEDY SAN PARA LAS VICTIMAS TODOS POR UN NUEVO PAIS	

3005000111000R8788005525CO

3005000111000R8788005525CO

28 DIC 2020

C.C. BOGOTÁ D.C.

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

- Código Postal: 110911
- Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.
- Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
- Línea Nacional: 01 800 011 210
- www.4-72.com.co

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
 REGIONAL: NOROCCIDENTE
 OFICINA: CAUCASIA
 COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No.: RB 788343214CO
 FECHA: 11-02-2021



Autopistas

ADN-GP-2600

Bogotá, D.C., 11 FEB. 2021

Señores:
FONDO PARA LA REPARACION DE LAS VICTIMAS -ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS
 (Nit. N° 900490473-6)
 Propietario predio ACN-02-0358
 Notificaciones jurídicas y/o rivales: unidadvictimas.gov.co
 CR 85D N° 46° -65 - Bogotá, D.C
 CL 3 N° 1-113 - Barrio Parcelas de Caracolí/Caucasia Antioquia.



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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2433 del 01 de Diciembre de 2020. Obra: Proyecto Autopistas Conexión Norte. Predio: ACN-02-0358.

Respetado 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-2433 del 01 de diciembre de 2020, la cual fue entregada por la empresa de mensajería "Servicios Postales Nacionales S.A. 472" quien certifica que mediante la guía de envío No. RB787451141CO de fecha 01 de diciembre de 2020, que esta fue recibida el 09 de diciembre de 2020 en la dirección CL 3 N° 1-113 - Parcelas de Caracolí del Municipio de Caucaasia-Antioquia. A sí mismo se envió la citación para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2433 del 01 de diciembre de 2020 al FONDO PARA LA REPARACION DE LAS VICTIMAS -ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS (Nit. N° 900490473-6) por medio de la guía de envío RB788005525CO de fecha 21 de diciembre de 2020, que esta fue recibida el 28 de diciembre de 2020, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal al FONDO PARA LA REPARACION DE LAS VICTIMAS -ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS (Nit. n° 900490473-6).

Agotado el término legal de la citación para la notificación personal, se procede a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, por lo que se requiere notificar el mencionado acto administrativo al FONDO PARA LA REPARACION DE LAS VICTIMAS - ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS (Nit. N° 900490473-6), con el objeto de dar cumplimiento a la ley se procede a NOTIFICAR POR AVISO la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2433 del 01 de diciembre de 2020, "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio urbano ubicado en la vereda/barrio Parcelas de Caracolí, Calle 3 N° 1-113, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 02 0001 0015 0000 0000 Matricula Inmobiliaria No. 015 - 48740 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN- 02- 0358".

M



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-2434 del 21 de diciembre 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-2433 del 01 de diciembre 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

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.	
REGIONAL:	NOROCCIDENTE
OFICINA:	CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No.:	
RB 1893432140	
FECHA:	11-02-2021

CC: Anexo: Oferta Formal de Compra ADN-GP-2433 del 01 de diciembre 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 Caucaza

Elaboró: Área Predial (J. Arango)
Revisó: Coord. Área Predial (E. Argueta)
Aprobó: Dirección Predial (K. Ludyán)





Trazabilidad Web

[Ver certificado entrega](#)

Nº Guía

Buscar

Para visualizar la guía de versión 1, sigue las [pasos a seguir de ayuda](#) para habilitarla

Guía No. RB788343214CO

Fecha de Envío: 13/02/2021
10:51:39

Tipo de Servicio: CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI

Cantidad: 1 Peso: 200.00 Valor: 8000.00 Orden de servicio: 14049667

Datos del Remitente:

Nombre: AUTOPISTAS DEL NORDESTE/ (CCO) Ciudad: CAUCASIA Departamento: ANTIOQUIA
Dirección: KM 21+100, VIA ZARAGOZA Teléfono:

Datos del Destinatario:

Nombre: FONDO PARA LA REPARACION DE LAS VICTIMAS / UNIDAD DE VICTIMAS Ciudad: BOGOTA D.C. Departamento: BOGOTA D.C.
Dirección: KRA 85D, N46A-65. Teléfono:

Carta asociada: Código envío paquete: Quien Recibe:
Envío Ida/Regreso Asociado:

13/02/2021 10:51 AM PO.MEDELLIN	Admitido
13/02/2021 01:56 PM PO.MEDELLIN	En proceso
15/02/2021 01:51 AM CTP.CENTRO A	En proceso
15/02/2021 03:05 PM CD.OCCIDENTE	Entregado
15/02/2021 07:06 PM CTP.CENTRO A	Digitalizado



Una compañía integrante de
los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

		SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.867.417																												
SMIC Concepto de Contar CORREO PRIORITARIO DOCUMENTOS CON CERTIFICACIÓN Destino Operativo: PO-MEDELLIN Orden de envío: 14048987		Fecha de Activación: 13/02/2021 10:51:39 Fecha de Envío: 19/02/2021		RB788343214CO																										
Nombre/ Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE (C.C.) Dirección: KM 21+100, VIA ZARAGOZA Referencia: RB788343214CO Ciudad: CAUCASIA Nombre/ Razón Social: FONDO PARA LA REPARACION DE LAS VICTIMAS / UNIDAD DE VICTIMAS Dirección: KRA 850, NMSA-05. Tel: Ciudad: BOGOTA D.C.		NIT/C.CITJ: Teléfono: Deplo: ANTIOQUIA Código Postal: Código Operativo: 3005990 Código Postal: Dpto: BOGOTA D.C. Código Operativo: 1111000		Causas Devoluciones: <table border="1"> <tr> <td>RE</td><td>Refusado</td> <td>CI</td><td>C2</td><td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td>NE</td><td>No existe</td> <td>NI</td><td>N2</td><td>No contactado</td> </tr> <tr> <td>NR</td><td>No reside</td> <td>FA</td><td></td><td>Faltante</td> </tr> <tr> <td>NR</td><td>No reclamado</td> <td>AC</td><td></td><td>Apertado Cerrado</td> </tr> <tr> <td>DE</td><td>Desconocido</td> <td>FM</td><td></td><td>Fuerza Mayor</td> </tr> </table> Dirección errada Firma nombre y/o sello de quien recibe: C.C. Tel: Hora: 9:30 Fecha de entrega: 19/02/2021 Destino Operativo: 3005 C.C. MEDIDOR G.D. OFICINA PRINCIPAL CORRESPONDENCIA 1 Observaciones del cliente: Hora:		RE	Refusado	CI	C2	Cerrado	NE	No existe	NI	N2	No contactado	NR	No reside	FA		Faltante	NR	No reclamado	AC		Apertado Cerrado	DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor
RE	Refusado	CI	C2	Cerrado																										
NE	No existe	NI	N2	No contactado																										
NR	No reside	FA		Faltante																										
NR	No reclamado	AC		Apertado Cerrado																										
DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor																										
Peso Fisico(gm): 200 Peso Volumétrico(gm): 0 Peso Facturado(gm): 200 Valor Declarado: \$0 Valor Pista: \$0.000 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$0.000		Disco Contenedor: Observaciones del cliente:		30059901111000RB788343214CO En caso de no recibir respuesta en la dirección indicada, favor dirigirse al punto de origen de las mercancías. Unidad para las Víctimas																										

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

➤ Código Postal: 110911
 Diag 256 # 95A - 55, Bogotá D.C.

Línea Bogotá: (57 1) 472 2005
 Línea Nacional: 01 8000 111 210

www.4-72.com.co



ADN GP.2600

11 FEB. 2021

FONDO PARA LA REPARACION DE LAS VICTIMAS - ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS (NIS N.º 900490473-6) SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCAJO
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No.: RB 788343205CO
FECHA: 11-02-2021

RECEBIDO EN LA OFICINA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS...

NOTIFICACION POR AVISO DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS...

Atentamente,

El suscrito Gerente General del Concesionario AUTOPISTAS DEL NOROCCIDENTE S.A. en cumplimiento de las obligaciones...

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 147 de la Ley 1437 de 2011, por la que se reformó la Ley 1712 de 2014...

RECIBO

ADN GP-2600

El presente documento se suscribe a solicitud de los señores al no haberse logrado el pago de los servicios de transporte de destino, así mismo en caso de que en el presente se reciba la comunicación o se disminuya la prestación de los servicios de AVISO con copia obligatoria del acta administrativo, se guardará en la papera de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI para que en un lugar de acceso al público de la respectiva oficina de atención de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S se informe al usuario el día de la entrega de los servicios de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S.

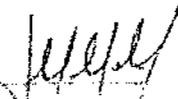
El presente documento se suscribe a solicitud de los señores al no haberse logrado el pago de los servicios de transporte de destino, así mismo en caso de que en el presente se reciba la comunicación o se disminuya la prestación de los servicios de AVISO con copia obligatoria del acta administrativo, se guardará en la papera de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI para que en un lugar de acceso al público de la respectiva oficina de atención de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S se informe al usuario el día de la entrega de los servicios de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S.

El presente documento se suscribe a solicitud de los señores al no haberse logrado el pago de los servicios de transporte de destino, así mismo en caso de que en el presente se reciba la comunicación o se disminuya la prestación de los servicios de AVISO con copia obligatoria del acta administrativo, se guardará en la papera de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI para que en un lugar de acceso al público de la respectiva oficina de atención de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S se informe al usuario el día de la entrega de los servicios de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S.

El presente documento se suscribe a solicitud de los señores al no haberse logrado el pago de los servicios de transporte de destino, así mismo en caso de que en el presente se reciba la comunicación o se disminuya la prestación de los servicios de AVISO con copia obligatoria del acta administrativo, se guardará en la papera de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI para que en un lugar de acceso al público de la respectiva oficina de atención de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S se informe al usuario el día de la entrega de los servicios de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S.

Apoyado en la atención de los señores a la presente

Fecha: _____


Juan Manuel Alvarado Alvarado
Representante Legal
AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S
Departamento de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI



El presente documento se suscribe a solicitud de los señores al no haberse logrado el pago de los servicios de transporte de destino, así mismo en caso de que en el presente se reciba la comunicación o se disminuya la prestación de los servicios de AVISO con copia obligatoria del acta administrativo, se guardará en la papera de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI para que en un lugar de acceso al público de la respectiva oficina de atención de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S se informe al usuario el día de la entrega de los servicios de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S.

El presente documento se suscribe a solicitud de los señores al no haberse logrado el pago de los servicios de transporte de destino, así mismo en caso de que en el presente se reciba la comunicación o se disminuya la prestación de los servicios de AVISO con copia obligatoria del acta administrativo, se guardará en la papera de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI para que en un lugar de acceso al público de la respectiva oficina de atención de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S se informe al usuario el día de la entrega de los servicios de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S.

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No.: RIB 100343205 CO
FECHA: 11-02-2021

El presente documento se suscribe a solicitud de los señores al no haberse logrado el pago de los servicios de transporte de destino, así mismo en caso de que en el presente se reciba la comunicación o se disminuya la prestación de los servicios de AVISO con copia obligatoria del acta administrativo, se guardará en la papera de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI para que en un lugar de acceso al público de la respectiva oficina de atención de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S se informe al usuario el día de la entrega de los servicios de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S.

CAE 038 No. 15-21 10-1-17 750 32 32 Base de Datos - Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 25+102, vía Zorongoza - Colombia

El presente documento se suscribe a solicitud de los señores al no haberse logrado el pago de los servicios de transporte de destino, así mismo en caso de que en el presente se reciba la comunicación o se disminuya la prestación de los servicios de AVISO con copia obligatoria del acta administrativo, se guardará en la papera de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI para que en un lugar de acceso al público de la respectiva oficina de atención de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S se informe al usuario el día de la entrega de los servicios de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S.

El presente documento se suscribe a solicitud de los señores al no haberse logrado el pago de los servicios de transporte de destino, así mismo en caso de que en el presente se reciba la comunicación o se disminuya la prestación de los servicios de AVISO con copia obligatoria del acta administrativo, se guardará en la papera de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI para que en un lugar de acceso al público de la respectiva oficina de atención de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S se informe al usuario el día de la entrega de los servicios de correo de la Compañía de AVISOS DE NOROCCIDENTE S.A.S.



ADN-GP-2433

Bogotá, D.C., 01 DIC 2020

Señores

FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VICTIMAS - ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VICTIMAS (NIT. No. 900490473-6)

Propietario predio ACN-02-0358

Notificaciones.juridicauariv@unidadvictimas.gov.co

CL 3 No. 1-113

Barrio Parcelas de Caracolí

Caucasia - Antioquia



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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio Urbano, denominado según certificado catastral CL 3 No. 1-113, ubicado en el barrio Parcelas de Caracolí, del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 02 0001 0015 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-48740 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN- 02-0358.

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No.:
RB 787450375CO
12-11-2020

Respetados señores;

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

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

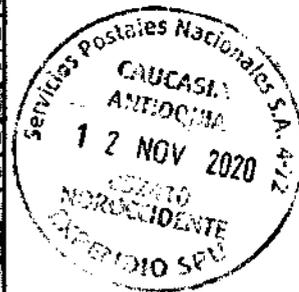
En virtud de lo anteriormente expuesto, AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., en nombre de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley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

M

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 una franja de terreno de **SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO COMA SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (655,68 m2)** del inmueble en referencia, incluida las construcciones anexas, cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas **Inicial Km 082+060,24 I - Abscisa Final Km 082+117,30 I** conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0358 de fecha 16 de mayo de 2019, modificado el 07 de agosto de 2020; copia que se acompaña.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **CIENTO SIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS CON TRES CENTAVOS M.L. (\$107.252.491,03 M/CTE)**, según Avalúo Comercial Corporativo, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha (06) días del mes de octubre de 2.020., el cual se discrimina así:

ITEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO	\$ 53.601.840,00
Total Terreno	\$ 53.601.840,00
CONSTRUCCIONES	
PROPIETARIO	\$ 0,00
MEJORATARIO 1	\$ 0,00
Total Construcciones	\$ 0,00
ANEXOS	
PROPIETARIO	\$ 27.515.182,00
MEJORATARIO 1	\$ 25.562.600,00
Total Anexos	\$ 53.077.782,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
PROPIETARIO	\$ 572.869,03
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 572.869,03
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 107.252.491,03



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
 REGIONAL: **Noroccidente**
 OFICINA: **Caucaja**
 COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVÍO No. **1874503150**
 FECHA: **12-11-2020**

Según el estudio de títulos que reposa en el expediente, el área de terreno que se requiere del predio de la referencia, pertenece al **FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VICTIMAS - ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VICTIMAS**, identificado con NIT. No. 900490473-6, el cual fue adquirido en proceso de extinción del derecho de dominio, mediante sentencia del 28 de junio de 2018 del Tribunal Superior de Medellín – Sala de Justicia y Paz, Magistrada ponente marta Consuelo Rincón Jaramillo, Proferida contra el postulado Ramiro Vanoy Murillo dentro del proceso con radicado No. 11001600025320068001803, registrada a través del oficio No. 04270 del 11 de octubre de 2019, de Juzgado Penal del Circuito con Función de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C., inscrita

como anotación No. 012 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 015-48740 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca.

En ese orden de ideas, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y la Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán cancelados directamente a las entidades correspondientes, y serán asumidos por la Entidad compradora (ANI).

En caso de que se llegare a una enajenación voluntaria en los precisos términos de Ley, el método para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario, será la formula aritmética más expedita para distribuir el pago a cada beneficiario según su participación en el dominio o posesión regular inscrita, y el plazo para entregarlo se pactará de común acuerdo en la promesa de compraventa o escritura pública respectiva. En todo caso, el precio total se cancelará sólo cuando se verifique 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 pueden presentar como son:

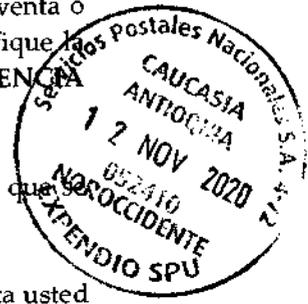
1. *Enajenación Voluntaria:* A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad sobre esta oferta, bien sea aceptándola o rechazándola, mediante oficio dirigido a las oficinas de AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Cauca, Teléfonos: 3223446049.

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



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: NOR OCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No.: RB 10735037524
12-11-2020

pública; conforme lo establecido en el artículo 4º de Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 que adoptó medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de que trata la Ley 1682 de 2013.

