Bogotá, D.C., 27 DIC. 2024

Señores:
GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO (quien se identificaba en vida con CC. No. 7.527.620.)-
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado LA CABAÑA
Vereda BELLA PALMIRA
Caucasia - Antioquia

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

Asunto: NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4318 del 16 de diciembre de 2024. Predio: ACN-02-0243A.

Respetado señor,

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

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

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: CUNDINAMARCA
OFICINA: Caucasia
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No.: CU057991796CO
FECHA: 27-12-24

Servicios Postales Nacionales S.A.S.
NIT 900062917-9
EX. CAUCASIA
27 DIC. 2024
052410
ANTIOQUIA
EXPENDIO SPU

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Vigilado SuperTransporte
Autopistas DEL NORDESTE
ANI

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

Teniendo en cuenta que, el oficio de citación ADN-GP-4319 del 16 de diciembre de 2024, fue enviado a la dirección del predio ACN-02-0243A, denominado LA CABAÑA, Vereda BELLA PALMIRA, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, mediante la guía No. CU004981771CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de recibo el 18 de diciembre de 2024, 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-4318 del 16 de diciembre de 2024, con asunto *"Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LA CABAÑA, Ubicado en la Vereda Bella Palmira, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05154000400000005003600000000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-36066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0243A."*, y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal del mencionado acto.

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

AVISO

El Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, expidió la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4318 del 16 de diciembre de 2024, con asunto *"Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LA CABAÑA, Ubicado en la Vereda Bella Palmira, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05154000400000005003600000000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-36066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0243A"*.

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.

Servicios Postales Nacionales S.A.S. 472 CAUCASIA 27 DIC. 2024 052410 ANTIOQUIA EXPENDIO SPU

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquía.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Vigilado SuperTransporte

Autopistas DEL NORDESTE

ANI

Es de indicar que en la comunicación de citación con Consecutivo ADN-GP-4319 del 16 de diciembre de 2024, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4318 del 16 de diciembre de 2024, objeto de notificación, con sus respectivos anexos.

Cordialmente,

JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ

Firmado digitalmente por JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ
Fecha: 2024.12.26 14:45:39 -05'00'

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

Anexo: Copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4318 del 16 de diciembre de 2024, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Avalúo comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Caucasia.

Elaboró: Abogado Predial (F. Vega)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)

Servicios Postales Nacionales S.A.S. «472» EX. CAUCASIA 27 DIC. 2024 052410 ANTIOQUIA EXPENDIO SPU

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Vigilado SuperTransporte

Autopistas DEL NORDESTE

ANI

Servicios Postales Nacionales S.A.S.
«4-72»
EX. CAUCASIA
27 DIC. 2024
052410
ANTIOQUIA
EXPENDIO SPU

AVISO No. ADN-GP-4378

ACN-02-0243A

FECHA: 30 DIC. 2024 **(__) de 2024**

El suscrito, Gerente General del Concesionario **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.,** en virtud del Contrato de Concesión No. **009** del 10 de diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012, para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto Autopistas para la Prosperidad, procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, con el envío de del oficio de citación **ADN-GP-4319 del 16 de diciembre de 2024**, a la dirección del predio ACN-02-0243A, denominado LACABAÑA, ubicado en la vereda BELLA PALMIRA, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, mediante la guía No. CU004981771CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de recibo el 18 de diciembre de 2024, en el cual el Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, le instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4318 del 16 de diciembre de 2024, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal al titular del derecho real de dominio señor **GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO,** quien se identificaba en vida con CC. No. 7.527.620, propietario del predio ACN-02-0243A y/o a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de este.

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, por lo que se requiere notificar del presente acto administrativo al titular del derecho real de dominio señor **GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO,** quien se identificaba en vida con CC. No. 7.527.620, propietario del predio ACN-02-0243A y/o a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de este, con el objeto de dar cumplimiento a la ley, se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** la Oferta Formal de Compra **ADN-GP-4318 del 16 de diciembre de 2024**, con asunto *"Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LA CABAÑA, Ubicado en la Vereda Bella Palmira, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05154000400000005003600000000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-36066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0243A".*

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Vigilado SuperTransporte

Autopistas DEL NORDESTE

ANI

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

FIJADO EL 30 DIC. 2024 **A LAS 7:00 A.M.**

DESFIJADO EL 7 ENE. 2025 **A LAS 5:00 P.M.**

Cordialmente,

JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ

Firmado digitalmente por JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ
Fecha: 2024.12.26 14:40:58 -05'00'

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

Elaboró: Abogado Predial (F. Vega)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquía.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Vigilado SuperTransporte

Autopistas DEL NORDESTE

ANI

4-72

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Mintic Concesión de Correo//

CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2024

Centro Operativo: EX.CAUCASIA

Orden de servicio: 17609452

Fecha Admisión: 26/12/2024 22:33:52

Fecha Aprox Entrega: 30/12/2024

CU004991765CO

3005 000

Remitente

Nombre/ Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE

Dirección: KM 21 VIA ZARAGOZA - CAUCASIA

NIT/C.C/T.I:

Referencia:

Teléfono: 736633839

Código Postal:

Ciudad: CAUCASIA

Depto: ANTIOQUIA

Código Operativo: 3005000

Destinatario

Nombre/ Razón Social: GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO - HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: PREDIO DENOMINADO LA CABAÑA, VEREDA BELLA PALMIRA

Tel:

Código Postal:

Código Operativo: 3005000

Ciudad: CAUCASIA

Depto: ANTIOQUIA

Valores

Peso Físico(grs): 100

Peso Volumétrico(grs): 0

Peso Facturado(grs): 100

Valor Declarado: $0

Valor Flete: $7.100

Costo de manejo: $0

Valor Total: $3.550 COP

Dice Contener: NOT. POR AVISO ACN-02-0243A

Observaciones del cliente:

Causal Devoluciones:

- RE Rehusado
- NE No existe
- NS No reside
- NR No reclamado
- DE Desconocido
- Dirección errada
- C1 C2 Cerrado
- N1 N2 No contactado
- FA Fallecido
- AC Apartado Clausurado
- FM Fuerza Mayor

Firma nombre y/o sello de quien recibe: Juana morales

C.C. 26216018

Tel:

Hora:

Fecha de entrega: dd/mm/aaaa

Distribuidor:

C.C.

27-12-2024

Gestión de entrega:

1er dd/mm/aaaa

2do dd/mm/aaaa

27/12/24

EX.CAUCASIA

NOR-OCCIDENTE

3005000300500CU004991765CO

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (571) 4722000.

El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72 ...

Scanned with CamScanner

Bogotá, D.C., 16 de diciembre del año 2024

Señores:
GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO (quien se identificaba en vida con CC. No. 7.527.620.)-
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado LA CABAÑA
Vereda BELLA PALMIRA
Caucasia - Antioquia.

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LA CABAÑA, Ubicado en la Vereda Bella Palmira, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05154000400000005003600000000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-36066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0243A.

Respetados señores,

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

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

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

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Vigilado SuperTransporte

Autopistas DEL NORDESTE

ANI

18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un área de **TRESCIENTOS SETENTA Y TRES COMA NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS** (373,95 m²) del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas y los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas Inicial K53+552.52 - Abscisa Final K53+677.69 , conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0243A de fecha 26 de marzo de 2022.

El valor total de la oferta formal de compra es la suma de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($4.658. 999,58 M/CTE)**, según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 30 de agosto de 2024, el cual se discrimina así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m²	373,95	$ 1.930,00	$ 721.723,50
Total Terreno					**$ 721.723,50**
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					$ -
Total Construcciones					**$ 0,00**
ANEXOS					
Ca1: Portón		und	1,00	$ 146.900,00	$ 146.900,00
Ca2: Muro		m	6,83	$ 530.300,00	$ 3.621.949,00
Total Anexos					**$ 3.768.849,00**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					$ 168.427,08
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					**$ 168.427,08**
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					**$ 4.658.999,58**

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

Según el estudio de títulos, la zona de terreno que se requiere pertenece al señor **GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO.**, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.527.620, quien lo adquirió a través de compraventa realizada al señor JAIME DE JESUS ARANGO TAMAYO, por medio

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquía.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Vigilado SuperTransporte

Autopistas DEL NORDESTE

ANI

de la Escritura Pública No. 4216 del 28 de agosto de 1998, otorgada en la Notaría 20 de Medellín, acto inscrito en la anotación No. 05 del folio de matrícula inmobiliaria No. 015-36066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia.

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

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

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

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 por causas imputables a ellos mismos.

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

2. *Expropiación Judicial:* En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido anteriormente, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial sí transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de esta oferta de compra, no se haya llegado a un acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; conforme lo establecido en el artículo 4º de Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 que adoptó medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de que trata la Ley 1682 de 2013.

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

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquía.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Vigilado SuperTransporte

Autopistas DEL NORDESTE

ANI

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

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

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

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

Cordialmente,

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

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

Elaboró: Abogado Predial (F. Vega)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquía.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Vigilado SuperTransporte

Autopistas DEL NORDESTE

ANI

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

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE	UNIDAD FUNCIONAL	2
CONTRATO No.:	009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014		
PREDIO No.	ACN-02-0243A	SECTOR O TRAMO	1
ABSC. INICIAL	K53+552.52 I		
ABSC. FINAL	K53+677.69 I	MARGEN	Derecha
		LONGITUD EFECTIVA	125.17

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO	CEDULA	7,527,620	MATRICULA INMOBILIARIA: 015-36066
	DIRECCION / EMAIL.	3108211927	
	DIRECCION DEL PREDIO	LA CABAÑA	CEDULA CATASTRAL: 05154000400000050036000000000

VEREDA/BARRIO:	BELLA PALMIRA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CAUCASIA			NORTE	143.00	(P9-P1) PREDIO MAYOR EXTENSION-GUSTAVO AGUIRRE
DPTO:	ANTIOQUIA			SUR	142.22	(P1-P9) PREDIO ACN-02-0243 - LA CABAÑA
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIA	ORIENTE	0.00	(P1) PREDIO MAYOR EXTENSION-GUSTAVO AGUIRRE
Predio requerido para:	SEGUNDA CALZADA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	0.00	(P9) PREDIO MAYOR EXTENSION-GUSTAVO AGUIRRE

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
PASTO HUMIDICOLA	299.16	0.00	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA1: PORTON DE MADERA CONSTA DE CUATRO VARETAS EN MADERA ASERRADA (3*1,5m)	1.00	und.
2	CA2: MURO EN MALLA ESLABONA DE 2,20m ALTO SOPOTADA POR TUBOS EN ACERO, CON MURO EN BLOQUE SIN PAÑETAR CON ALTURA DE 0,7 m	6.83	m
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 26/03/2022

Elaboró:

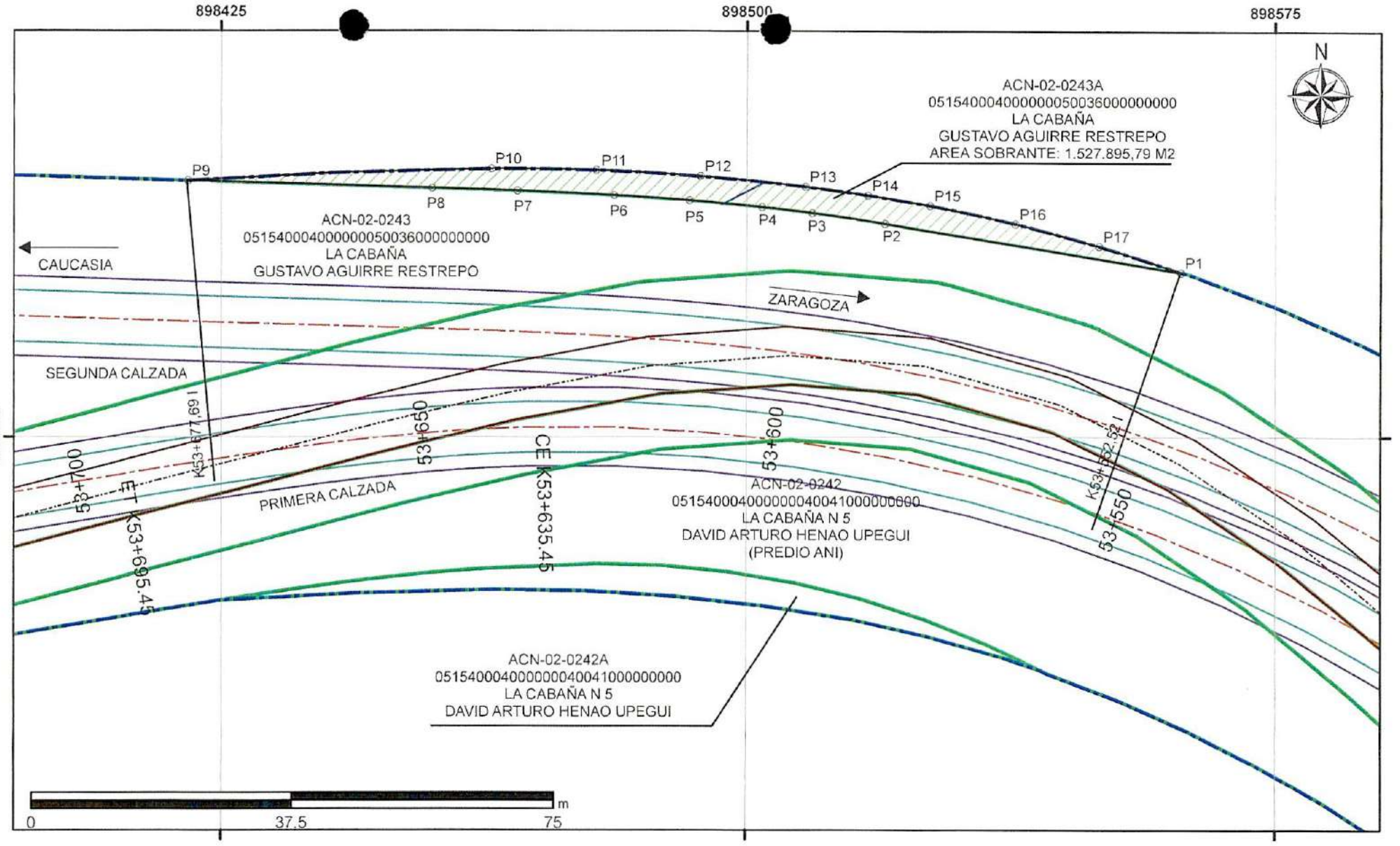
PEDRO JULIO MARTINEZ ANAYA
MP 22202-242027 COR.