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

Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Cauca, Teléfonos: 3223446049.

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

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

Acompañó 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 Cauca, 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.

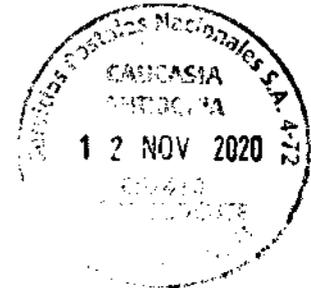
Atentamente,

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 Cauca.

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

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

REGIONAL: COLOMBIA

OFICINA: CAUCA

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No: RO 78745031500

FECHA: 12-11-2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE	UNIDAD FUNCIONAL	2
CONTRATO No.:	009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014	SECTOR O TRAMO	1
PREDIO No.	ACN-02-0358	MARGEN	Izquierda
ABSC. INICIAL	Km 082+060,24 I	LONGTUD EFECTIVA	57,06
ABSC. FINAL	Km 082+117,30 I		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA O NIT	900490473-6	MATRÍCULA INMOBILIARIA
FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS	DIRECCION / EMAIL.	notificaciones.judic@evaniv@unidadvictimas.gov.co	015-48740
	DIRECCION DEL PREDIO	CL 3 N 1 - 113	CEDULA CATASTRAL
			05154010000020001001500000000

VEREDA/BARRIO:	PARCELAS DE CARACOLÍ	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CAUCASIA			NORTE	57,06	(1 - 4) CON RN25AN17 - VIA CAUCASIA - ZARAGOZA
DPTO:	ANTIOQUIA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO:	COMERCIAL	SUR	58,14	(5 - 7) CON AREA RESTANTE - FONDO PARA LA REPARACION DE LAS VICTIMAS.
Predio requerido para:	DERECHO DE VIA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	11,85	(7 - 1) CON MUNICIPIO DE CAUCASIA
				OCCIDENTE	15,34	(4 - 6) CON CARRERA 1E

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
MANGO 10 AÑOS Ø 0,30m	6		Und.
MANGO 2 AÑOS Ø 0,10m	3		Und.
GUADUA 7 AÑOS	58		Und.
PLATANO 1 AÑO	65		Und.
ROBLE DE Ø 0,20m	6		Und.
BARBASCO DE Ø 0,20m	1		Und.

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C-1	(C-1). CONSTRUCCION CON PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN LISTONES DE MADERA DE 2" x 4", MUROS EN TABLONES DE MADERA DE Y LAMINAS DE ZINC, CUBIERTA CON SOPORTE EN LISTONES DE MADERA DE 2" x 4" Y LAMINAS DE ZINC, CON DIMENSION DE 4,00m x 3,60m DE LARGO.	14,40	m ²
C-2	(C-2). CONSTRUCCION CON PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN LISTONES DE MADERA DE 2" x 4", MUROS EN TABLONES DE MADERA DE Y LAMINAS DE ZINC, CUBIERTA CON SOPORTE EN LISTONES DE MADERA DE 2" x 4" Y LAMINAS DE ZINC, CON DIMENSION DE 6,00m x 3,15m DE LARGO.	18,90	m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDA		33,30	m ²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
Ca-4	(Ca-4). CERRAMIENTO EN MALLA ESTABONADA, CON VIGA CORRIDA EN CONCRETO SOSTENIDA CON POSTES EN TUBO GALVANIZADO DE 1,00m DE ALTO	23,00	m
Ca-5	(Ca-5). CERCA A 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CAL. 14, SOPORTADO POR POSTES DE MADERA ASERRADA DE 4" x 4" CADA 2m	10,56	m
Ca-6	(Ca-6). ENRAMADA CON PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN LISTONES DE MADERA DE 2" x 4" Y SISTEMA DE CUBIERTA CON SOPORTE EN LISTONES DE MADERA DE 2" x 4" Y LAMINAS DE ZINC, CON MEDIDAS DE 4,00m x 3,50m DE LARGO	14,00	m ²
Ca-7	(Ca-7). ENRAMADA CON PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN LISTONES DE MADERA DE 2" x 4" Y SISTEMA DE CUBIERTA CON SOPORTE EN LISTONES DE MADERA DE 2" x 4" Y LAMINAS POLIETILENO, CON MEDIDAS DE 3,00m x 3,15m DE LARGO	9,45	m ²
Ca-8	(Ca-8). ENRAMADA CON PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN LISTONES DE MADERA DE 2" x 4" Y SISTEMA DE CUBIERTA CON SOPORTE EN LISTONES DE MADERA DE 2" x 4" Y LAMINAS DE ZINC, CON MEDIDAS DE 7,60m x 11,85m DE LARGO	88,54	m ²
Ca-9	(Ca-9). BAÑO CON PISO EN MADERA, ESTRUCTURA EN LISTONES DE MADERA DE 2" x 4", MUROS EN LAMINAS DE POLIETILENO Y SISTEMA DE CUBIERTA EN LISTONES DE MADERA Y LAMINAS DE ZINC, CON INODOORO TIPO CAMPESINO CON MEDIDAS DE	1,21	m ²

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 16/05/2019

Elaboró: *William C. Medrano Beltran*

WILLIAM C. MEDRANO BELTRAN
MP. 00000-25043 AGR

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	4.655,00	m ²
AREA REQUERIDA	655,68	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBRANTE	3.999,32	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	655,68	m ²

OBSERVACIONES:

- 1) Insumo actualizado al 22/12/2020, motivado por incorporación de Mejoramiento.
- 2) La información Técnico-Jurídica del inmueble se encuentra dentro de la Escritura Pública N° 217 del 20/05/2006 otorgada en la Notaría Unica de Cáceres.
- 3) El predio se encuentra sobre suelo clasificado como Urbano, de conformidad con la certificación del 06/08/2020, emitida por la Secretaría de Planeación de Cauca. Con uso principal residencial.
- 4) El inmueble de encuentra en Zona Categorizada de Inundación Alta de conformidad con el plano 2 Diagnostico de Amenaza, documento anexo al POT de Cauca adoptado mediante Acuerdo 019 de 2015, con algunas modificaciones según los acuerdos 028 de 2016 y 006 de 2019.
- 5) Mejoramiento 2, ANDRÉS PACHECO CARO CON CC. 15.305.907, CEL:3207958147.

877200

877260

877320

1373390

1373330



← CAUCASIA

Abscisa Final
K 82+117,301

Abscisa Inicial
K 82+040,241

RN25AN17
VIA CAUCASIA - ZARAGOZA
PUNTOS (1 - 4)
L: 57,06 m

CARRERA 1E
PUNTOS (4 - 6)
L: 15,34 m

82+100

82+000

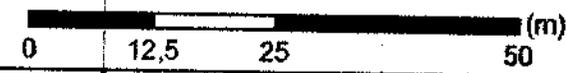
ZARAGOZA →

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA			
Punto	Norte (m)	Este (m)	Distancia (m)
1	1373361,042	877300,975	26,23
2	1373368,259	877275,761	14,63
3	1373372,285	877261,694	16,20
4	1373376,744	877246,115	9,83
5	1373366,960	877247,072	5,51
6	1373365,678	877241,716	58,14
7	1373349,681	877297,609	11,85
1	1373361,042	877300,975	

AREA TOTAL REQUERIDA: 655,68 m²

ACN-02-0358
FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS
ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN
INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS
CL 3 N 1 - 113
051540100000200010015000000000
PUNTOS (6 - 7)
L: 58,14 m
AREA SOBRANTE: 3.899,32 m²

ZONA DE PROTECCION RIO CAUCA
051540100000200010015000000000 ME
PUNTOS (7 - 1)
L: 11,85 m



ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA

PROPIETARIO:
FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS

CEDULA CATASTRAL:
051540100000200010015000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 015-48740

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	4.655,00 m ²
AREA REQUERIDA	655,68 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA CONSTRUCCIONES	33,30 m ²

INFORMACION DE REFERENCIA

MAGNA Colombia Bogota
Projection: Transverse Mercator
Datum: MAGNA
False Easting: 1.000.000.0000
False Northing: 1.000.000.0000
Central Meridian: -74,0776
Scale Factor: 1,0000
Latitude Of Origin: 4,5962
Units: Meter

- CONVENCIONES
- CERCAS
 - DRENAJE DOBLE
 - DRENAJE SENCILLO
 - DERECHO DE VIA 2770
 - CAMINOS CARRETEABLES
 - JALQUEY
 - LAGUNAS
- PUNTOS DE REFERENCIA
- RUTA 25AN17 PR
INICIO: K 82+060,241
FINAL: K 82+117,301

- LEYENDA
- ☒ PUNTOS DE INFLEXION
 - CONSTRUCCIONES ANEXAS
 - EJE VIA
 - CALZADAS
 - BERMAS
 - LINEA DE COMPRA
 - EJE VIA EXISTENTE
 - CORREDOR VIAL EXISTENTE
 - VERTICES CONSTRUCCION
 - AREA REMANENTE
 - ▨ AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
 - ▨ AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
 - ▨ AREA REQUERIDA
 - PREDIOS
 - PREDIO REQUERIDO
 - ZONA DE RESERVA VIAL
 - ZONA DE PROTECCION RIO CAUCA

PLANO VISTA GENERAL
PLANO PREDIAL

FECHA: 16 DE MAYO DE 2019

ESCALA: 1:750

ARCHIVO: ACN-02-0358

PLANO No.1 DE 5

CODIGO: FR-PR-04
VERSION: 1
FECHA: 26-01-16

William C. Medrano

INGENIERO WILLIAM C. MEDRANO BELTRAN, N.P. 00000-25043 AGR

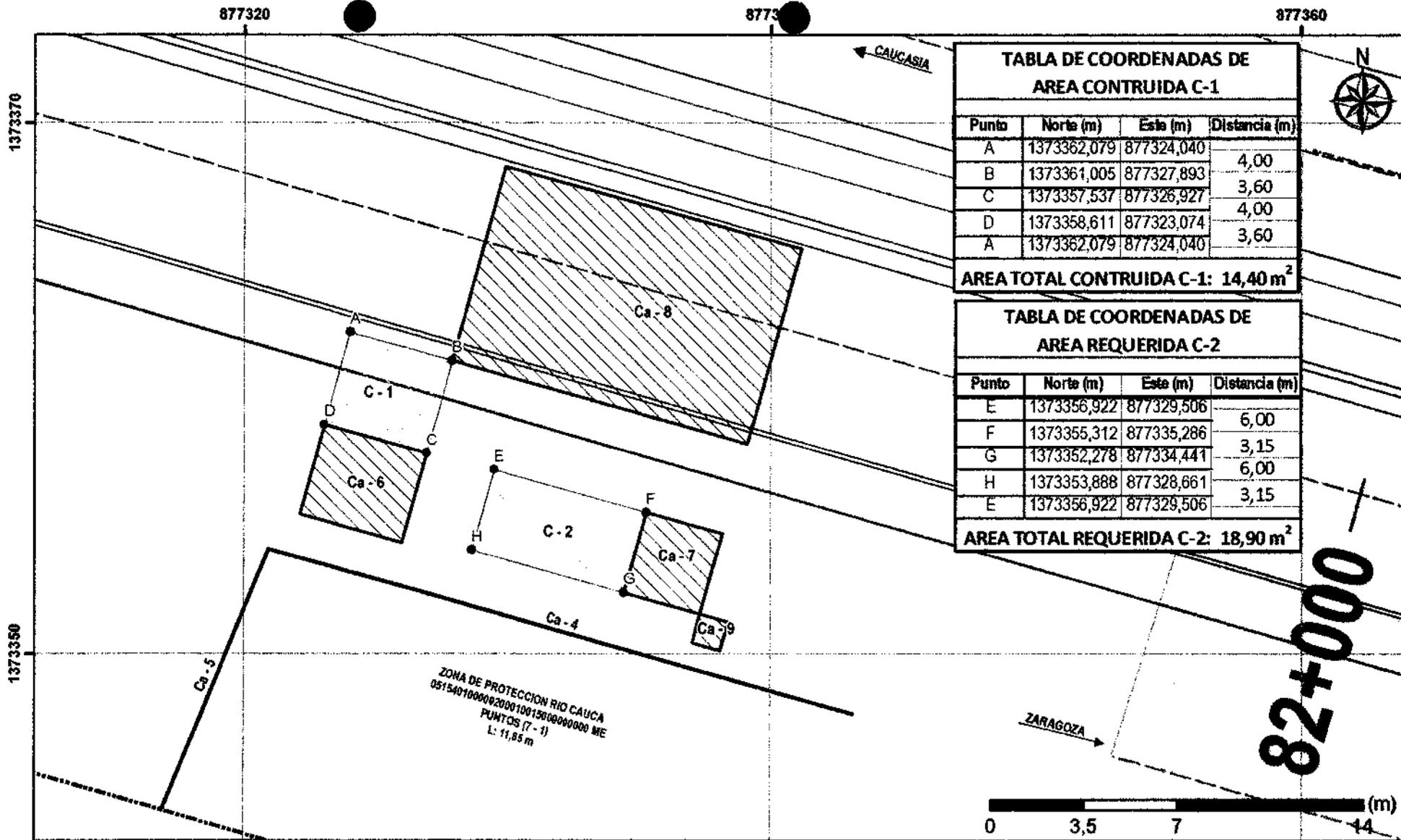


TABLA DE COORDENADAS DE AREA CONTRUIDA C-1

Punto	Norte (m)	Este (m)	Distancia (m)
A	1373362,079	877324,040	4,00
B	1373361,005	877327,893	
C	1373357,537	877326,927	3,60
D	1373358,611	877323,074	4,00
A	1373362,079	877324,040	3,60

AREA TOTAL CONTRUIDA C-1: 14,40 m²

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA C-2

Punto	Norte (m)	Este (m)	Distancia (m)
E	1373356,922	877329,506	6,00
F	1373355,312	877335,286	
G	1373352,278	877334,441	3,15
H	1373353,888	877328,661	6,00
E	1373356,922	877329,506	3,15

AREA TOTAL REQUERIDA C-2: 18,90 m²

ZONA DE PROTECCION RIO CAUCA
 051540100000200010015000000000 ME
 PUNTOS (7 - 1)
 L: 11,85 m

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas

AUTOPISTA CONEXION NORTE

UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA

PROPIETARIO: FONDO PARA LA REPARACION DE LAS VICTIMAS ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS

CEDULA CATASTRAL:
 051540100000200010015000000000
 MATRICULA INMOBILIARIA: 015-48740

CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL	4.655,00 m ²
AREA REQUERIDA	655,68 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA CONSTRUCCIONES	33,30 m ²

INFORMACION DE REFERENCIA

MAGNA Colombia Bogota
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: MAGNA
 False Easting: 1.000.000.0000
 False Northing: 1.000.000.0000
 Central Meridian: -74.0775
 Scale Factor: 1.0000
 Latitude Of Origin: 4.5962
 Units: Meter

CONVENCIONES

- - - CERCAS
- - - CAMINOS CARRETERABLES
- - - DRENAJE DOBLE
- - - DRENAJE SENCILLO
- - - DERECHO DE VIA 2170
- - - JAGUEY
- - - LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA 25AN17 PR
 INICIO: K 82+060,24 |
 FINAL: K 82+117,30 |