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	1,528,269.74	m²
AREA REQUERIDA	373.95	m²
AREA REMANENTE	0.00	m²
AREA SOBRANTE	1,527,895.79	m²
AREA TOTAL REQUERIDA	373.95	m²

OBSERVACIONES:

*EJE DE REFERENCIACIÓN DE LAS ABSCISAS (CALZADA IZQUIERDA).



Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA

PROPIETARIO:
GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO

CEDULA CATASTRAL:
05154000400000005003600000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 015-36066

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	1.528.269,74 m2
AREA REQUERIDA	373,95 m2
AREA REMANENTE	0,00 m2
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m2

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
- DRENAJE_DOBLE
- DRENAJE_SENCILLO
- CAMINOS CARRETEABLES
- JAGUEY
- LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
25AN17	INICIO: K 53+552,52 I FINAL: K 53+677,69 I

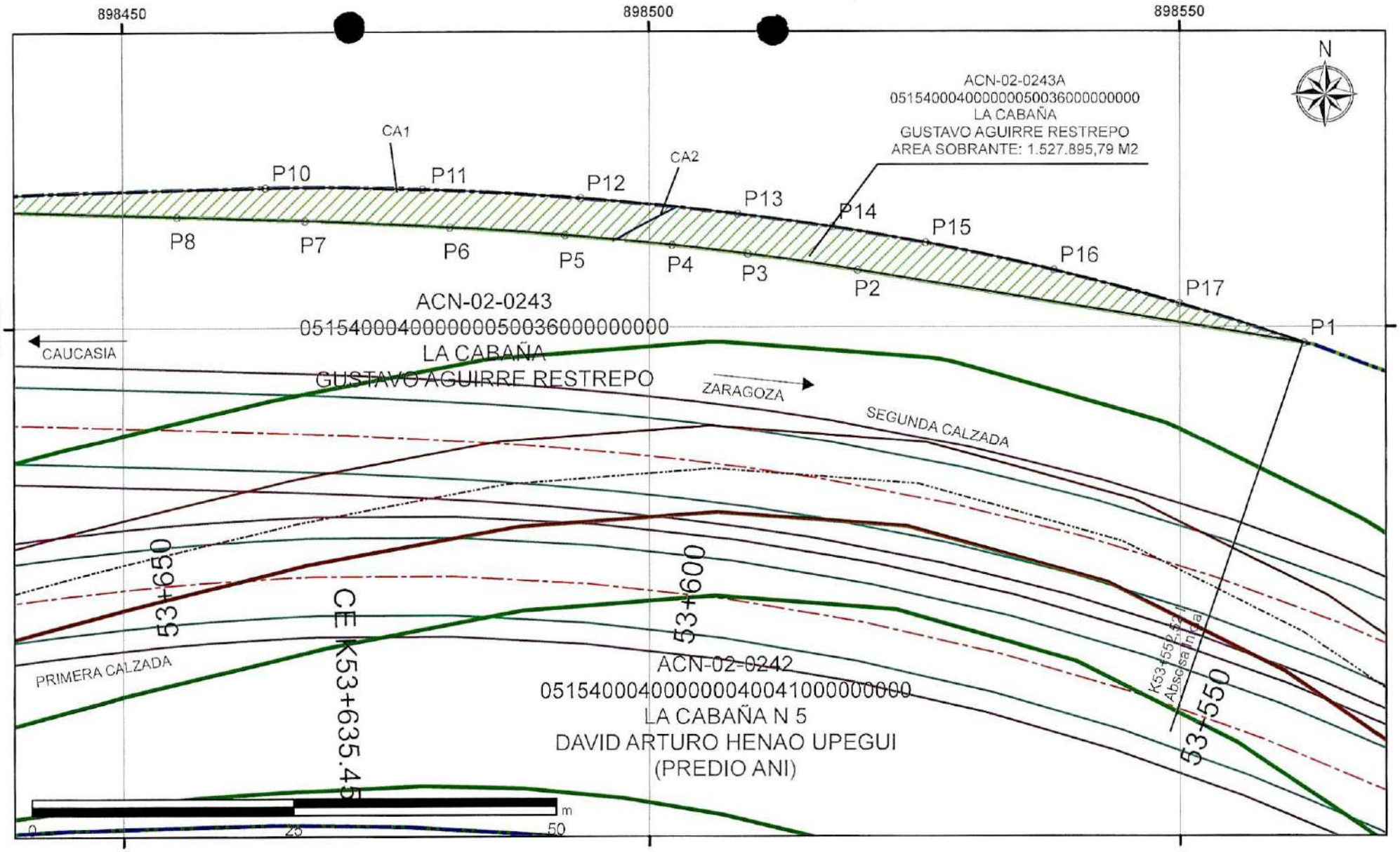
LEYENDA

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- EJES VIA
- CALZADAS
- BERMAS
- LINEA DE COMPRA
- EJE VIA EXISTENTE
- CORREDOR VIAL EXISTENTE
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- RONDA DE RIO

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:		CODIGO: FR-PR-04
26 DE MARZO DE 2022	1:750	ACN-02-0243A	PLANO No.1 DE 3	VERSION: 1 FECHA: 26-01-16

PLANO GENERAL

Elaboro: Pedro J. martinez Anaya M.P. 252202-242027 COR.



Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA

PROPIETARIO:
GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO

CEDULA CATASTRAL:
05154000400000000500360000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 015-36066

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	1.528.269,74 m2
AREA REQUERIDA	373,95 m2
AREA REMANENTE	0,00 m2
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m2

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
- DRENAJE_DOBLE
- DRENAJE_SENCILLO
- CAMINOS CARRETEABLES
- JAGUEY
- LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
25AN17	INICIO: K 53+552,52 I FINAL: K 53+677,69 I

LEYENDA

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- EJES VIA
- CALZADAS
- BERMAS
- LINEA DE COMPRA
- EJE VIA EXISTENTE
- CORREDOR VIAL EXISTENTE
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- RONDA DE RIO

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:		CODIGO: FR-PR-04
26 DE MARZO DE 2022	1:500	ACN-02-0243A	PLANO No.2 DE 3	VERSION: 1 FECHA: 26-01-16

PLANO DE CONSTRUCCIONES

Elaboro: Pedro J. Martinez Acuña, MP 22202-242027 COR.

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
P1	898561.69	1360248.48	
P2	898519.69	1360255.34	42.56
P3	898509.33	1360256.88	10.47
P4	898502.21	1360257.73	7.18
P5	898491.99	1360258.67	10.26
P6	898481.10	1360259.40	10.92
P7	898467.28	1360260.04	13.83
P8	898455.20	1360260.44	12.09
P9	898420.29	1360261.49	34.92
P10	898463.56	1360263.19	43.30
P11	898478.54	1360263.01	14.98
P12	898493.49	1360262.16	14.98
P13	898508.39	1360260.64	14.98
P14	898517.27	1360259.41	8.96
P15	898526.11	1360257.94	8.96
P16	898538.11	1360255.35	12.28
P17	898549.98	1360252.19	12.28
P1	898561.69	1360248.48	12.28
AREA REQUERIDA = 373,95 m2			

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA

PROPIETARIO:
GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO

CEDULA CATASTRAL:
05154000400000005003600000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 015-36066

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	1.528.269,74 m2
AREA REQUERIDA	373,95 m2
AREA REMANENTE	0,00 m2
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m2

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
- DRENAJE_DOBLE
- DRENAJE_SENCILLO
- CAMINOS CARRETEABLES
- JAGUEY
- LAGUNAS

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
25AN17	INICIO: K 53+552,52 I FINAL: K 53+677,69 I

LEYENDA

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- EJES VIA
- CALZADAS
- BERMAS
- LINEA DE COMPRA
- EJE VIA EXISTENTE
- CORREDOR VIAL EXISTENTE
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- RONDA DE RIO

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:	PLANO No. 3 DE 3	CODIGO: FR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 26-01-16
26 DE MARZO DE 2022		ACN-02-0243A		

Elaboro: Pedro J. Martinez Arraya. MP. 22202-242027 COR.

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

CERTIFICA:

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

Corregimiento CACERI, Vereda: BELLA PALMIRA, Hacienda o Finca: HACIENDA LA CABAÑA, de propiedad de **GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO**, con identificación o Código Catastral: **05154000400000005003600000000 y matrícula inmolaría 015 36066.**

Usos: Agropecuario. RURAL.
Uso Principal: Agropecuario.
Uso Complementario: -Vivienda campesina. –Cultivos permanentes y transitorios, con planes de manejos sostenibles y orientados por lineamientos agroecológicos, en pendientes inferiores al 30%.

#conTodaSeguridad

Uso Restringido: -Cultivos transitorios intensivos, ganadería extensiva e intensiva, Minería, Agroindustria. –Minería. –Agroindustria: previa aprobación del permiso y con lineamientos agroecológicos.
Uso Prohibido: Industria pesada y mediana. –Parcelaciones y vivienda campestre.

Usos: Forestal Productor

Uso Principal: Aprovechamiento forestal con fines comerciales
Uso Complementario: Investigación y educación en biodiversidad, ecología y actividades productivas, aprovechamiento de productos forestales no maderables, Cultivos endoenergéticos: evitando la tala rasa, Construcción de viveros, aulas ambientales y grandes escuelas, agroforestal con cultivos de carácter agroecológico, Comercio: Siempre y cuando no alteren los ecosistemas, ni las fuentes hídricas abastecedoras de agua.
Uso Restringido: Construcción de nueva infraestructura para el aprovechamiento y transporte de productos maderables y no maderables, Residencial: supeditado a la norma de densidades vigente sin afectar especies endémicas, vulnerables o en peligro de extinción, Minería Subterránea: Con Impactos controlables o reversibles, que no alteren el ecosistema, ni las fuentes hídricas abastecedoras de agua, Agroindustria: Previa aprobación del permiso y con lineamientos agroecológicos, Residencial:

supeditado a la norma de densidades vigente. Tendiente al establecimiento de vivienda campesina para el apoyo de la protección de las plantaciones (familias guardabosques)

Uso Prohibido: Agrícola semiintensivo e intensivo, pecuario semiintensivo o intensivo, cacería de fauna silvestre. Turismo: Con actividades recreativas pasivas de bajo, mediano y alto impacto, minería a cielo abierto. Industria mayor. Residencial: tipologías de vivienda campestre o de recreo y parcelaciones, Transito por caminos de servidumbres existentes: exceptuando a los propietarios y trabajadores de la plantación, Servicios: Alojamiento: camping y hoteles; pesebreras, escuelas de equitación y centros veterinarios.

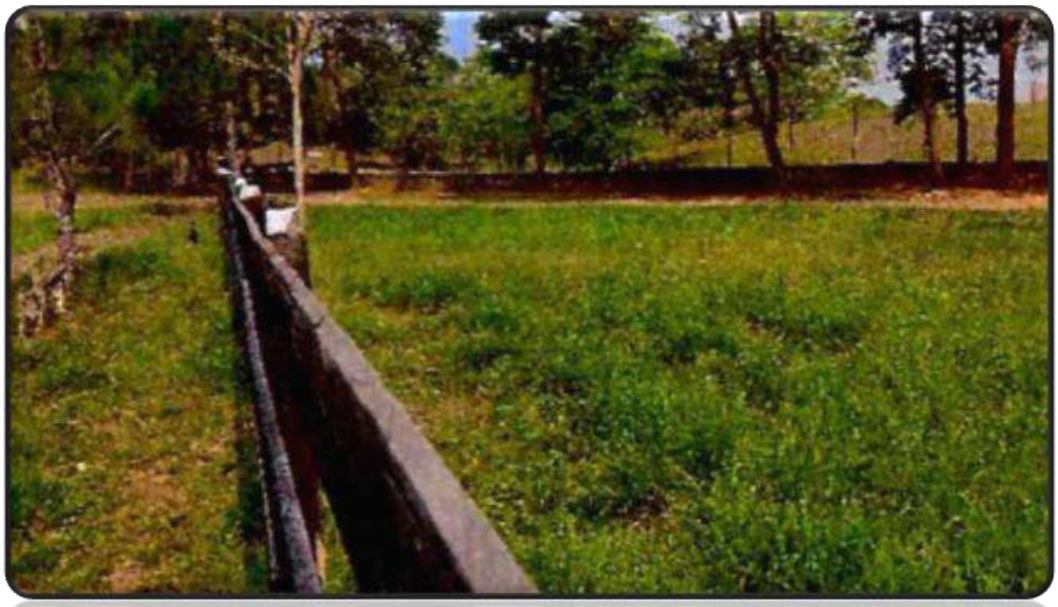
Dado en Caucasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0243 a los 15 días del mes de marzo 2022.