FECHA: 16 DE MAYO DE 2019

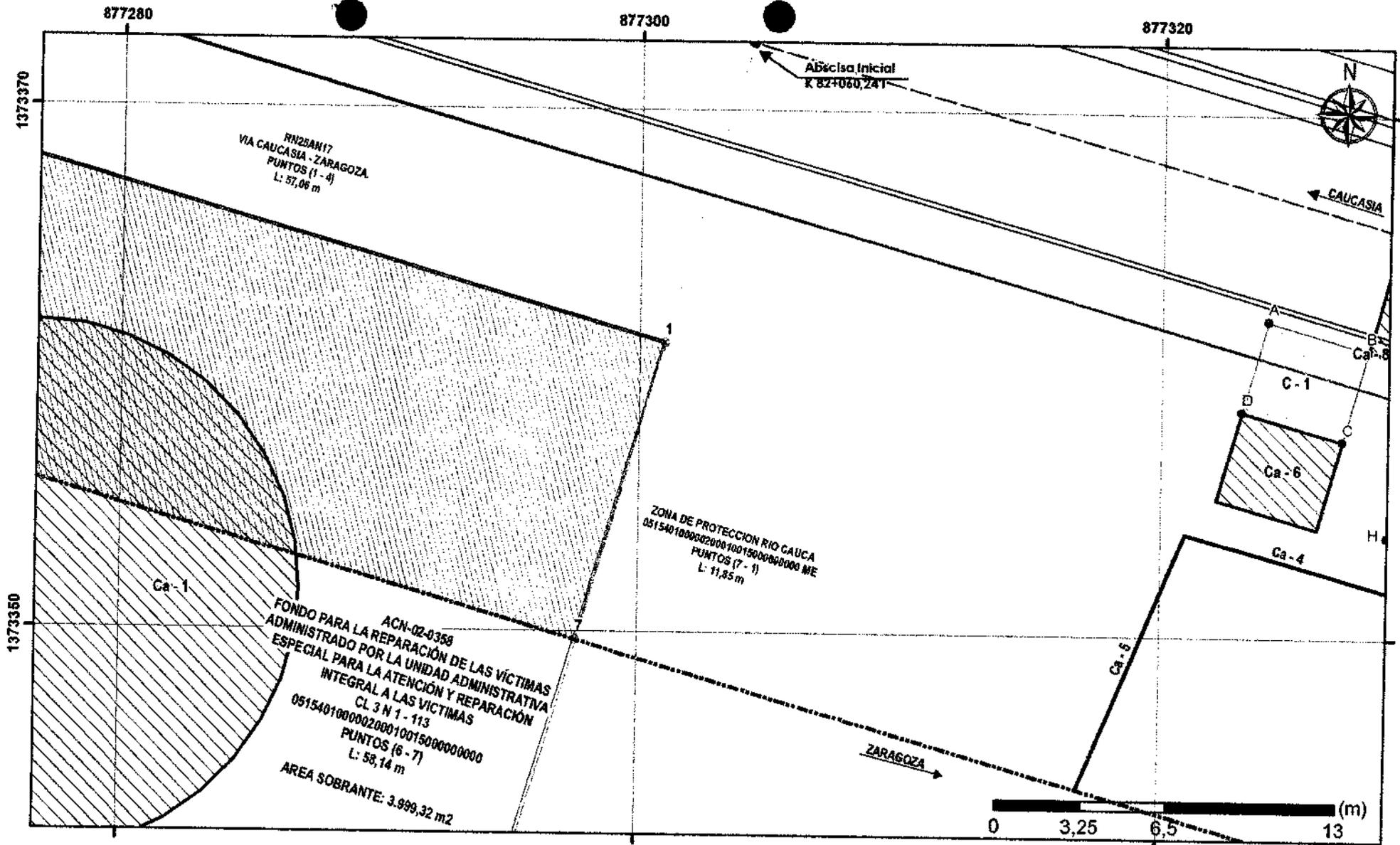
LEYENDA

- ☒ PUNTOS DE INFLEXION
- ▨ AREA REMANENTE
- ▨ CONSTRUCCIONES ANEXAS
- ▨ AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- ▨ AREA CONSTRUCCION REQUERIDA
- ▨ AREA REQUERIDA
- ▨ PREDIOS
- ▨ PREDIO REQUERIDO
- ▨ ZONA DE RESERVA VIAL
- ▨ ZONA DE PROTECCION RIO CAUCA
- ▨ LINEA DE COMPRA
- ▨ EJE VIA EXISTENTE
- ▨ CORREDOR VIAL EXISTENTE
- VERTICES CONSTRUCCION

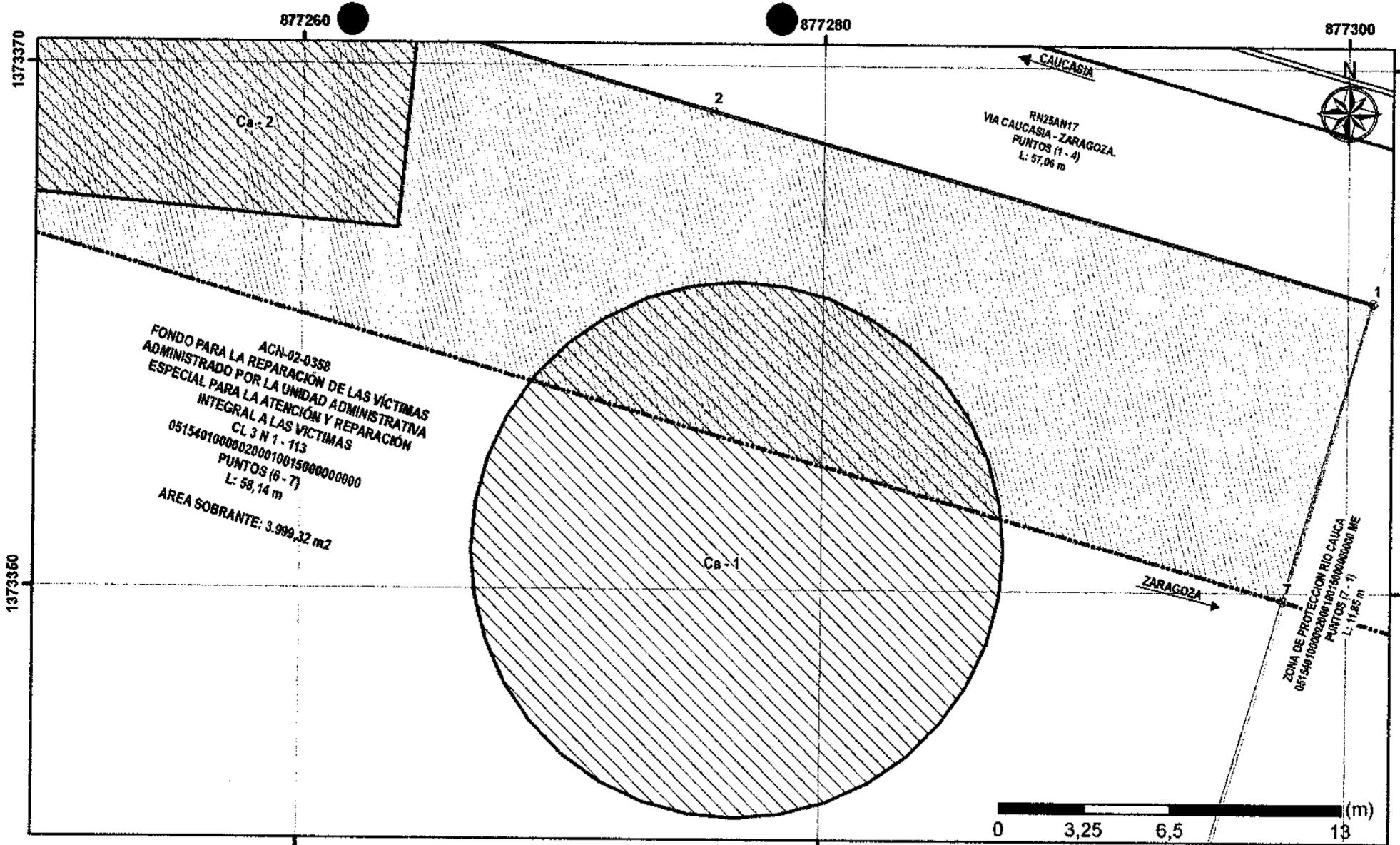
PLANO VISTA GENERAL
 PLANO PREDIAL

CODIGO: FR-PR-04
 VERSION: 1
 FECHA: 26-01-16

William C. Medrano Beltran
 WILLIAM C. MEDRANO BELTRAN, N° 60909-25043 AGR



<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: FONDO PARA LA REPARACION DE LAS VICTIMAS ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS</p>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA Colombia Bogota Proyeccion: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1 000 000,0000 False Northing: 1 000 000,0000 Centre Meridian: -74 0775 Scale Factor: 1,0000 Latitude Of Origin: 4,6962 Units: Meter</p>		<p>CONVENCIONES</p> <p>— CERCAS — CAMINOS CARRETERABLES — DRENAJE DOBLE — JAGUEY — DRENAJE SENCILLO — LAGUNAS — DERECHO DE VIA 2770</p>		<p>LEYENDA</p> <p>☒ PUNTOS DE INFLEXION — AREA REMANENTE — CONSTRUCCIONES ANEXAS — AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS — EJE VIA — AREA CONSTRUCCION REQUERIDA — CALZADAS — AREA REQUERIDA — BERMAS — PREDIOS — LINEA DE COMRA — PREDIO REQUERIDO — EJE VIA EXISTENTE — ZONA DE RESERVA VIAL — CORREDOR VIAL EXISTENTE — ZONA DE PROTECCION RIO GAUCA ● VERTICES CONSTRUCCION</p>		<p>PLANO VISTA GENERAL PLANO PREDIAL</p>											
	<p>Autopistas</p>	<p>CECULA CATASTRAL: 051540100000200010015000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 015.48740</p>	<p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <p>RUTA 25AN17 PR INICIO: K 82+060,241 FINAL: K 82+117,301</p>		<p>FECHA: 16 DE MAYO DE 2019</p>		<p>ESCALA: 1:200</p>		<p>ARCHIVO: ACN-02-0358</p>	<p>PLANO No.3 DE 5</p>	<p>CODIGO: FR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 26-01-16</p>								
<p>AUTOPISTA CONEXION NORTE</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>4.655,00 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>655,68 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>33,30 m2</td> </tr> </table>	AREA TOTAL	4.655,00 m2	AREA REQUERIDA	655,68 m2	AREA REMANENTE	0,00 m2	AREA CONSTRUCCIONES				33,30 m2	<p>FECHA: 16 DE MAYO DE 2019</p>		<p>ESCALA: 1:200</p>		<p>ARCHIVO: ACN-02-0358</p>		<p>PLANO No.3 DE 5</p>
AREA TOTAL	4.655,00 m2																		
AREA REQUERIDA	655,68 m2																		
AREA REMANENTE	0,00 m2																		
AREA CONSTRUCCIONES	33,30 m2																		
<p>UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA</p>										<p>Endors: WILLIAM C. MEDRANO DEL TRUJILLO 20000-25043 AGR</p>									



AUTOPISTA CONEXION NORTE
UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA

PROPIETARIO:
FONDO PARA LA REPARACION DE LAS VICTIMAS ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS
CEDULA CATASTRAL:
051540100000200010015000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 015-48740

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	4.655,00 m2
AREA REQUERIDA	656,68 m2
AREA REMANENTE	0,00 m2
AREA CONSTRUCCIONES	33,30 m2

INFORMACION DE REFERENCIA
MAGNA Colombia Bogota
Proyector: Transverse Mercator
Datum: MAGNA
False Easting: 1.000.000,0000
False Northing: 1.000.000,0000
Central Meridian: -74,0775
Scale Factor: 1,0000
Latitude Of Origin: 4,5962
Units: Meter

- CONVENCIONES
- CERCAS
 - DRENAJE DOBLE
 - DRENAJE SENCILLO
 - DERECHO DE VIA 2770
 - CAMINOS CARRETERABLES
 - JAGUEY
 - LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA
RUTA 25AN17
PR INICIO: K 82+060,24 | FINAL: K 82+117,30 |

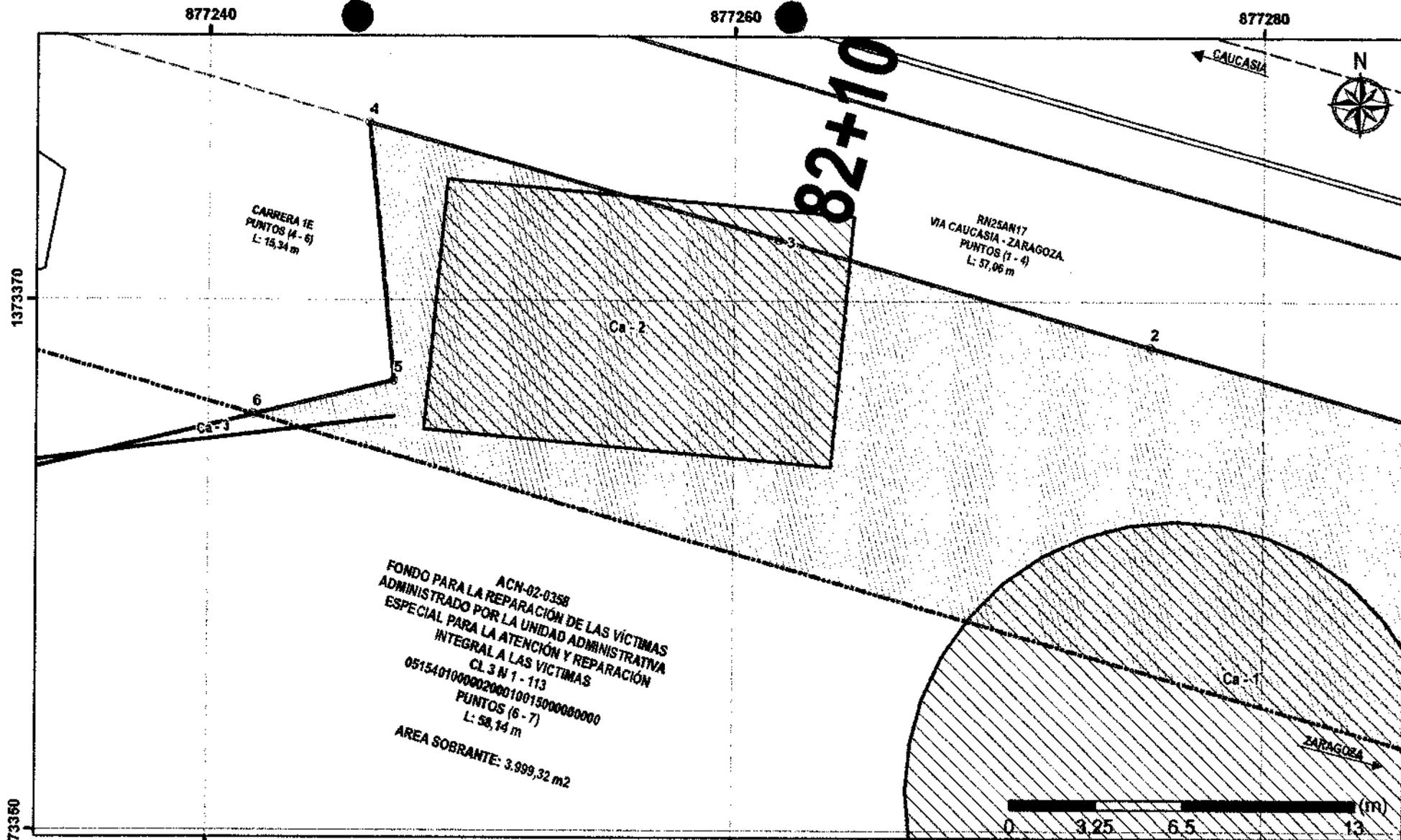
FECHA: 16 DE MAYO DE 2019
ESCALA: 1:200
ARCHIVO: ACN-02-0358
PLANO No.4 DE 5
CODIGO: FR-PR-04
VERSION: 1
FECHA: 26-01-16

- LEYENDA
- ⊗ PUNTOS DE INFLEXION
 - CONSTRUCCIONES ANEXAS
 - EJES VIA
 - CALZADAS
 - BERMAS
 - LINEA DE COMPRA
 - EJE VIA EXISTENTE
 - CORREDOR VIAL EXISTENTE
 - VERTICES CONSTRUCCION
 - AREA REMANENTE
 - AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
 - AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
 - AREA REQUERIDA
 - PREDIOS
 - PREDIO REQUERIDO
 - ZONA DE RESERVA VIAL
 - ZONA DE PROTECCION RIO CAUCA

PLANO VISTA GENERAL
PLANO PREDIAL

J. S. Medina

INGENIERO WILLIAM C. MEDRANO BELTRAN, MP 50000-23013 ASR



ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas

AUTOPISTA CONEXION NORTE

UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA

PROPIETARIO:
FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS

CEDULA CATASTRAL:
051540100000200010015000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 015-48740

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	4.655,00 m ²
AREA REQUERIDA	655,68 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA CONSTRUCCIONES	33,30 m ²

INFORMACION DE REFERENCIA

MAGNA Colombia Bogotá
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: MAGNA
 False Easting: 1.000.000,0000
 False Northing: 1.000.000,0000
 Central Meridian: -74,0775
 Scale Factor: 1,0000
 Latitude Of Origin: 4,5982
 Units: Meter

CONVENCIONES

--- CERCAS --- CAMBIOS CARRETERABLES
 --- DRENAJE DOBLE --- LAGUAY
 --- DRENAJE SENCILLO --- LAGUNAS
 --- DERECHO DE VIA 2770

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA 25AN17	PR
INICIO: K 82+060,24	FINAL: K 82+117,30

LEYENDA

☒ PUNTOS DE INFLIEXION	□ AREA REMANENTE
--- CONSTRUCCIONES ANEXAS	▨ AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
--- EJES VIA	▨ AREA CONSTRUCCIONES REQUERIDA
--- CALZADAS	▨ AREA REQUERIDA
--- BERMAS	□ PREDIOS
■ LINEAS DE COMPRA	□ PREDIO REQUERIDO
--- EJE VIA EXISTENTE	□ ZONA DE RESERVA VIAL
--- CORREDOR VIAL EXISTENTE	□ ZONA DE PROTECCION RIO CAUCA
● VERTICES CONSTRUCCION	

PLANO VISTA GENERAL
PLANO PREDIAL

Y. Beltrán

ENCOMENDADO: MCLWM C. WEDRANO BELTRAN, MP. 00005-25043 RGR

FECHA: 16 DE MAYO DE 2019 ESCALA: 1:200 ARCHIVO: ACN-02-0358 PLANO No. 4 DE 4 CODIGO: FR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 26-01-16



**Avalúo Comercial Corporativo
Urbano.
Lote y construcción
Ficha Predial ACN-02-0358.**

**Agosto de
2019**

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

Nombre del predio: Barrio Caracolí.