Atentamente,

FERNEY HOYOS OQUENDO.
Secretario de Planeación Municipal.

#ConTodaSeguridad

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró	Oscar Santana		15/03/2022
Revisó	Ferney Hoyos Oquendo.		15/03/2022
Los arriba firmantes hemos declarado que revisamos el documento y lo encontramos ajustados a las normas y disposiciones legales pendientes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad los presentamos para firma.			



Avalúo Comercial Corporativo Rural.
Lote, const. anexas y especies.
Ficha Predial ACN-02-0243A.

Agosto de 2024

Autopistas del Nordeste S.A.S, Autopista Conexión Norte.
Dirección del predio: La Cabaña
Vereda: Bella Palmira
Municipio: Caucasia.
Departamento: Antioquia.

CAPÍTULOS

1. Información General

2. Documentos

3. Información Jurídica

4. Descripción Del Sector

5. Reglamentación Urbanística

6. Descripción Del Inmueble O Predio

7. Métodos Valuatorio

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. Vereda o Corregimiento.
1.8. Dirección del inmueble.
1.9 Abscisado de área Requerida.
1.10 Uso Actual Del Inmueble.
1.11 Uso Por Norma.
1.12. Información Catastral.
1.13. Fecha visita al predio.
1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA
3.1. Propietario.
3.2. Título de adquisición.
3.3. Matricula Inmobiliaria.
3.4. Observaciones jurídicas.

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
6.1. Ubicación.
6.2. Área del terreno.

6.3. Linderos.
6.4. Vías de Acceso al predio.
6.5. Unidades Fisiográficas.
6.6. Áreas Construidas.
6.7. Características Constructivas.
6.8. Construcciones Anexas
6.9. Cultivos y Especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).
10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.
10.3. Ejercicios residuales.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
11.1. Costos de reposición.
11.2. Depreciación (fitto y corvini).

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies
12.2 Valores de cultivos y/o especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. FOTOGRAFÍAS

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.

1. INFORMACIÓN GENERAL.

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

1.2. Tipo de inmueble: Lote, construcciones anexas y especies.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Rural.

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

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Caucasia.

1.7. Vereda o Corregimiento: Bella Palmira

1.8. Dirección del predio: La Cabaña

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial:	53 + 552,52 Km
Abscisa Final:	53 + 677,69 Km
Margen	Derecha.

1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso por norma: Agropecuario y Forestal Productor

1.12. Información Catastral:

Departamento:	05 - ANTIOQUIA
Municipio:	154 - CAUCASIA
Cedula Catastral:	05154000400000005003600000000
Matrícula Inmobiliaria:	015-36066
Zona Física:	- 311 - 306
Zona Geoeconómica:	- 306 - 311
Área de terreno:	156,6 ha
Área construida:	3.588,99 m^2

IMAGEN DEL PREDIO

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

1.13. Fecha de la visita al predio: 01 de agosto de 2024.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 30 de agosto de 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. **Certificado catastral:**
- Certificado Catastral Suministrado por la dirección de Sistemas de Información y Catastro de la gobernación de Antioquia.

B. **Norma de usos del suelo:**
- Certificados de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **05154000400000005003600000000**, predio **Hacienda La Cabaña,** firmado por Ferney Hoyos Oquendo secretaria de planeación del Municipio de Caucasia, con fecha del 15 de marzo de 2022.

C. **Folio de Matricula:**
- Folio 015-36066 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia del 17 de abril de 2024.

D. **Ficha Predial:**
- ACN-02-0243A.

E. **Planos topográficos:**
- Ficha Gráfica ACN-02-0243A.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:
- Gustavo Aguirre Restrepo.

3.2. Título de adquisición:
- Compraventa bajo escritura 4216 del 28-08-1998 notaria veinte de Medellín. Persona que intervienen en el acto. DE: Arango Tamayo Jaime De Jesus; A: Aguirre Restrepo Gustavo Anotación No. 5.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-36066 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia del 17 de abril de 2024.

3.3. Matricula inmobiliaria:
- 015-36066 de la oficina de registros públicos de Caucasia

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-36066 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia del 17 de abril de 2024.

3.4. Observaciones jurídicas:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recaen los siguientes gravámenes:

Anotación No18: Fecha 10-02-2023 Radicación: 2023-015-6-384. Sentencia S/N del 13-12-2022 Juzgado Civil Laboral del Circuito de Caucasia. Especificación: Modo de Adquisición: 0141 Expropiación por via judicial 37.730.26 m2. Personas que intervienen en el acto. DE: Aguirre Restrepo Gustavo; A: Agencia Nacional De Infraestructura-ANI

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-36066 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia del 17 de abril de 2024.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Nomenclatura del Predio **LA CABAÑA**	Nombre De Vereda **BELLA PALMIRA**
Municipio **CAUCASIA**	Departamento **ANTIOQUIA**

El municipio de Caucasia se encuentra localizado al norte de Antioquia, en los límites con el departamento de Córdoba y en la subregión antioqueña del Bajo Cauca. Es uno de los municipios más importantes de la zona debido a su privilegiada ubicación geográfica, cerca de la confluencia de importantes afluentes colombianos como el río Cauca y el río Nechí. El área rural de Caucasia, hace parte de la sabana de Córdoba y Sucre, en el lugar de confluencia de las subculturas paisa y sabanera (costeño).

Fuente: http://www.caucasia-antioquia.gov.co/tema/municipio e inspección ocular

4.1. Delimitación del sector:

La Vereda La Catalina limita al Nororiente con la vereda Cacerí, al sur con las veredas El Descanso, Quebradona del medio y las Parcelas al este con las veredas Quebrada Ciénaga y Quitasol y al oeste con la Vereda el Tigre 1.

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

4.2. Actividad predominante:

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

Fuente: http://www.caucasia-antioquia.gov.co/tema/municipio e inspección ocular

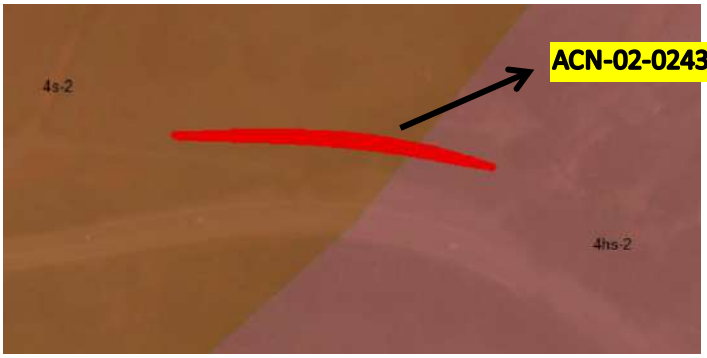
4.3. Topografía: 0-7% plana.

4.4. Características Climáticas:

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

Fuente: http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml y http://es.climate-data.org/location/50344/.

4.5. Condiciones Agrologicas:



Sub Clase 4s-2

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

Sub Clase 4hs-2

Ítem	Descripción
Subclase	4hs - 2
Principales Limitantes de uso	Una o más de las siguientes: Se presentan inundaciones, drenaje pobre, texturas moderadas gruesas. Fuerte acidez, alta saturación de aluminio.
Usos recomendados	Ganadería, pastos naturales, cultivos tolerantes al exceso de humedad.

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

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

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

4.7. Servicios comunales: Institución Educativa Rural Cacerí, Iglesia Pentecostal de Cacerí y demás servicios comunales se satisfacen en el casco urbano del Municipio de Caucasia dado que es el municipio más cercano.

4.8. Vías de acceso y transporte:

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

Vías desde Medellín	Vía nacional, de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en regular estado de mantenimiento hasta Remedios y sin Pavimentar y en mal estado de mantenimiento desde Remedios hasta Zaragoza, Recorre la ruta que conecta Medellín – Barbosa – Antioquia – Yolombo – Yali _ Vegachi – Remedios – Segovia – Zaragoza.
	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 – Zaragoza
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 – Zaragoza.
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 – Zaragoza.

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO RURAL EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL CAUCASIA ANTIOQUIA
CERTIFICA:

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

Corregimiento CACERI, Vereda: BELLA PALMIRA, Hacienda o Finca: HACIENDA LA CABAÑA, de propiedad de GUSTAVOAGVIRRE RESTREPO, con identificación o Código Catastral: 05154000400000005003600000000 y matrícula inmolaría 015-36066.

Usos: Agropecuario. Rural

Uso Principal: Agropecuario.

Uso Complementario: -Vivienda campesina. —Cultivos permanentes y transitorios, con planes de manejos sostenibles y orientados por lineamientos agroecológicos, en pendientes inferiores al 30%.

Uso Restringido: -Cultivos transitorios intensivos, ganadería extensiva e intensiva, Minería, Agroindustria. —Minería. —Agroindustria: previa aprobación del permiso y con lineamientos agroecológicos.

Uso Prohibido: Industria pesada y mediana. —Parcelaciones y vivienda campestre.

Usos: Forestal Productor

Uso Principal: Aprovechamiento forestal con fines comerciales Uso

Complementario: Investigación y educación en biodiversidad, ecología y actividades productivas, aprovechamiento de productos forestales no maderables, Cultivos endoenergéticos: evitando la tala rasa, Construcción de viveros, aulas ambientales y grandes escuelas, agroforestal con cultivos de carácter

agroecológico, Comercio: Siempre y cuando no alteren los ecosistemas, ni las fuentes hídricas abastecedoras de agua.

Uso Restringido: Construcción de nueva infraestructura para el aprovechamiento y transporte de productos maderables y no maderables, Residencial: supeditado a la norma de densidades vigente sin afectar especies endémicas, vulnerables o en peligro de extinción, Minería Subterránea: Con Impactos controlables o reversibles, que no alteren el ecosistema, ni las fuentes hídricas abastecedoras de agua, Agroindustria: Previa aprobación del permiso y con lineamientos agroecológicos, Residencial: supeditado a la norma de densidades vigente. Tendiente al establecimiento de vivienda campesina para el apoyo de la protección de las plantaciones (familias guardabosques).

Uso Prohibido: Agrícola semiintensivo e intensivo, pecuario semiintensivo o intensivo, cacería de fauna silvestre. Turismo: Con actividades recreativas pasivas de bajo, mediano y alto impacto, minería a cielo abierto. Industria mayor. Residencial: tipologías de vivienda campestre o de recreo y parcelaciones, Transito por caminos de servidumbres existentes: exceptuando a los propietarios y trabajadores de la plantación, Servicios: Alojamiento: camping y hoteles; pesebreras, escuelas de equitación y centros veterinarios

Dado en Caucasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0243A a los 15 días del mes de marzo de 2022.

PARTE III COMPONENTE RURAL
TITULO I USOS GENERALES DEL SUELO
Articulo 198 Zonas de uso Agropecuario

Este uso es el mayor uso del suelo en áreas que presentan las mínimas limitaciones para la agricultura en combinación con la ganadería, particularmente ambos tipos hacen parte de la cultura Caucasiana, siendo la agricultura la de mayor historia, es de esta forma como la propia comunidad con el cultivo de caucho, aceite, cacao, plátano y en zonas inundables ensayos con cultivos de arroz, además de otras actividades como la piscicultura.
Estos se pueden presentar en combinación con uno de los siguientes tipos de cultivos y ganadería:
Cultivos permanentes, son todos aquellos cuyo ciclo de vida es mayor a un año, desde la fase de la germinación hasta la cosecha; no exigen la remodelación frecuente y continua del suelo, ni lo dejan desprovisto de una cobertura vegetal, excepto entre las plantas, o por cortos periodos estacionales, como es el caso del

café bajo libre exposición, palma africana, banano, plátano, frutales, caña de azúcar y caña panelera, entre otros.

Cultivos transitorios, son los que poseen un ciclo de vida inferior a un año y para su establecimiento, requiere de la implementación de sistemas de riego y de una intensificación en las prácticas de conservación de suelos en las áreas de mayor pendiente.

Ganadería extensiva, se presenta en tierras apropiadas para el establecimiento de un sistema sedentario de pastoreo en el cual el número de cabezas de ganado por unidad de área sea muy bajo y el animal permanezca en el potrero hasta que prácticamente se agote la pastura.

Ganadería intensiva, que involucra una serie de prácticas como por ejemplo, la preparación del suelo, la utilización de pasturas mejoradas y manejadas, la rotación de potreros, la fertilización, el control fitosanitario y la dotación de riego; estas prácticas permiten una mayor productividad económica que el sistema de pastoreo extensivo, de tal manera que los animales permanecen menor tiempo en un potrero, con mayor número de cabezas de ganado por unidad de área.

El uso agropecuario se desarrolla principalmente en las clases agrologicas III y IV, predominando la III que es la de cultivos permanentes y/o transitorios combinados con la ganadería, igualmente en la categoría de intensiva y extensiva; y solo en tres usos lo combinan con el forestal/productor.

Fuente: Acuerdo No. 019 del 24 de Diciembre de 2015, "Por Medio del Cual se Aprueba El Plan de Ordenamiento Territorial Del Municipio de Caucasia".

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:

Nomenclatura del Predio **LA CABAÑA**	Nombre De Vereda **BELLA PALMIRA**
Municipio **CAUCASIA**	Departamento **ANTIOQUIA**

El predio se ubica sobre la vía que comunica al municipio de Caucasia con el municipio de Zaragoza, en la vereda Caceri, a aproximadamente a 28 km del casco urbano del municipio de Caucasia.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	1.528.269,74 m^2
Área requerida:	373,95 m^2
Área Remanente:	0,0 m^2
Área Sobrante:	1.527.895,79 m^2
Área Total Requerida:	373,95 m^2

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0243A

6.3. Linderos:

Polígono A

Norte:	En 143,00 m (P9-P1) PREDIO MAYOR EXTENSIÓN-GUSTAVO AGUIRRE
Sur:	En 142,22 m (P1-P9) PREDIO ACN-02-0243 - LA CABAÑA
Este:	En 0,00 m (P1) PREDIO MAYOR EXTENSIÓN-GUSTAVO AGUIRRE
Oeste:	En 0,00 m (P9) PREDIO MAYOR EXTENSIÓN-GUSTAVO AGUIRRE

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0243A.