Barrio: Parcelas de Caracolí.

Municipio: Caucaasia.

Departamento: Antioquia.



DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y FINANZAS - BANCO DE LA REPÚBLICA Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

CAPÍTULOS

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



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. Vías de acceso y Transporte
 - 4.9. Características climáticas

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación



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

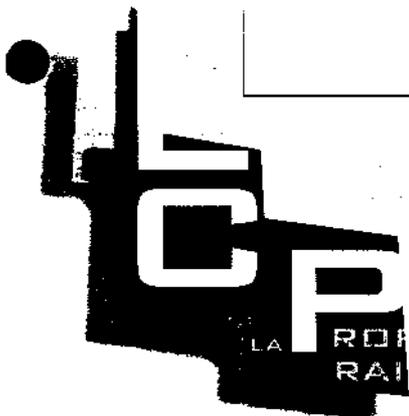
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

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

- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)
- 12. CONSIDERACIONES GENERALES
- 13. RESULTADO DE AVALÚO
- 14. DOCUMENTOS E INFORMACION ANEXA.
- 15. FOTOGRAFÍAS
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.



1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. 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 construcción

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: Parcelas de Caracolí.

1.8. Dirección del predio: Barrio Caracolí.

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial:	82 + 006,91 Km.
Abscisa Final:	82 + 117,06 Km.
Margen:	Izquierda

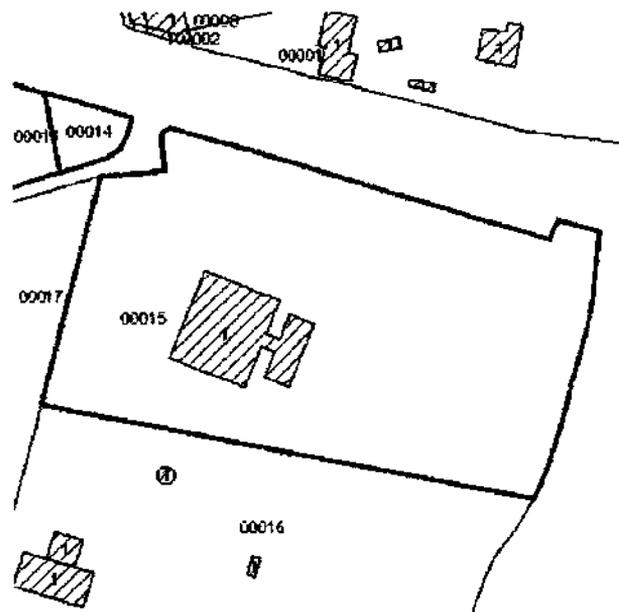
1.10. Uso actual del inmueble: Residencial.

1.11. Uso por norma: Residencial.



1.12. Información Catastral:

Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 154 - CAUCASIA
Cedula Catastral: 051540100000200010015000000000
Matrícula Inmobiliaria: 015-48740
Zonas Físicas: - 21
 - 87
Zonas Geoeconómicas: - 21
 - 22
Área de terreno: 10.482,00 m²
Área construida: 716,71 m²



Fuente: Certificado Catastral Suministrado por la dirección de Sistemas de Información y Catastro de la gobernación de Antioquia.

1.11. Fecha de la visita al predio: 02 de Agosto de 2019.

1.12. Fecha del informe de avalúo: 13 de Agosto de 2019.



2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

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

B. Norma de usos del suelo:

Certificados de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **051540100000200010015000000000 CL 3 N 1-113**, firmado por Andrés Felipe Benítez Pacheco, secretario de planeación del municipio de Caucasia, con fecha del 12 de Julio de 2019.

C. Folio de Matricula:

- Folio 015-48740 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia del 9 de Julio de 2019.

D. Ficha Predial:

- ACN-02-0358.

E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0358.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Humberto de Jesús Mira Castro.

3.2. Título de adquisición:

- Compraventa mediante Escritura Pública 217 del 20/05/2006 Notaria Única de Cáceres personas que intervienen en el acto: De: PULIDO CAMACHO OMAIRA; a: MIRA CASTRO HUMBERTO DE JESÚS.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-48740 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 09 de Julio de 2019.



3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-48740 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cauca.

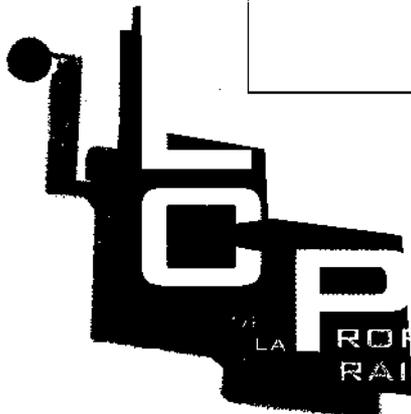
3.4. Observaciones jurídicas:

- **Anotación No 007:** Radicación 2015-015-6-1098 del 21/04/2015, mediante Oficio 20159480012331 del 09/04/2015 de la Fiscalía General de la Nación – Bogotá de Bogotá D.C., Especificación: Otro 0932 Bienes entregados por postulados para reparación de víctimas, personas que intervienen en el acto: De: Dirección de Fiscalía Nacional Especializada Justicia Transicional

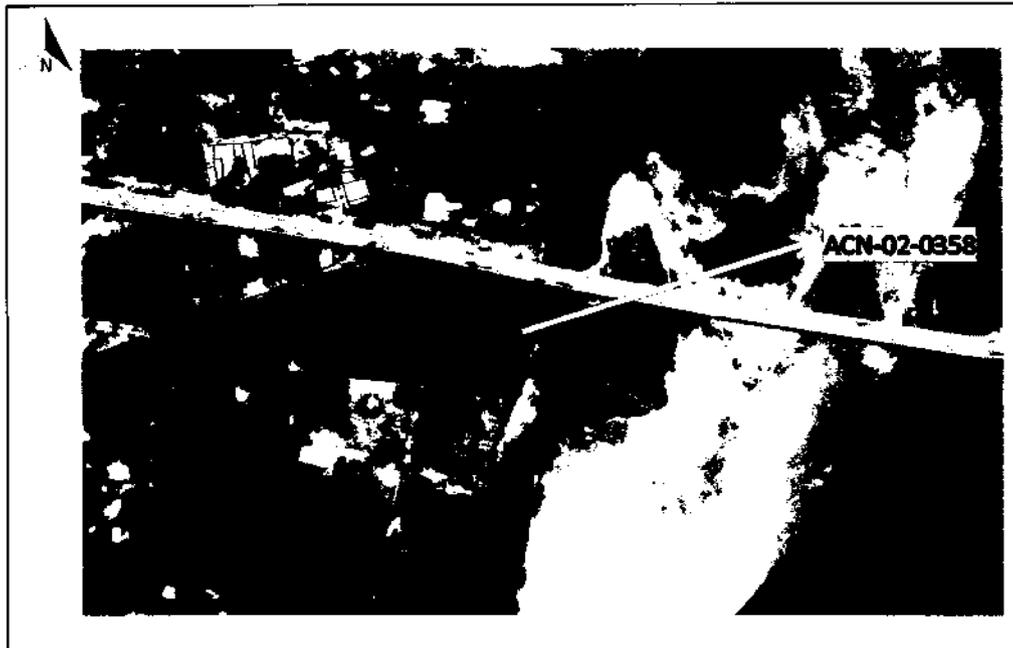
- **Anotación No 008:** Radicación 2016-015-6-4988 del 24/11/2016, mediante Oficio 4898 del 04/11/2016 del Tribunal Superior Distrito Judicial de Medellín Sala de Justicia y Paz de Medellín, Especificación: Medida Cautelar: 0485 Embargo en proceso de Justicia y Paz – Ley 1592 de 2012, personas que intervienen en el acto: De: Magistrado con funciones de control de garantías sala de Justicia y Paz – Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín.

- **Anotación No 009:** Radicación 2016-015-6-4988 del 24/11/2016, mediante Oficio 4898 del 04/11/2016 del Tribunal Superior Distrito Judicial de Medellín Sala de Justicia y Paz de Medellín, Especificación: Medida Cautelar: 0479 Suspensión provisional a la libre disposición de dominio en proceso de Justicia y Paz – Ley 975 de 2005, personas que intervienen en el acto: De: Magistrado con funciones de control de garantías sala de Justicia y Paz – Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-48740 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca impreso el 9 de julio de 2019.



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio BARRIO CARACOLÍ	Barrio PARCELAS DE CARACOLÍ
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).

4.1. Delimitación del sector:

El barrio Parcelas de Caracolí limita al oriente con el Río Cauca; al occidente con el barrio Villa arabia y Brisas del Cauca; al norte con el barrio Caracolí y el barrio La paz y al Sur con el barrio El Man.

Fuente: Inspección 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, abarrotes e insumos a los demás municipios de la región. Se destaca el comercio informal o rebusque; gracias a su ubicación a orillas del río Cauca y junto a las troncales de la Paz y de Occidente se convierte en el punto de unión entre la Costa Atlántica y Antioquia. Las fuentes de empleo a nivel municipal se centran en los sectores de servicios, comercio, agricultura e industrial.

El predio presenta cercanía al corredor de expansión de los Mangos, sobre la vía Caucasia- Zaragoza.

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

4.3. Estratificación Socioeconómico: 1

4.4 Vías Importantes: Vía Caucasia Zaragoza.

4.5 Topografía: Plana pendientes entre el 0% y el 7%.

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

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

4.8. Vías de acceso y transporte:

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

<p>Vías desde Medellín</p>	<p>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 – Caucasia.</p>
----------------------------	--



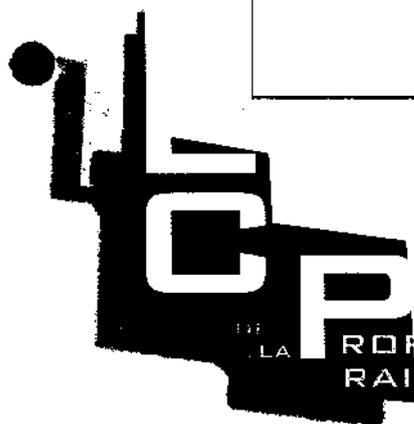
	Vía nacional, de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento Medellín – Don Matías – Santa Rosa de Osos – Yarumal – Valdivia – Tarazá – Caucasia – Zaragoza.
Desde Bogotá.	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento. Recorre la ruta Bogotá – Honda – La Dorada - Doradal – El Santuario – Marinilla – Guarne _Medellín – Caucasia.
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 Caucasia.
Montería-Caucasia	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- Caucasia.

La vía Caucasia – 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 Zaragoza.

4.9 Características Climáticas:

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

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



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

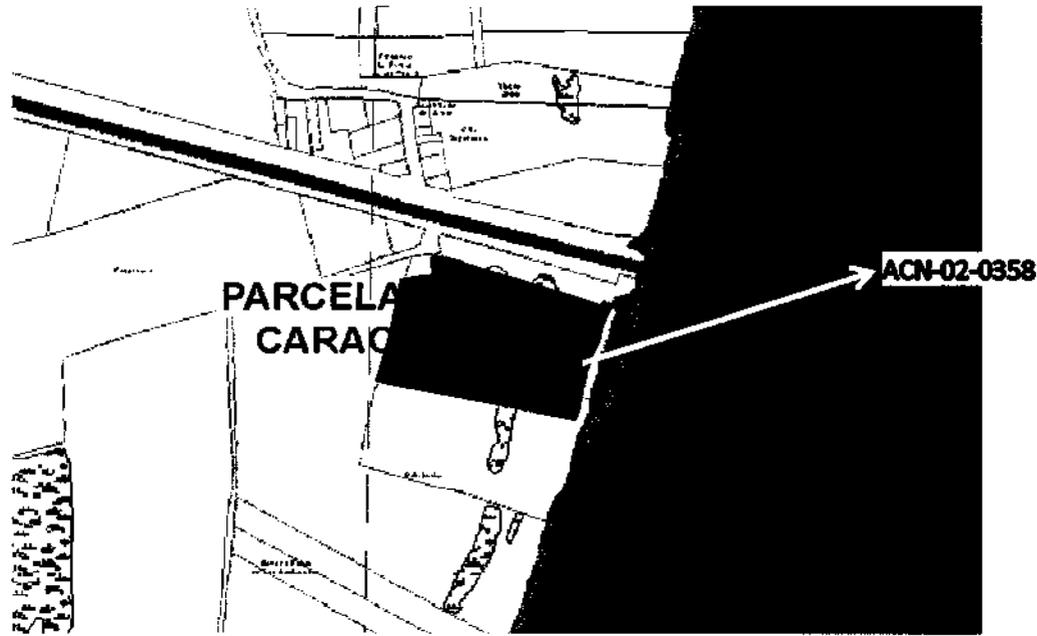
El secretario de planeación municipal Cauca Antioquia certifica: Que de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Cauca Antioquia, Aprobado mediante acuerdo No 019 de 2015 con algunas modificaciones según acuerdo 028 de 2016, el siguiente predio está zonificado para los siguientes usos:

Barrio: Parcelas de caracolí, CL 3 N 1-113, con identificación o código catastral: **051540100000200010015000000000**, de propiedad del señor **HUMBERTO DE JESÚS MIRA CASTRO**.

- **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, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0358 a los 12 días del mes de Julio de 2019.





FORMULACION - Clasificación del Suelo Urbano

Suelo_Urbano	Perimetro Urbano
ViasxOrden	Caserio Rural_
ORDEN_VIA	Centros_Poblados_Rurales_
01	Corredor Vial Suburbano
02	Corredor Vial Suburbano Dotacional
03	Parcelacion de Vivienda Campestre
Manzanas	Suelo de Expansion Santa Helena
Predios_Urbano	

Fuente: Plano Formulación del Suelo Urbano, Revisión y Ajuste Del Plan de Ordenamiento Territorial- POT- Del Municipio de Cauca

TITULO II – TRATAMIENTOS URBANOS

Artículo 188 Tabla de aprovechamientos y obligaciones.

En la siguiente tabla se consolidan los aprovechamientos y obligaciones establecidos para cada uno de los polígonos de tratamientos urbanos



TRATAMIENTO	CÓDIGO	ÁREA (HA)	BARRIOS
CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	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
	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 Asovivivenda Barrio Buenos Aires 1 Barrio Buenos Aires 2
	ZS_CN2_1	15,64	Barrio Villarabia Barrio Brisas del Cauca
	ZS_CN2_2	8,52	Barrio Caracolí Barrio El Poblado Barrio La Paz
	ZS_CN2_3	62,95	Las Malvinas

En la siguiente tabla se consolidan los aprovechamientos y obligaciones establecidos para cada uno de los polígonos de tratamientos urbanos.

Código Polígono	Aprovechamientos					Obligaciones de construcción de acuerdo a favor del Municipio			Aporte de SUELO Para VIV y VJP en Proyectos de EC, REB, MO VIV y NO Residenciales. Porcentaje mínimo de construcción: 5%	M2 de Construcción por concepto de Equipamiento Colectivo
	Uso del Suelo	Altura máxima	Área máxima de construcción	Índice de ocupación	Índice de construcción	Espacio Público	de construcción	Espacio Público		
ZS_CN2_2 Caracolí y El Poblado	50	3 prohibido sótanos y semisótano	40 m2 Residencial y variable en otros usos	70% en uso Residencial y 80% otro uso	4,0 mts Residencial y variable en	5 m2/hab ó 20 m2 / vivienda en tipología Uf; Bf; Tf y Mf; VIS y VJP	10% del área neta del lote a desarrollar	25% del área neta del lote así: 15% por EPE y 10% por EQC	10% del área neta de suelo NO Residencial. En Proy. Residenciales mínimo el 50%	1 m2 por cada vivienda. Usos diferentes a la vivienda: 1% del área total construida.



TITULO IV – ESTRATEGIA RESIDENCIAL (Pg. 129)**Artículo 190. Concepto**

La capacidad de acogida de un piso como el residencial y en particular las áreas de oportunidad para el desarrollo y localización de proyectos de Vivienda de Interés Social VIS, depende de factores como el suelo con aptitud para la urbanización en suelo seguro libre de riesgos para el asentamiento humano, como la inundación, de allí la importancia de identificar las tierras altas o que están por encima de la cota 56 m.s.n.m. en la zona urbana y de expansión de Cauca.

Por lo anterior, la zona de las Malvinas; Santa Helena; Los Camellos; El Triángulo y Buenos Aires que actualmente son receptores de proyectos de vivienda de interés social VIS y prioritaria VIP; se perfilan como zonas residenciales de oportunidad para consolidar la VIS, a menores costos de localización, para crear condiciones para la mezcla o participación de otros proyectos residenciales No VIS. Igualmente la zona central puede redes arrollarse y configurar una sana mezcla de usos en centralidades y corredores, con un zócalo de actividades comerciales y de servicios complementarios y compatibles y en pisos superiores vivienda multifamiliar VIS y NO VIS.

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.

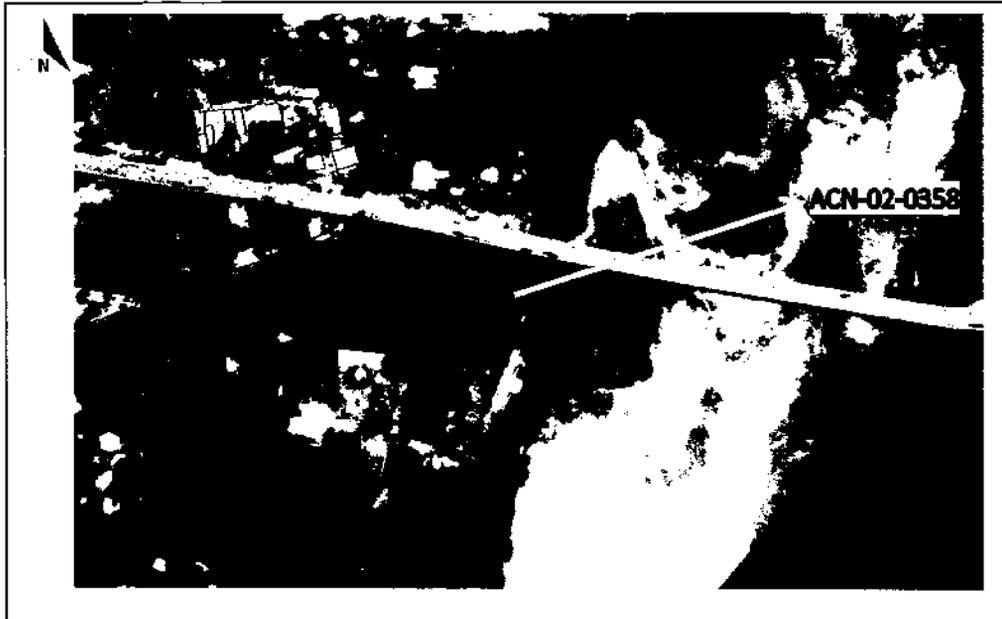
Vivienda Compartida o Inquilinato: es la vivienda que comparte servicios o áreas comunales como la cocina, las áreas de ropas o lavandería, áreas sociales y/o servicios sanitarios; dispone de cuartos en arriendo por persona o por hogar y son reguladas por autoridades de vivienda, sanidad o ambientales 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.

- **Nota:** Aunque el predio no cuente con un certificado de uso del suelo que muestre su calidad de uso de protección, consultando el informe de confrontación suministrado por el concesionario el cual se rige en el acuerdo 017 del 24 de septiembre de 1996 el consejo directivo de la corporación autónoma y regional del centro de Antioquia, declaró 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.



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio BARRIO CARACOLÍ	Barrio PARCELAS DE CARACOLÍ
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

El predio se ubica al costado Derecho de la vía que comunica al municipio de Caucaasia con el municipio de Zaragoza, en la Barrio Parcelas de Caracolí, dentro del Casco Urbano del municipio de Caucaasia.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno: 4.655,00 m²
 Área requerida: 1.215,39 m²
 Área Remanente: 0 m²
 Área Sobrante: 3.439,61 m²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0358



6.3. Linderos:

Norte: En 110,15 m con (1-10) Vía Zaragoza - Caucasia.
 Sur: En 108,31 m con (13-19) Humberto de Jesús Mira Castro (mismo predio).
 Este: En 11,51 m con (19-1) Río Cauca.
 Oeste: En 14,27 m con (10-13) Vía de acceso público.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0358.

6.4. Forma del lote: Irregular

6.5. Frente: En 110,15 m.

6.6. Fondo: En 42,26 m.

6.7. Relación Frente / Fondo: 2:1

6.8. Vías de acceso al predio:

Vía Intermunicipal Caucasia – Zaragoza: Vía intermunicipal, pavimentada y en regular estado de mantenimiento.

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

6.10 Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	0-7%	Lote	Urbano	1.215,39 m ²

6.11. Estratificación: Estrato 1

6.12. Áreas construidas:

El predio no presenta áreas construidas.

Fuente: Ficha Predial 02-0357

6.13. Características constructivas:

No aplica

Fuente: Ficha Predial 02-0357

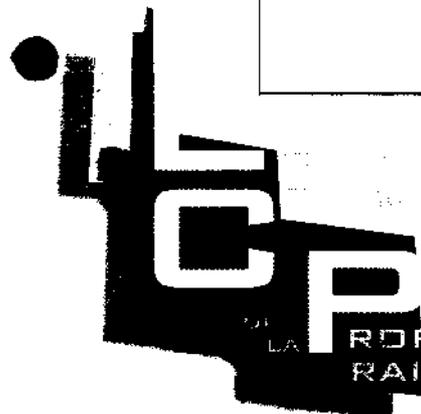


6.14. Anexos, otras construcciones:**Propietario: Humberto De Jesús Mira Castro:**

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA1	Gruta	(ca1) gruta: incluye un canal circular en concreto con una profundidad aprox. 1,00m y un diámetro aprox. 20,35m y un ancho promedio 2,50m, incluye una zona dura perimetral en concreto con espesor de 0,10m y un ancho de 1,00m, incluye muros en piedra con un ancho promedio 3,50m y una altura de 1,20m.	323,85	m ²	10	Bueno
CA2	Enramada	(ca2) enramada con medidas de 15,50x9,50m, con piso en concreto rústico, cubierta en lámina de zinc con soporte en madera aserrada, sostenida con 12 postes en madera aserrada, incluye cerca interna en malla de alambre de 2,30m de alto y una longitud de 36,00m y una estructura interna en madera aserrada en forma circular con un diámetro de 5,00m y una altura de 0,70m.	147,25	m ²	10	Bueno

Mejoratorio 1: Andrés Pacheco Caro

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA3	Cerramiento	(ca3) cerramiento, en malla eslabonada, sostenida en tubo metálico a una altura de 1,00m	23,00	m	10	Bueno
CA4	Cerca	(ca4) cerca, con 3 hilos de alambre de púa y postes en madera aserrada cada 1,50m	10,56	m	10	Bueno
CA5	Construcción	(ca5) construcción, con piso en terreno natural, cubierta en lamina de zinc con soporte en madera aserrada, sostenida en postes en madera aserrada, paredes en madera aserrada, dimensiones (4,0mx3,60m)	14,40	m ²	10	Bueno
CA6	Enramada	(ca6) enramada con piso en terreno natural, cubierta en lamina de zinc con soporte en madera aserrada, sostenida en postes en madera aserrada	14	m ²	10	Bueno



CA7	Local	(ca7) local con piso en terreno natural, cubierta en lamina de zinc con soporte en madera aserrada, sostenida en postes en madera aserrada, paredes en madera aserrada y láminas de zinc, dimensiones (6,0mx3,0m)	18,00	m ²	10	Bueno
CA8	Enramada	(ca8) enramada, con piso en terreno natural, cubierta en lamina de zinc con soporte en madera aserrada, sostenida en postes en madera aserrada, dimensiones (3,0mx3,0m)	9,00	m ²	10	Bueno

Fuente: Ficha Predial 02-0358

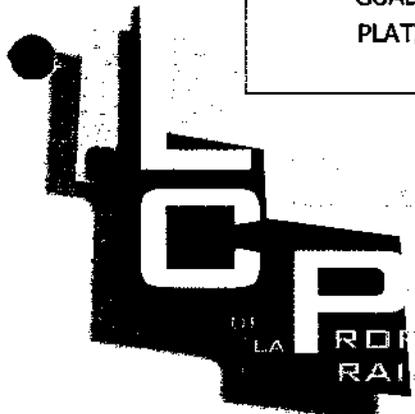
6.15. Cultivos, especies:

Propletario: Humberto De Jesús Mira Castro:

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
GUACIMO 5 AÑOS Ø 0,20M	1	UND	Bueno
GUAYABO 5 AÑOS Ø 0,10M	3	UND	Optimo
HIGO 30 AÑOS Ø 0,80M	1	UND	Optimo
ROBLE 5 AÑOS Ø 0,15M	6	UND	Optimo
ROBLE 10 AÑOS Ø 0,20M	3	UND	Optimo
ROBLE 20 AÑOS Ø 0,40M	1	UND	Optimo
PLÁTANO 1 AÑO	50	UND	Optimo
ALMENDRO 10 AÑOS Ø 0,20M	1	UND	Optimo

Mejoratarario 1: Andrés Pacheco Caro

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UND	Estado Fitosanitario
MANGO 10 AÑOS Ø 0,30M	6	UND	Optimo
MANGO 2 AÑOS Ø 0,10M	2	UND	Optimo
GUADUA 7 AÑOS	58	UND	Optimo
PLATANO 1 AÑO	65	UND	Optimo



7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

Para determinar el valor del metro cuadrado de 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.

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:

Oferta	Coordenadas		Vereda	Municipio	Identificación del Predio			Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Terreno		Construcción			
	Lat.	Long.			Clasificación del Suelo	Teléfono	Nombre				Área (Ha)	Área (m ²)	Valor/Ha	Valor m ²	Área (m ²)	Valor m ²
1	7°33'2.897"N	74°52'18.670"O	Chilona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7092904	Luis Fernando Jaramila	\$ 2.600.000.000,00	6,000%	\$ 2.576.000.000,00	200	2000000	\$ 12.880.000,00	\$ 1.288,00	0	\$
2	7°38'13.389"N	74°52'53.280"O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	310-4499955	Francisco Javier Hurtado	\$ 3.200.000.000,00	0%	\$ 3.200.000.000,00	250	2500000	\$ 12.800.000,00	\$ 1.280,00	0	\$
3	7°39'55.527"N	74°52'53.280"O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	311-6005888	Ledy's Cecilia Silva	\$ 1.250.000.000,00	10%	\$ 1.125.000.000,00	100	1000000	\$ 11.250.000,00	\$ 1.125,00	0	\$

Oferta	Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m ²)	Valor m ²	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 200 Has, Frente a la Vía que comunica a Caucausa con Zaragoza. En la negociación se llegó a un valor de \$13'000,000 por cada Ha		En Campo
2	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca adquirida por el Señor Francisco Hurtado para procesadora de Caucho en la vereda el Cincuenta, con 250 ha disponibles para ganadería o cultivos de caucho a \$12'800,000 por cada Hectárea, se trata de una finca plana con frente a la vía que de Caucausa conduce a Zaragoza.		En Campo
3	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en El Cincuenta, cercana a Puerto Triena, topografía mixta con frente a la vía que conduce de Caucausa a Zaragoza.		En Campo



8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Coordenadas		Municipio	Calificación del Sueldo	Identificación del Predio		Valor	Tasa Reg.	Valor Reajustado	Área (Ha)	Área (m2)	Techo		Categorización		
	Lat.	Long.			Verneda	Nombre						Valor Ha	Valor m2	Área	Valor m2	
1	7°32'28"N	74°52'18.64"O	Chlora Abajo	Zaragoza	Rural	311-7992994	Luis Fernando Jarambo	\$ 2.800.000.000,00	8,000%	\$ 2.576.000.000,00	200	200000	\$ 12.880.000,00	\$ 1.288,00	0	\$
2	7°39'59,59"N	74°53'33,38"O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	310-4499955	Francisco Javier Hurtado	\$ 3.200.000.000,00	8%	\$ 3.200.000.000,00	250	250000	\$ 12.800.000,00	\$ 1.280,00	0	\$
3	7°38'55,52"N	74°52'36,70"O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	311-6009688	Ledy's Cecilia Soto	\$ 1.250.000.000,00	10%	\$ 1.125.000.000,00	100	180000	\$ 11.250.000,00	\$ 1.125,00	0	\$

Oferta	Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la vereda Chlora Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 200 Has, Frente a la Vía que comunica a Caucales con Zaragoza. En la negociación se lego a un valor de \$13'000,000 por cada Ha.		En Campo
2	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca adquirida por el Señor Francisco Hurtado para procesadora de Caucho en la vereda el Cincuenta, con 250 ha disponibles para ganadería o cultivos de caucho a \$12'800,000 por cada Hectárea, se trata de una finca plana con frente a la vía que de Caucales conduce a Zaragoza.		En Campo
3	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en El Cincuenta, cercana a Puerto Triana, topografía mixta con frente a la vía que conduce de Caucales a Zaragoza.		En Campo

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

No aplica.



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 Caucasia), 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 Caucasia 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.

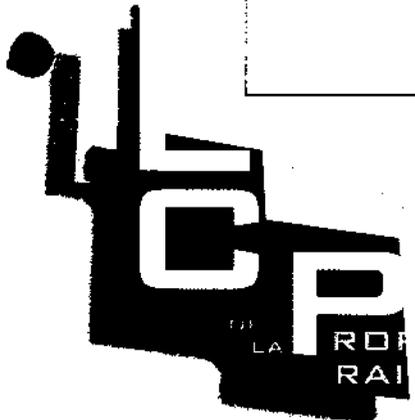
Oferta 3: La señora Indira Espitia, quien representa a la inmobiliaria M&M afirma estar vendiendo una finca que se encuentra en el municipio de Caucasia, sector Campoalegre, sobre zona de Corredor Vial de Expansión Urbana. La finca cuenta



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.



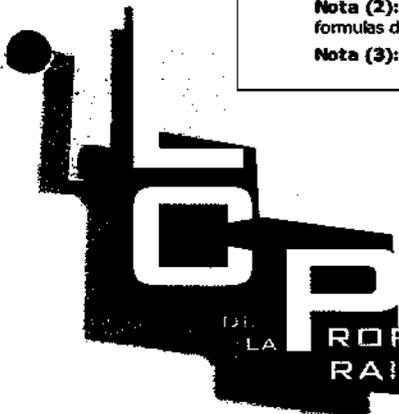
10.4 Otros Ejercicios.