6.4. Vías de acceso al predio:

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

6.5. Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	plana	Agropecuario	Agropecuario y Forestal Productor	373,95 m^2

6.6. Áreas construidas:

No presenta construcciones.

6.7. Características constructivas:

No presenta construcciones.

6.8. Anexos, otras construcciones:

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA1	PORTÓN	CA1: PORTÓN DE MADERA CONSTA DE CUATRO VARETAS EN MADERA ASERRADA (3*1,5M)	1,00	UND	10	Bueno
CA2	MURO	CA2: MURO EN MALLA ESLABONADA DE 2,20 M ALTO SOPORTADA POR TUBOS EN ACERO, CON MURO EN BLOQUE SIN PAÑETAR CON ALTURA DE 0,7M	6,83	m	10	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0243A.

6.9. Cultivos, especies:

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
PASTO HUMIDICOLA	299,16	m2	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0243A.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

Para 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.

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Unidad fisiográfica 1

		Coordenadas		Identificación del Predio								Terreno			
Oferta	Fecha	Lat.	Long.	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Teléfono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	5/12/2025	7°5'129.68"N	75° 3'1.44"O	Kilometro 18	Caucasia	Rural	313-6153827	Parcelación Agua Viva	$ 20.000.000,00	7%	$ 18.600.000,00	1	10000	$ 18.600.000,00	$ 1.860,00
2	5/12/2025	7°5'129.68"N	75° 3'1.44"O	Kilometro 18	Caucasia	Rural	313-6153827	Parcelación Agua Viva	$ 184.000.000,00	10%	$ 165.600.000,00	8	80000	$ 20.700.000,00	$ 2.070,00
3	5/12/2025	7°5'120.28"N	75° 3'29.57"O	Kilometro 18	Caucasia	Rural	310-6066522	Omar Gil	$ 4.840.000.000,00	7%	$ 4.501.200.000,00	242	2420000	$ 18.600.000,00	$ 1.860,00

	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
Oferta	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Lote ubicado en la vereda Kilómetro 18, hace parte de la parcelación Agua Viva, colindante a la Finca La Pulga, terreno ondulado en su mayor porcentaje, el lote dentro de la parcelación se ubica al fondo de la misma, presenta acceso a energía eléctrica. El propietario es Omar Gil y la información puede ser por los números de teléfono o directamente en campo.		En Campo
2	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Lote ubicado en la vereda Kilometro 18 con acceso sobre carreteable a 50 mts de la vía principal Caucasia - Zaragoza, hace parte de la parcelación Agua Viva, colindante a la Finca La Pulga, terreno mixto entre ondulado y ligeramente plano, presenta acceso a energía eléctrica. El propietario es Omar Gil y la información puede ser por los números de teléfono o directamente en campo por las coordenadas especificadas al principio de esta oferta.		En Campo
3	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	El Señor Omar Gil, vende finca completa de 242 Has, aparte de la parcelación en $18'600.000 de pesos por cada Hectárea, siempre y cuando se compre la extensión total de tierra, presenta 11.5 km de frente sobre vía y es mecanizable en toda suextensión, la topografía es mixta. Cuenta con una casa, corrales y potreros actualente con Ganado, que tambien pueden ser cultivados en Caucho.		En Campo

8.2. Depuración Mercado:

Unidad fisiográfica 1

		Coordenadas		Identificación del Predio							Terreno			
Oferta	Fecha	Lat.	Long.	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Teléfono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	5/12/2023	7°51'29.68"N	75° 31' 44"O	Kilometro 18	Caucasia	Rural	313-6153827	Parcelación Agua Viva	$ 20.000.000,00	7%	$ 18.600.000,00	1	10000	$ 18.600.000,00	$ 1.860,00
2	5/12/2023	7°51'29.68"N	75° 31' 44"O	Kilometro 18	Caucasia	Rural	313-6153827	Parcelación Agua Viva	$ 184.000.000,00	10%	$ 165.600.000,00	8	80000	$ 20.700.000,00	$ 2.070,00
3	5/12/2023	7°51'20.28"N	75° 29' 53"O	Kilometro 18	Caucasia	Rural	310-6066522	Omar Gil	$ 4.840.000.000,00	7%	$ 4.501.200.000,00	242	2420000	$ 18.600.000,00	$ 1.860,00

	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
Oferta	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Lote ubicado en la vereda Kilómetro 18, hace parte de la parcelación Agua Viva, colindante a la Finca La Pulga, terreno ondulado en su mayor porcentaje, el lote dentro de la parcelación se ubica al fondo de la misma, presenta acceso a energía eléctrica. El propietario es Omar Gil y la información puede ser por los números de teléfono o directamente en campo.		En Campo
2	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Lote ubicado en la vereda Kilometro 18 con acceso sobre carreteable a 50 mts de la vía principal Caucasia - Zaragoza, hace parte de la parcelación Agua Viva, colindante a la Finca La Pulga, terreno mixto entre ondulado y ligeramente plano, presenta acceso a energía eléctrica. El propietario es Omar Gil y la información puede ser por los números de teléfono o directamente en campo por las coordenadas especificadas al principio de esta oferta.		En Campo
3	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	El Señor Omar Gil, vende finca completa de 242 Has, aparte de la parcelación en $18'600.000 de pesos por cada Hectárea, siempre y cuando se compre la extensión total de tierra, presenta 11.5 km de frente sobre vía y es mecanizable en toda suextensión, la topografía es mixta. Cuenta con una casa, corrales y potreros actualente con Ganado, que tambien pueden ser cultivados en Caucho.		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). Unidad fisiográfica 1

Oferta	Valor (Ha)
1	$ 18.600.000,00
2	$ 20.700.000,00
3	$ 18.600.000,00
Promedio	$ 19.300.000,00
Desviación Estandar	$ 1.212.435,57
Coeficiente de Variación	6,28%
Coeficiente de Asimetria	1,732050808
Limite Inferior	$ 18.087.564,43
Limite Superior	$ 20.512.435,57
Valor Adoptado (Ha)	**$ 19.300.000,00**
Valor Adoptado (m2)	**$ 1.930**

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Lote ubicado en la vereda Kilómetro 18, hace parte de la parcelación Agua Viva, colindante a la Finca La Pulga, terreno ondulado en su mayor porcentaje, el lote dentro de la parcelación se ubica al fondo de la misma, presenta acceso a energía eléctrica. El propietario es Omar Gil y la información puede ser por los números de teléfono o directamente en campo.