Urbanismo					
PRESUPUESTO URBANISTICO (100%) CUMPLIMIENTO					
Actividad -Preliminares	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Pag.
Cerca Ala. P. H=2.50 - 5 H.Predlo	20.353,00	m	400,00	8.141.200,00	232
Local Trazado y Replanteo	6.180,00	m.2	10000,00	61.800.000,00	232
Replanteo General	2.630,00	m.2	10000,00	26.300.000,00	232
Subtotal Actividad -Preliminares				\$ 96.241.200,00	
Actividad-Red H. Alcantarillado	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Pag.
Descapote	5.030,00	m2	60,37	303.661,10	238
Excacion Mecanica	32.731,00	m.3	1096,33	35.883.977,23	238
Entibado Tipo 2 (2 mts.)	21.260,00	m.2	1096,33	23.307.975,80	234
Tuberia PVC alcantarillado reforzado 24"	266.612,00	m.1	548,16	146.146.033,92	236
Sumidero Ladrillo SL-100	825.261,00	Und.	26,00	21.456.786,00	235
Relleno Tipo 2 B-Gra B-200	60.179,00	m.3	1096,33	65.976.043,07	234
Cilindro Pozo Inspeccion E=0.37 h=	2.234.454,00	Und.	5,00	11.172.270,00	235
Canal Drenaje M-R-RD100V F900	454.200,00	m.1	20,59	9.351.978,00	234
Subtotal Actividad-Red H. Alcantarillado				\$ 313.598.725,12	
Actividad-Red H. Acueducto	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Pag.
Descapote	5.030,00	m2	648,53	3.262.105,90	238
Excacion Mecanica	32.731,00	m.3	648,53	21.227.035,43	238
tub pvc union mecanica 4"	29.377	m.1	648,53	19.051.865,81	233
Tee PVC UM ø 4"	150.633	Und.	2,00	301.266,00	233
Codos 90 PVC UM ø 4"	105.034	Und.	9,00	945.306,00	233
Collar Derv. PVC UM 4"x1/2"	22.940	Und.	3,00	68.820,00	233
Relleno Tipo 2 B-Gra B-200	60.179	m.3	680,96	40.979.491,84	234
Subtotal Actividad-Red H. Acueducto				\$ 85.835.890,98	
Actividad-Red Electrica	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Pag.
Local Trazado y Replanteo	6.180,00	m.2	479,97	2.966.214,60	232
Descapote	5.030,00	m2	11,11	55.883,30	238
Excacion Mecanica	32.731,00	m.3	16,68	545.953,08	238
Poste concreto 12m 1050kg	1.250.324,00	Und.	10,00	12.503.240,00	213
Aliment. Cr. Sec. Transf. CS450	17.037.698,00	Und.	1,00	17.037.698,00	210
Acom. Cr. CU3x4+1x6AWGø1-1/2" EMT	111.738,00	m.1	575,96	64.356.618,48	209
Grup. Med. AE319	7.281.610,00	Und.	1,00	7.281.610,00	210
Subtotal Actividad-Red Electrica				\$ 104.747.217,46	
TOTAL PRESUPUESTO COSTOS DIRECTOS				\$ 600.423.033,56	
ADMINISTRATIVOS 12%				\$ 72.050.764,03	
IMPREVISTOS 5%				\$ 30.021.151,68	
UTILIDADES 12%				\$ 72.050.764,03	
TOTAL PRESUPUESTO + COSTOS INDIRECTOS				\$ 774.545.713,30	
Urbanismo sobre Globo Total \$/ Ha (100% - CUMPLIMIENTO)				\$ 774.545.713,30	
Urbanismo sobre Globo Total \$/ m2 (100% - CUMPLIMIENTO)				\$ 77.454,57	
Valor Adoptado Urbanismo m2				\$ 77.500,00	

Nota (1): Costos calculados con base a la revista construdata No. 191 del 2.019

Nota (2): Se retomaron los distintos criterios técnicos y jurídicos, hasta el chequeo de las formulas de la Resolución No. 620 del 23 de Septiembre del 2.008, Artículo 15

Nota (3): El ejercicio es realizado partiendo de un lote de 1 Ha



Nota: Teniendo en cuenta la última visita realizada al inmueble, se pudo constatar la presencia de urbanismo en el sector donde se ubica el predio. Dicho lo anterior, se procede a sumarle costos de urbanismo al valor de terreno, tomando como base lo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el desarrollo de los predios de Protección, donde se toma el valor rural más cercano y se le suman los costos de urbanismo que se encuentren presentes en el sector donde se ubica el predio y que este tenga acceso.

Valor m2 urbanismo	\$	77.500
Valor m2 terreno	\$	4.250
Valor total m2 terreno	\$	81.750



11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN.

11.1. Costos de reposición.

**Propietario: Humberto de Jesús Mira Castro:
ANEXO1**

(ca 1) gruta: incluye un canal circular en concreto con una profundidad aprox. 1,00m y n diámetro aprox. 20,35m y un ancho promedio 2,50m, incluye una zona dura perimetral en concreto con espesor de 0,10m y un ancho de 1,00m, incluye muros en piedra con un ancho promedio 3,50m y una altura de 1,20m.

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	32,39	\$ 318.231,75	159
Replanteo	m2	\$ 2.630	323,85	\$ 851.725,50	159
Excavacion Manual	m3	\$ 19.205	140,00	\$ 2.688.700,00	159
concreto corriente grava comun 1500 psi	m3	\$ 268.886	20,57	\$ 5.530.985,02	94
Tabla burra 30*2,2 a 2,7cm *2,9 - ordinario	und	\$ 19.747	183,30	\$ 3.619.625,10	120
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17mm	und	\$ 20.150	10,99	\$ 221.448,50	*
Placa en concreto 3000 PSI 10cm refuerzo sintético dramix	m2	\$ 92.620	63,79	\$ 5.908.229,80	182
Rajon de piedra	m3	\$ 41.965	113,00	\$ 4.742.045,00	78
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.290	160,00	\$ 2.926.400,00	49
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 26.807.390,67	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 82.777,18	

Dato tomado de la revista Construdata N° 191

* <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-3.048x0.80m-Cal-35-0.17mm/234320>



ANEXO2

(ca2) enramada con medidas de 15,50x9,50m, con piso en concreto rústico, cubierta en lámina de zinc con soporte en madera aserrada, sostenida con 12 postes en madera aserrada, incluye cerca interna en malla de alambre de 2,30m de alto y una longitud de 36,00m y una estructura interna en madera aserrada en forma circular con un diámetro de 5,00m y una altura de 0,70m.

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	14,73	\$ 144.722,25	159
Replanteo	m2	\$ 2.630	147,25	\$ 387.267,50	159
Excavacion Manual	m3	\$ 19.205	14,73	\$ 282.889,65	159
Relleno excavacion	m3	\$ 11.523	14,73	\$ 169.733,79	159
poste 15-18 cm (6m) eucalipto	un	\$ 196.088	4,80	\$ 941.222,40	121
Estructura de madera para teja	m2	\$ 30.441	161,98	\$ 4.930.833,18	178
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17mm	und	\$ 20.150	79,71	\$ 1.606.156,50	*
Placa concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 109.789	147,25	\$ 16.166.430,25	182
vara de clavo 6 a 8 cm (3M) eucalipto	un	\$ 7.130	45,04	\$ 321.135,20	121
Malla 38"-Rollo (44m2)	m2	\$ 8.200	82,80	\$ 678.960,00	121
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 2.900	4,00	\$ 11.600,00	137
Planchón 18X4cmX2,9M-Eucalipto	un	\$ 18.080	42,11	\$ 761.348,80	120
Mano de obra cuadrilla Carpintería en Madera	hc	\$ 22.860	64,00	\$ 1.463.040,00	50
Pintura sobre madera llena	m2	\$ 15.018	21,98	\$ 330.095,64	191
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.290	24,00	\$ 438.960,00	49
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 28.634.395,16	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 194.461,09	

Dato tomado de la revista Construdata N° 191

* <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-3.048x0.80m-Cal-35-0.17mm/234320>



Mejoratorio 1: Andrés Pacheco Caro

CA3

(ca3) cerramiento, en malla eslabonada, sostenida en tubo metálico a una altura de 1,00m

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	0,02	\$ 196,50	159
Replanteo	m2	\$ 2.630	0,20	\$ 526,00	159
Excavacion Manual General	m3	\$ 13.443	0,02	\$ 268,86	159
Relleno excavacion	m3	\$ 11.523	0,02	\$ 230,46	159
tubo cerramiento galvanizado 2" (6M)	m	\$ 13.048	1,00	\$ 13.048,00	138
Malla eslabonada	m2	\$ 9.945	1,00	\$ 9.945,00	*
Soldadura eléctrica 3/32 68 barras	kg	\$ 49.706	0,05	\$ 2.485,30	136
Mano de obra Cuadrilla Metalicas	hc	\$ 34.830	0,33	\$ 11.493,90	51
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$ 38.194,02	

Dato tomado de la revista Construdata N° 191

*<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/52873/malla-eslabonada-2-x-10-metros-metal-2-1-4-x-2-1-4-pulgada>

CA4

(ca4) cerca, con 3 hilos de alambre de pua y postes en madera aserrada cada 1,50m

Materiales	unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación manual	m3	\$ 13.443	0,10	\$ 1.344,30	159
Rellenos de Excavacion	m3	\$ 11.523	0,06	\$ 691,38	159
Vara de Clavo 8cmx3m - Rolliza	un	\$ 7.130	0,76	\$ 5.418,80	121
Puntillas con cabeza de 2"	lb	\$ 2.900	0,03	\$ 87,00	137
Alambre de Púas (400M) CAL. 16,5	m	\$ 267	3,00	\$ 801,00	94
Mano de obra Cuadrilla AA Albañileria	hc	\$ 18.290	0,33	\$ 6.035,70	49
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				\$ 14.378,18	

Dato tomado de la revista Construdata N° 191



CA5

(ca5) construcción, con piso en terreno natural, cubierta en lamina de zinc con soporte en madera aserrada, sostenida en postes en madera aserrada, paredes en madera aserrada, dimensiones (4,0m x 3,60m)

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	1,44	\$ 14.148,00	159
Replanteo	m2	\$ 2.630	14,40	\$ 37.872,00	159
Estructura de madera para teja	m2	\$ 30.441	15,84	\$ 482.185,44	178
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17mm	und	\$ 20.150	7,80	\$ 157.170,00	*
limaton inmunizado 10-12CM (6m) eucalipto	und	\$ 171.895	2,00	\$ 343.790,00	121
Tabla burra 30*2,2 a 2,7cm *2,9 - ordinario	und	\$ 19.747	36,46	\$ 719.975,62	120
Viga 18x8cmx5,9m - ordinario	und	\$ 190.995	2,57	\$ 490.857,15	120
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 2.900	1,40	\$ 4.060,00	137
Puerta andes 0,3-0,5	und	\$ 98.243	1,00	\$ 98.243,00	130
Mano de obra Cuadrilla AA Albañilería	hc	\$ 18.290	24,00	\$ 438.960,00	49
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 2.787.261,21	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 193.559,81	

Dato tomado de la revista Construdata N° 191

* <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-3.048x0.80m-Cal-35-0.17mm/234320>

CA6

(ca6) enramada con piso en terreno natural, cubierta en lamina de zinc con soporte en madera aserrada, sostenida en postes en madera aserrada

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	1,40	\$ 13.755,00	159
Replanteo	m2	\$ 2.630	14,00	\$ 36.820,00	159
Estructura de madera para teja	m2	\$ 30.441	15,40	\$ 468.791,40	178
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17mm	und	\$ 20.150	7,58	\$ 152.737,00	*
limaton inmunizado 10-12CM (6m) eucalipto	und	\$ 171.895	2,00	\$ 343.790,00	121
Mano de obra Cuadrilla AA Albañilería	hc	\$ 18.290	8,00	\$ 146.320,00	49
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.162.213,40	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 83.015,24	

Dato tomado de la revista Construdata N° 191

* <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-3.048x0.80m-Cal-35-0.17mm/234320>



CA7

(ca7) local con piso en terreno natural, cubierta en lamina de zinc con soporte en madera aserrada, sostenida en postes en madera aserrada, paredes en madera aserrada y laminas de zinc, dimensiones (6,0m x 3,0m)

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	1,80	\$ 17.685,00	159
Replanteo	m2	\$ 2.630	18,00	\$ 47.340,00	159
Piso de caucho emeflex color negro	m2	\$ 50.000	9,00	\$ 450.000,00	126
Estructura de madera para teja	m2	\$ 30.441	19,80	\$ 602.731,80	178
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17mm	und	\$ 20.150	11,74	\$ 236.561,00	*
limaton inmunizado 10-12CM (6m) eucalipto	und	\$ 171.895	2,00	\$ 343.790,00	121
Tabla burra 30*2,2 a 2,7cm *2,9 - ordinario	und	\$ 19.747	40,77	\$ 805.085,19	120
Viga 18x8cm x 5,9m ordinario	und	\$ 190.995	2,87	\$ 548.155,65	120
Puntilla con Cabeza 2"	lb	\$ 2.900	1,50	\$ 4.350,00	137
Puerta andes 0,3-0,5	und	\$ 98.243	1,00	\$ 98.243,00	130
Mano de obra Cuadrilla AA Albañileria	hc	\$ 18.290	32,00	\$ 585.280,00	49
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 3.739.221,64	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 207.734,54	

Dato tomado de la revista Construdata N° 191

* <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-3.048x0.80m-Cal-35-0.17mm/234320>

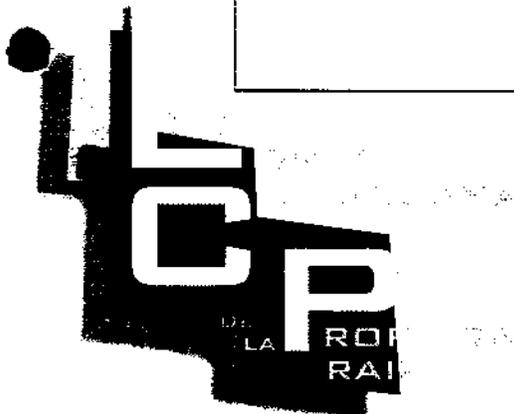
CAS

(ca8) enramada, con piso en terreno natural, cubierta en lamina de zinc con soporte en madera aserrada, sostenida en postes en madera aserrada, dimensiones (3,0m x 3,0m)

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	0,90	\$ 8.842,50	159
Replanteo	m2	\$ 2.630	9,00	\$ 23.670,00	159
Estructura de madera para teja	m2	\$ 30.441	9,90	\$ 301.365,90	178
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17mm	und	\$ 20.150	4,87	\$ 98.130,50	*
limaton inmunizado 10-12CM (6m) eucalipto	und	\$ 171.895	1,00	\$ 171.895,00	121
Mano de obra Cuadrilla AA Albañileria	hc	\$ 18.290	8,00	\$ 146.320,00	49
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 750.223,90	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 83.358,21	

Dato tomado de la revista Construdata N° 191

* <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-3.048x0.80m-Cal-35-0.17mm/234320>



11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):
Propietario: Humberto de Jesús Mira Castro:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
Anexo	Tipo de Construcción	Edad	Vida útil	Edad en %	Estado de Conservación	Depreciación	Valor de reposición	Valor Depreciado	Valor final	Valor Adoptado
CA1	Gruta	10	100	10%	2	7,89%	\$82.777,18	\$6.531,12	\$76.246,06	\$76.200,00
CA2	Enramada	10	50	20%	2	14,22%	\$194.461,09	\$27.652,37	\$166.808,72	\$166.800,00

Mejoratorio 1: Andrés Pacheco Caro

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
Anexo	Tipo de Construcción	Edad	Vida útil	Edad en %	Estado de Conservación	Depreciación	Valor de reposición	Valor Depreciado	Valor final	Valor Adoptado
CA3	Cerramiento	10	40	25%	3	30,90%	\$38.194,02	\$11.801,95	\$26.392,07	\$26.400,00
CA4	Cerca	10	25	40%	2	29,82%	\$14.378,18	\$4.287,57	\$10.090,61	\$10.100,00
CA5	Construcción	10	60	17%	2,5	17,02%	\$193.559,81	\$32.943,88	\$160.615,93	\$160.600,00
CA6	Enramada	10	40	25%	2	17,76%	\$83.015,24	\$14.743,51	\$68.271,73	\$68.300,00
CA7	Local	10	60	17%	2	12,00%	\$207.734,54	\$24.928,14	\$182.806,40	\$182.800,00
CA8	Enramada	10	40	25%	2	17,76%	\$83.358,21	\$14.804,42	\$68.553,79	\$68.600,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

Propietario: Humberto de Jesús Mira Castro:

DESCRIPCIÓN	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL		
GUACIMO 5 AÑOS Ø 0,20M	Und	\$ 34.000,00	\$ 13.500,00	\$ 47.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	3	\$ 72.930,00
GUAYABO 5 AÑOS Ø 0,10M	Und	\$ 34.000,00	\$ 13.500,00	\$ 47.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 60.690,00
HIGO 30 AÑOS Ø 0,80M	Und	\$ 5.400,00	\$ 13.500,00	\$ 18.900,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 31.518,00
ROBLE 5 AÑOS Ø 0,15M	Und	\$ 64.850,00	\$ 13.500,00	\$ 78.350,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 92.157,00
ROBLE 10 AÑOS Ø 0,20M	Und	\$ 64.850,00	\$ 13.500,00	\$ 78.350,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 92.157,00
ROBLE 20 AÑOS Ø 0,40M	Und	\$ 64.850,00	\$ 13.500,00	\$ 78.350,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 92.157,00
PLÁTANO 1 AÑO	und	\$ 8.200,00	\$ 6.750,00	\$ 14.950,00	\$ 3.500,00	\$ 3.375,00	\$ 6.875,00	2	\$ 22.261,50
ALMENDRO 10 AÑOS Ø 0,20M	und	\$ 34.000,00	\$ 13.500,00	\$ 47.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 60.690,00

DESCRIPCIÓN	ESTADO FITOSANITARIO	VALOR TOTAL	DESARROLLO					
			1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.	
GUACIMO 5 AÑOS Ø 0,20M	\$	0,80	\$ 58.344,00	\$ 5.834,40	\$ 19.253,52	\$ 38.507,04	\$ 52.509,60	\$ 58.344,00
GUAYABO 5 AÑOS Ø 0,10M	\$	1,00	\$ 60.690,00	\$ 6.069,00	\$ 20.027,70	\$ 40.055,40	\$ 54.621,00	\$ 60.690,00
HIGO 30 AÑOS Ø 0,80M	\$	1,00	\$ 31.518,00	\$ 3.151,80	\$ 10.400,94	\$ 20.801,88	\$ 28.366,20	\$ 31.518,00
ROBLE 5 AÑOS Ø 0,15M	\$	1,00	\$ 92.157,00	\$ 9.215,70	\$ 30.411,81	\$ 60.823,62	\$ 82.941,30	\$ 92.157,00
ROBLE 10 AÑOS Ø 0,20M	\$	1,00	\$ 92.157,00	\$ 9.215,70	\$ 30.411,81	\$ 60.823,62	\$ 82.941,30	\$ 92.157,00
ROBLE 20 AÑOS Ø 0,40M	\$	1,00	\$ 92.157,00	\$ 9.215,70	\$ 30.411,81	\$ 60.823,62	\$ 82.941,30	\$ 92.157,00
PLÁTANO 1 AÑO	\$	1,00	\$ 22.261,50	\$ 2.226,15	\$ 7.346,30	\$ 14.692,59	\$ 20.035,35	\$ 22.261,50
ALMENDRO 10 AÑOS Ø 0,20M	\$	1,00	\$ 60.690,00	\$ 6.069,00	\$ 20.027,70	\$ 40.055,40	\$ 54.621,00	\$ 60.690,00



Mejoratorio 1: Andrés Pacheco Caro

DESCRIPCION	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL		
MANGO 10 AÑOS Ø 0,30M	und.	\$ 68.000,00	\$ 13.500,00	\$ 81.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 95.370,00
MANGO 2 AÑOS Ø 0,10M	und.	\$ 68.000,00	\$ 13.500,00	\$ 81.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 95.370,00
GUADUA 7 AÑOS	und.	\$ 5.400,00	\$ 13.500,00	\$ 18.900,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 31.518,00
PLATANO 1 AÑO	und.	\$ 8.200,00	\$ 6.750,00	\$ 14.950,00	\$ 3.500,00	\$ 3.375,00	\$ 6.875,00	2	\$ 22.261,50

DESCRIPCION	ESTADO FITOSANITARIO	VALOR TOTAL	DESARROLLO		PRODUCCION		
			Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
MANGO 10 AÑOS Ø 0,30M	\$ 1,00	\$ 95.370,00	\$ 9.537,00	\$ 31.472,10	\$ 62.944,20	\$ 85.833,00	\$ 95.370,00
MANGO 2 AÑOS Ø 0,10M	\$ 1,00	\$ 95.370,00	\$ 9.537,00	\$ 31.472,10	\$ 62.944,20	\$ 85.833,00	\$ 95.370,00
GUADUA 7 AÑOS	\$ 1,00	\$ 31.518,00	\$ 3.151,80	\$ 10.400,94	\$ 20.801,88	\$ 28.366,20	\$ 31.518,00
PLATANO 1 AÑO	\$ 1,00	\$ 22.261,50	\$ 2.226,15	\$ 7.346,30	\$ 14.692,59	\$ 20.035,35	\$ 22.261,50

12.2 Valores de cultivos y/o especies

Propietario: Humberto de Jesús Mira Castro:

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
GUACIMO 5 AÑOS Ø 0,20M	1	Und	\$ 19.253,52	0,80	\$ 15.402,82	\$ 15.402,82
GUAYABO 5 AÑOS Ø 0,10M	3	Und	\$ 20.027,70	1,00	\$ 20.027,70	\$ 60.083,10
HIGO 30 AÑOS Ø 0,80M	1	Und	\$ 31.518,00	1,00	\$ 31.518,00	\$ 31.518,00
ROBLE 5 AÑOS Ø 0,15M	6	Und	\$ 30.411,81	1,00	\$ 30.411,81	\$ 182.470,86
ROBLE 10 AÑOS Ø 0,20M	3	Und	\$ 30.411,81	1,00	\$ 30.411,81	\$ 91.235,43
ROBLE 20 AÑOS Ø 0,40M	1	Und	\$ 60.823,62	1,00	\$ 60.823,62	\$ 60.823,62
PLÁTANO 1 AÑO	50	und	\$ 2.226,15	1,00	\$ 2.226,15	\$ 111.307,50
ALMENDRO 10 AÑOS Ø 0,20M	1	und.	\$ 20.027,70	1,00	\$ 20.027,70	\$ 20.027,70
TOTAL DE CULTIVOS Y/O ESPECIES						\$ 572.869,73

Mejoratorio 1: Andrés Pacheco Caro

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
MANGO 10 AÑOS Ø 0,30M	6	Und	\$ 62.944,20	1,00	\$ 62.944,20	\$ 377.665,20
MANGO 2 AÑOS Ø 0,10M	2	Und	\$ 31.472,10	1,00	\$ 31.472,10	\$ 62.944,20
GUADUA 7 AÑOS	58	Und	\$ 28.366,20	1,00	\$ 28.366,20	\$ 1.645.239,60
PLATANO 1 AÑO	65	Und	\$ 2.226,15	1,00	\$ 2.226,15	\$ 144.699,75
TOTAL DE CULTIVOS Y/O ESPECIES						\$ 2.230.548,75



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- Actualmente el predio presenta uso residencial.
- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Zaragoza - Cauca.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0358.
- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la Construdata No. 191, con valores de referencia de Medellín
- Para el cálculo del valor de los elementos permanentes fue necesario tener en cuenta la densidad de los cultivos, el estado Fito sanitario y la producción de los mismos, por tal motivo los valores fueron Ajustados teniendo en cuenta la siguiente tabla y el estado fitosanitario observado en campo.

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

- Aunque el predio no cuente con un certificado de uso del suelo que muestre su calidad de uso de protección, consultando el informe de confrontación suministrado por el concesionario el cual se rige en el 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.



14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucasia.
BARRIO: Parcelas de caracol.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0358.
DIRECCIÓN: Barrio Caracol
PROPIETARIO: Humberto de Jesús Mira Castro.

ÍTEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO: HUMBERTO DE JESUS MIRA CASTRO	\$ 99.358.132,50
Total Terreno	\$ 99.358.132,50
CONSTRUCCIONES	
PROPIETARIO: HUMBERTO DE JESUS MIRA CASTRO	\$ 0,00
MEJORATARIO 1: ANDRES PACHECO CARO	\$ 0,00
Total Construcciones	\$ 0,00
ANEXOS	
PROPIETARIO: HUMBERTO DE JESUS MIRA CASTRO	\$ 49.238.670,00
MEJORATARIO 1: ANDRES PACHECO CARO	\$ 7.890.496,00
Total Anexos	\$ 57.129.166,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
PROPIETARIO: HUMBERTO DE JESUS MIRA CASTRO	\$ 572.869,03
MEJORATARIO 1: ANDRES PACHECO CARO	\$ 2.230.548,75
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 2.803.417,78
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 159.290.716,28

Son: Ciento Cincuenta Y Nueve Millones Doscientos Noventa Mil Setecientos Dieciséis Pesos Con Veintiocho Centavos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raiz
 N° 001


Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raiz
 N° 002


Guillermo Otero Sotomayor

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-4019477



14.1. RESULTADO DEL AVALÚO PROPIETARIO:

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucaasia.
BARRIO: Parcelas de caracolí.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0358.
DIRECCIÓN: Barrio Caracolí
PROPIETARIO: Humberto de Jesús Mira Castro.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	UF1	M ²	1,215,39	\$ 81.750,00	\$ 99.358.132,50
Total Terreno					\$ 99.358.132,50
CONSTRUCCIONES					
No Posee Construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
CA1	Gruta	m ²	323,85	\$ 76.200,00	\$ 24.677.370,00
CA2	Enramada	m ²	147,25	\$ 166.800,00	\$ 24.561.300,00
Total Anexos					\$ 49.238.670,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					\$ 572.869,03
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 572.869,03
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 149.169.671,53

Son: Ciento Cuarenta Y Nueve Millones Ciento Sesenta Y Nueve Mil Seiscientos Setenta Y Un Pesos Con Cincuenta Y Tres Centavos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

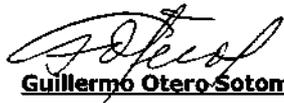
Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001


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



14.2. RESULTADO DEL AVALÚO MEJORATARIO 1:

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Cauca.
BARRIO: Parcelas de caracolí.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0358.
DIRECCIÓN: Barrio Caracolí
MEJORATARIO 1: Andrés Pacheco Caro

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
No Posee Terreno					\$ -
Total Terreno					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES					
No Posee Construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
CA3	Cerramiento	m	23,00	\$ 26.400,00	\$ 607.200,00
CA4	Cerca	m	10,56	\$ 10.100,00	\$ 106.656,00
CA5	Construccion	m ²	14,40	\$ 160.600,00	\$ 2.312.640,00
CA6	Enramada	m ²	14,00	\$ 68.300,00	\$ 956.200,00
CA7	Local	m ²	18,00	\$ 182.800,00	\$ 3.290.400,00
CA8	Enramada	m ²	9,00	\$ 68.600,00	\$ 617.400,00
Total Anexos					\$ 7.890.496,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					\$ 2.230.548,75
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.230.548,75
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 10.121.044,75

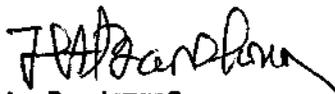
Son: Diez Millones Ciento Veintitún Mil Cuarenta Y Cuatro Pesos Con Setenta Y Cinco Centavos M.L.


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

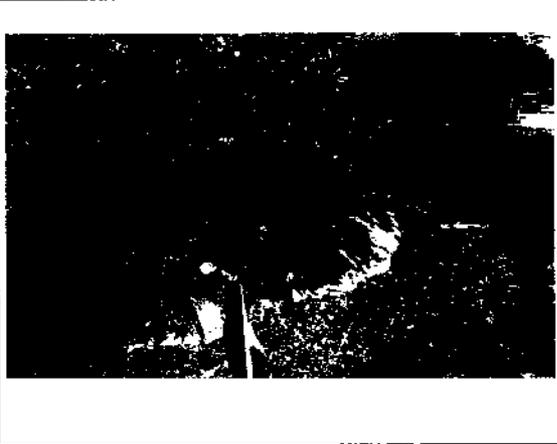
R.A.A. N° AVAL-4019477

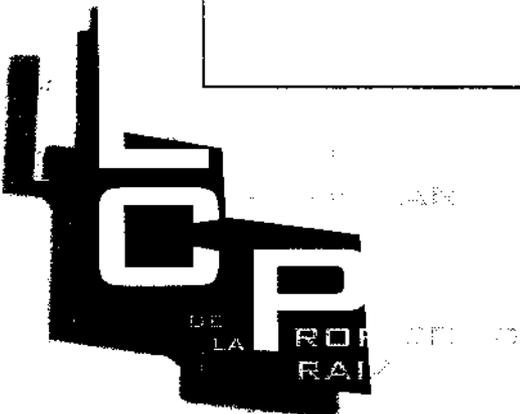

 LONJA
 COLOMBIANA

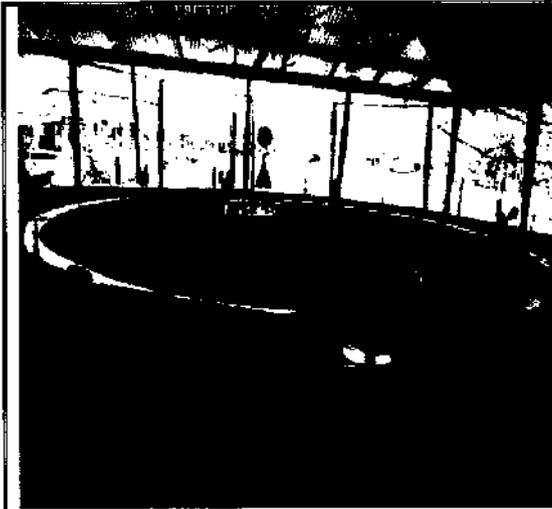
PIEDAD
 RAZ


ANAV
 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

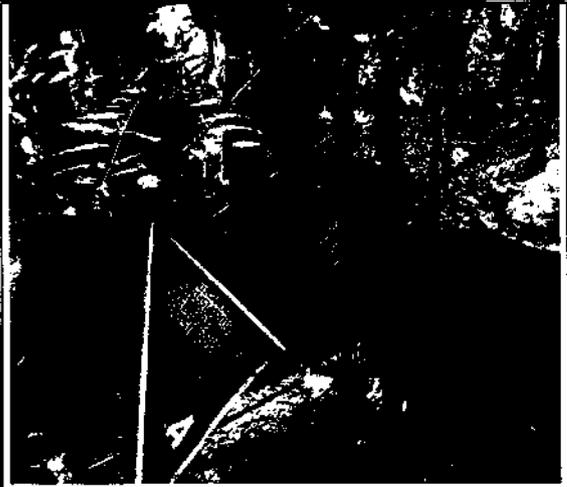
15. FOTOGRAFÍAS

	
VISTA PREDIO	VISTA FINAL DEL PREDIO
	
VISTA CA1	VISTA CA2





VISTA INTERNA CA2



VISTA CA3

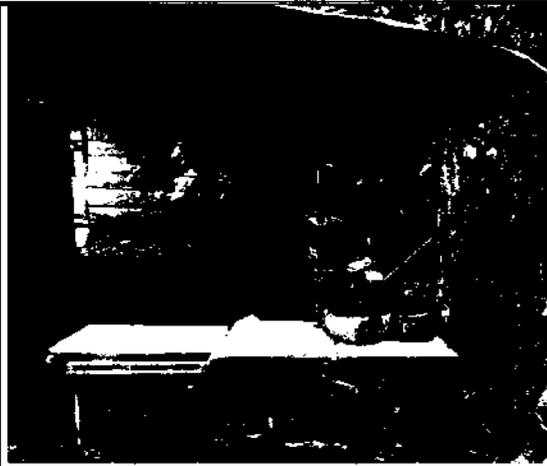


VISTA CA4



VISTA CA5





VISTA CA6



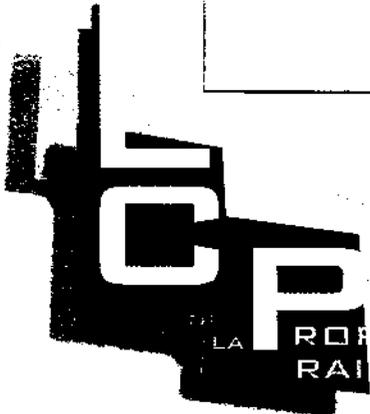
VISTA CA7



VISTA CA8



ELEMENTOS PERMANENTES





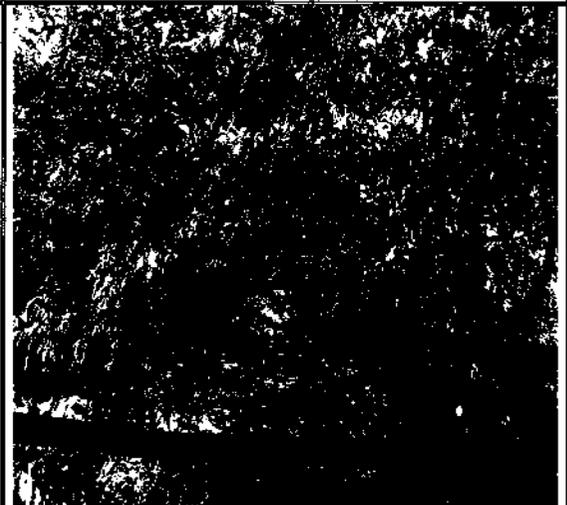
ELEMENTOS PERMANENTES



ELEMENTOS PERMANENTES



ELEMENTOS PERMANENTES



ELEMENTOS PERMANENTES



16. Documentos e Información Anexa.

16.1 Valor teja de Zinc y Malla Eslabonada tomado de Homecenter

Teja Zinc Ondulada 3.048mt x 80cm Cal. 35 0.17mm Acesco
 Precio corresponde a la ubicación de CUNDINAMARCA. El precio puede cambiar al modificar la zona de envío a nivel nacional.
PRECIO
\$20.150 UND
 Metro Cuadrado: 58263.62

Malla Eslabonada
 Precio corresponde a la ubicación de CUNDINAMARCA. El precio puede cambiar al modificar la zona de envío a nivel nacional.
PRECIO CYBER
\$198.900 UND
 Metro Cuadrado: 59945.0



16.2. Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra)
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matherhew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, Disponible En: [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/)
 Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:[Http://Www.Ica.Gov.Co](http://Www.Ica.Gov.Co)
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=Lista_De_Precios_2105_Central_Mayorista_De_Antioquia](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=Lista_De_Precios_2105_Central_Mayorista_De_Antioquia), Disponible En:
[Http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa](http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa)
 Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf)
 Guia De Costos De Produccion Agropecuaria 2014, Gobernacion De Antioquia
 Anuario Estadistico Agropecuario Del Huila, 2009
 La Achira, 2004; Disponible En:
[Http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf](http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf)
 Sistema De Informacion De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Produccion, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
Www.FederaciondeCafeteros.Org
 Cultivode Frutas Tropicales,2014 Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustriacultivo/
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [W.W.Whuertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra](http://W.W.WhuertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra)
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane W.W.Wdane.Gov.Co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matherhew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario, Www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=Manual_Tecnico_De_La_Pitaya_Amarilla](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=Manual_Tecnico_De_La_Pitaya_Amarilla), Disponible En:[Http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf](http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf)
 Produccion De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf)
 Faostat, 2014 Www.Faodirecciondeestadistica
 Modelo Tecnologico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En:
[Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf](http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf)
 Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En:
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf)



Cultivo Y Costos De Establecimiento De La Granadilla, 2006, Disponible En: [Http://www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf](http://www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf)

Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf)

Manual Tecnico De La Uva, 2006; Disponible En: [Http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf](http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf)

Manual De La Chirimolla, 2005; 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 Exoticas, 2013; Disponible En: [Http://www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf](http://www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf)

Marañón; Corpoica 2007; Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf)

La Higuera, 2008; Disponible En: [Http://www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibl/291higuera_Alternativa_Productiva.....Pdf](http://www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibl/291higuera_Alternativa_Productiva.....Pdf)

La Gulupa, 2010; Disponible En: [Http://www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20chulupa-Gulupa.Pdf](http://www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20chulupa-Gulupa.Pdf)

Produccion Y Comercializacion De La Gulupa, 2011; Disponible En: [Http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf](http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf)

Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: [Http://www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf](http://www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf)

La Vainilla, 2012; Disponible En: [Http://www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Articulo/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html](http://www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Articulo/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html)

Cultivos De Clima Calida; Universidad Nacional 2013; Disponible En: [Http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf](http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf)

[Http://Aprendeonline.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538](http://Aprendeonline.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538)

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 Cooperacion Nacional De Investigacion Y Fomento Forestal Conif, Año 2014

Tesis De Grado, Valoracion Economica De Los Arboles De La Universidad Nacional Por Shirley Orosco, Año 2010

Guías Silviculturales Para El Manejo De Especies Forestales Con Mira A La Produccion De Madera, Por Carlos Mario Ospina Penagos, Año 2013.

Vivero Tierra Negra, Tel. 5420844

Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En : [Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf](http://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 Ivan Restrepo, 2102; Disponible En: [Http://www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?id=33922709003](http://www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?id=33922709003)

Maderas Camilo C, Disponible En: [Http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html](http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html)

[Http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botonicas/Ver_Herbarios_P.Php?id=257&id_P=1205](http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botonicas/Ver_Herbarios_P.Php?id=257&id_P=1205)



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO
ACN-02-0358

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los trece (13) días del mes de Agosto de 2.019, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **BARRIO CARACOLÍ** en el Municipio de Caucaasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Guillermo Otero.

ÍTEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO: HUMBERTO DE JESUS MIRA CASTRO	\$ 99.358.132,50
Total Terreno	\$ 99.358.132,50
CONSTRUCCIONES	
PROPIETARIO: HUMBERTO DE JESUS MIRA CASTRO	\$ 0,00
MEJORATARIO 1: ANDRES PACHECO CARO	\$ 0,00
Total Construcciones	\$ 0,00
ANEXOS	
PROPIETARIO: HUMBERTO DE JESUS MIRA CASTRO	\$ 49.238.670,00
MEJORATARIO 1: ANDRES PACHECO CARO	\$ 7.890.496,00
Total Anexos	\$ 57.129.166,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
PROPIETARIO: HUMBERTO DE JESUS MIRA CASTRO	\$ 572.869,03
MEJORATARIO 1: ANDRES PACHECO CARO	\$ 2.230.548,75
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 2.803.417,78
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 159.290.716,28

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Ciento Cincuenta Y Nueve Millones Doscientos Noventa Mil Setecientos Dieciséis Pesos Con Veintiocho Centavos M.L** (\$159.290.716,28) Se firma en Bogotá D.C. a los trece (13) días del mes de Agosto de 2.019.


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

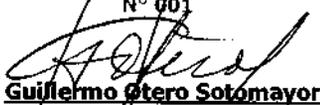
Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001


Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

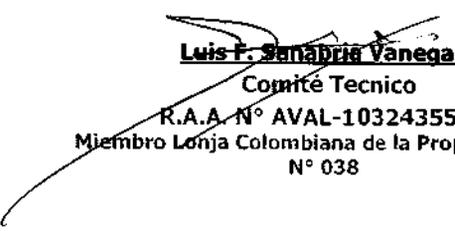
R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002


Guillermo Otero Sotomayor

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-4019477


Luis F. Sanabria Vanegas

Comité Técnico

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 038

ONJA
 OMBIANA

PIEDAD
 Z


ANAV
 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucaasia.
BARRIO: Parcelas de caracolí.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0358.
DIRECCIÓN: Barrio Caracolí
PROPIETARIO: Humberto de Jesús Mira Castro.

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



<p>II. Desmonte, 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.</p>	<p><i>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</i></p>
<p>Desconexión de servicios públicos: <i>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.</i></p>	<p><i>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</i></p>
<p>ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL <i>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 inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.</i></p>	<p><i>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</i></p>
<p>IMPUESTO PREDIAL <i>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</i></p>	<p><i>No fueron suministrados</i></p>



<p><i>predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:</i></p> <p><i>1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%</i></p> <p><i>2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%</i></p> <p><i>3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%</i></p> <p><i>4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".</i></p>	<p>los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
---	---

<p>ADECUACIÓN DE AREA REMANENTE</p> <p><i>Habrá lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.</i></p> <p><i>Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.</i></p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
--	---

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.

<p>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.</p> <p>Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para</p>
--	---



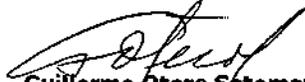
<p>la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.</p>	<p><i>su liquidación, no aplica.</i></p>
<p>II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas: Este 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.</p>	<p><i>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</i></p>
<p>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE</p>	<p>\$0</p>
<p>Son: Ceros pesos</p>	



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



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



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



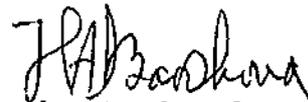
**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
 AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO
 ACN-02-0358**

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los trece (13) días del mes de agosto de 2.019, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas de la Nordeste S.A.S**, del predio denominado **Barrio Caracolí**, en el Municipio de Caucasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Guillermo Otero.

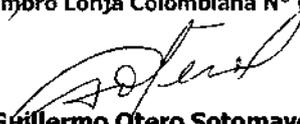
Se firma en Bogotá D.C. a los trece (13) días del mes de agosto de 2.019.



Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 Miembro Lonja Colombiana N° 001



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



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



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

13 / Agosto / 2019

LONJA COLOMBIANA
 DE LA
 PROPIEDAD RAIZ
 TEL. 900026367-5





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

CERTIFICA:

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

Barrio: Parcelas de caracolí, CL 3 N 1-113, con identificación o Código Catastral: 051540100000200010015000000000 de propiedad del señor **HUMBERTO DE JESUS MIRA CASTRO**.

Usos: Residencial.

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

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

Dado en Caucasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0358 a los 12 días del mes de Julio de 2019.

Nuestra Preocupación es Servir.

Atentamente,


ANDRES FELIPE BENITEZ PACHECO
Secretario de Planeación



Elaboró: Oscar Santana Mazo

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



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 27/06/2019".

FICHA PREDIAL N°:6900024											
MUNICIPIO:CAUCASIA				CORREGIMIENTO: CABECERA							
BARRIO: PARCELAS DE CARACOLI /				VEREDA: 1							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 3 N I-113											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
154	1	001	002	0001	00015	0000	00000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	154	01	00	00	02	0001	0015	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:HABITACIONAL: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: TRADICIÓN			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 015 - 48740			MATRICULA MADRE: N/D		
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL				SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO			% DERECHO	
1	HUMBERTO DE JESUS MIRA CASTRO					8011237	CÉDULA DE CIUDADANÍA HOMBRE			100%	
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA		FECHA DD/MM/AAAA		ENTIDAD		DEPARTAMENTO		MUNICIPIO		
1	217		20/05/2006		NOTARIA		ANTIOQUIA		CACERES		
CONSTRUCCIONES											
TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: EDIFICACIONES AISLADAS CLASIFICACION A PUNTOS: 55 ÁREA: 716,71(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 20 % CONSTRUIDO: 100											
1. ESTRUCTURA											
ARMAZON: LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ETERNIT O TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.											

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: SENCILLA **CUBRIMIENTO DE MUROS:** PAÑETE, PAPEL, COMÚN, LADRILLO PENSADO **PISOS:** TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO, BALDOSAS FINA, CERÁMICA **CONSERVACIÓN:** REGULAR.

3. BAÑO

TAMAÑO: MEDIANO **ENCHAPES:** CERÁMICA **MOBILIARIO:** REGULAR **CONSERVACIÓN:** BUENO.

4. COCINA

TAMAÑO: MEDIANA **ENCHAPES:** CERÁMICA **MOBILIARIO:** REGULA **CONSERVACIÓN:** REGULAR.

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS: .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .

AREAS

ÁREA TOTAL LOTE: 10.482 m² **COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:** 0%

COLINDANTES

SUR - 1541001002000100016 , NPN- 051540100000200010016000000000 ESTE - RIO CAUCA NORTE - CL 3 NORTE - CL 2C OESTE - CR 1E OESTE - 1541001002000100015 .
NPN: 051540100000200010015000000000

INFORMACIÓN GRÁFICA

Índice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
17		1:2000	2009

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA

Índice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
GEDSA 002	1	30	2009		1:8000

VALOR TERRENO: \$ 27.216.499

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 140.362.635

AVALÚO: \$ 167.579.134

ZONAS FÍSICAS

Sector	Código Zona	Area
URBANO	21	6.918,12 m ²
URBANO	87	3.563,88 m ²

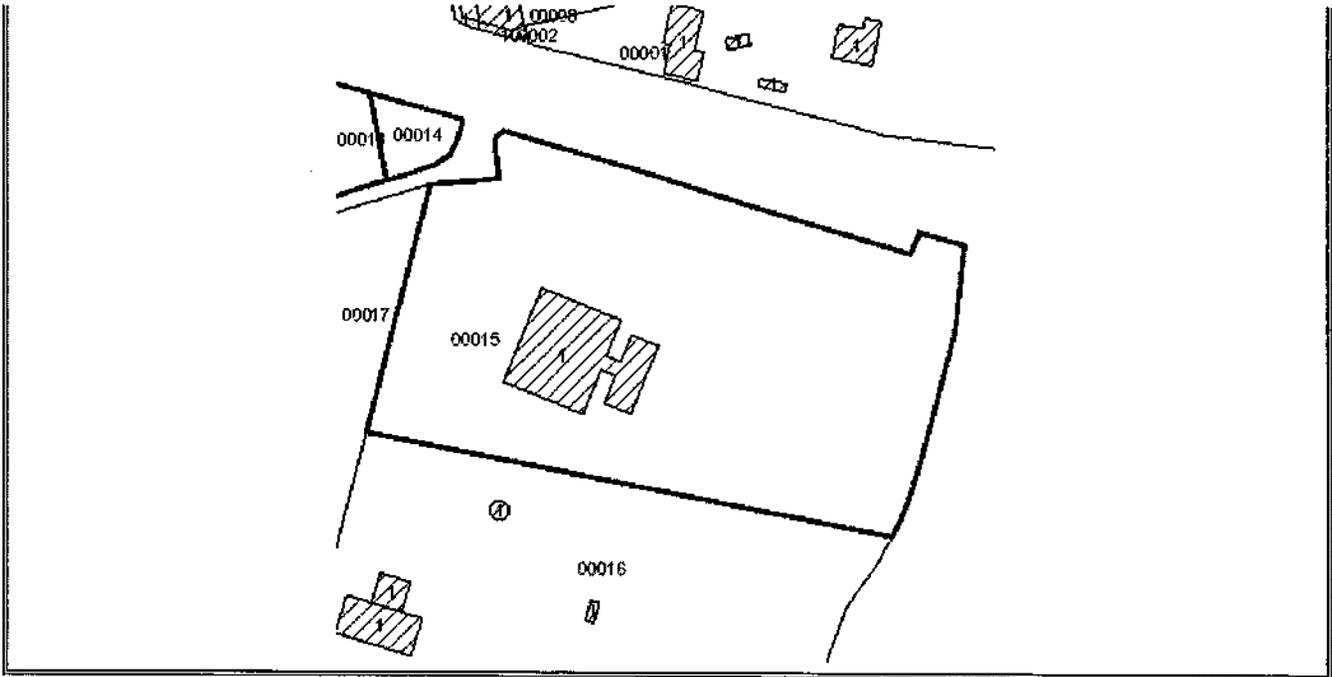
ZONAS GEOECONÓMICAS

Sector	Código Zona	Area
URBANO	21	3.563,88 m ²
URBANO	22	6.918,12 m ²

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"

IMAGEN DEL PREDIO





Gerencia de Catastro

Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1108 – Tel: (094) 383 92 14 – Fax: (094) 383 95 67

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Línea de atención a la ciudadanía: 018000415140

Atención Ciudadanía Presencial: Sótano Gobernación Taquillas 20 y 21

Medellín – Colombia – Suramérica