Oferta 2: Lote ubicado en la vereda Kilometro 18 con acceso sobre carreteable a 50 mts de la vía principal Caucasia - Zaragoza, hace parte de la parcelación Agua Viva, colindante a la Finca La Pulga, terreno mixto entre ondulado y ligeramente plano, presenta acceso a energía eléctrica. El propietario es Omar Gil y la información puede ser por los números de teléfono o directamente en campo por las coordenadas especificadas al principio de esta oferta.

Oferta 3: El Señor Omar Gil, vende finca completa de 242 Has, aparte de la parcelación en $18'600.000 de pesos por cada Hectárea, siempre y cuando se compre la extensión total de tierra, presenta 11.5 km de frente sobre vía y es mecanizable en toda suextensión, la topografía es mixta. Cuenta con una casa, corrales y potreros actualente con Ganado, que tambien pueden ser cultivados en Caucho.

10.3 Otros ejercicios o aplicaciones:

No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición.

Ca1

Ca1: Portón					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Portón					
Tornillo Carriaje 5/16X3 2un	Und	$ 6.100	4,00	$ 24.400,00	**
Cerco 8x8cmx2.9m - Ordinario	Und	$ 23.572	1,33	$ 31.350,76	92
Cuadrilla Albañileria - AA	Hc	$ 28.539	4,50	$ 128.425,50	33
Tabla Burra 10x2.2 a 2.7cmx2.9m - Ordinario	Und	$ 9.434	4,00	$ 37.736,00	92
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				$ 221.912,26	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				$ 221.912,26	
Dato tomado de la revista Construdata Nº 211					
**Tornillo Carriaje 5/16X3 2un https://acortar.link/K65JfF					

Ca2

Ca2: Muro					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a Máquina	m3	$ 14.818	0,08	$ 1.185,44	127
Excavación Manual Profundidad 1a2m	m3	$ 37.671	0,16	$ 6.027,36	127
Replanteo	m2	$ 13.658	0,82	$ 11.199,56	127
Muro					
Viga de Confinamiento 12x20cm	m	$ 161.763	6,83	$ 1.104.841,29	154
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	$ 171.805	4,78	$ 821.227,90	154
Columna de Confinamiento 20x12cm	m	$ 181.072	2,10	$ 380.251,20	152
Cerramiento en Malla Eslabonada	m2	$ 143.242	15,03	$ 2.152.927,26	139
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				$ 4.477.660,01	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				$ 655.587,12	
Dato tomado de la revista Construdata Nº 211					

11.2. Depreciación (Fitto y corvinni)

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVIIII									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ca1: Portón	10	25	40%	2,5	33,79%	$ 221.912,26	$ 74.985,93	$ 146.926,33	$ 146.900,00
Ca2: Muro	10	50	20%	2,5	19,11%	$ 655.587,12	$ 125.274,83	$ 530.312,29	$ 530.300,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

UF1		COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO					ESTADO FITOSANITARIO		DESARROLLO		PRODUCCION		
												1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años
DESCRIPCION	UN	INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL	AÑOS	TOTAL		VALOR TOTAL	0 <10 CM	(11 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
PASTO HUMIDICOLA	m2	$ 257,60	$ 302,40	$ 560,00	$ 151,20	$ 151,20	$ 302,40	2	$ 879,65	$ 0,80	$ 703,72	$				703,72

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
PASTO HUMIDICOLA	299,16	m2	$ 703,72	0,80	$ 563,00	$ 168.427,08
VALOR TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES						**$ 168.427,08**

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Zaragoza - Caucasia.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0243A.
- Según información suministrada por la concesión el área requerida del predio ACN-02-0243A no presenta afectación por servidumbres.
- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la revista especializada Construdata No. 211, 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

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucasia.
VEREDA: Bella Palmira
FICHA PREDIAL: ACN-02-0243A
DIRECCIÓN: La Cabaña
PROPIETARIO: Gustavo Aguirre Restrepo

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m²	373,95	$ 1.930,00	$ 721.723,50
Total Terreno					**$ 721.723,50**
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					$ -
Total Construcciones					**$ 0,00**
ANEXOS					
Ca1: Portón		und	1,00	$ 146.900,00	$ 146.900,00
Ca2: Muro		m	6,83	$ 530.300,00	$ 3.621.949,00
Total Anexos					**$ 3.768.849,00**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					$ 168.427,08
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					**$ 168.427,08**
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					**$ 4.658.999,58**

Son: Cuatro Millones Seiscientos Cincuenta Y Ocho Mil Novecientos Noventa Y Nueve Pesos Con Cincuenta Y Ocho CentavosM.L.

Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19163731

Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos
R.A.A N° AVAL-19114869

Johanna Ramírez Beltrán
Comité Técnico
R.A.A: N° AVAL-1010188840

Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523

15.FOTOGRAFÍAS

Vista Ca1	**Vista Ca2**
Vista Especie	

16. Documentos e Información Anexa.

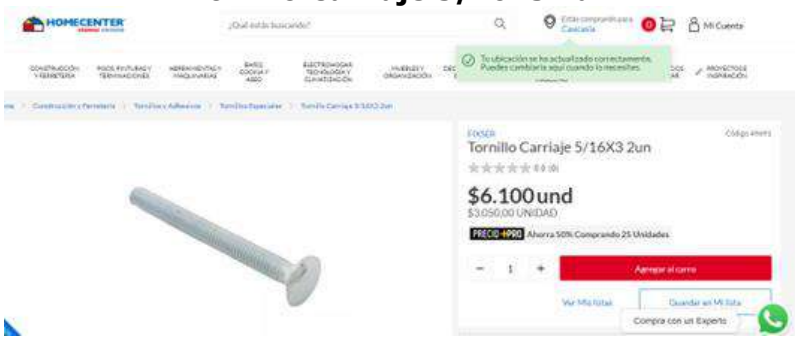
16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

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

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

16.2 Cotización elementos a reponer.

Tornillo Carriaje 5/16X3 2un



Fuente: https://acortar.link/K65JfF

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
ACN-02-0243A

En la ciudad de Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de agosto de 2024, 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 **La Cabaña** en el Municipio de Caucasia (Antioquia), elaborado y presentado por el avaluador el Luis Fernando Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m²	373,95	$ 1.930,00	$ 721.723,50
Total Terreno					**$ 721.723,50**
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					$ -
Total Construcciones					**$ 0,00**
ANEXOS					
Ca1: Portón		und	1,00	$ 146.900,00	$ 146.900,00
Ca2: Muro		m	6,83	$ 530.300,00	$ 3.621.949,00
Total Anexos					**$ 3.768.849,00**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					$ 168.427,08
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					**$ 168.427,08**
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					**$ 4.658.999,58**

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Cuatro Millones Seiscientos Cincuenta Y Ocho Mil Novecientos Noventa Y Nueve Pesos Con Cincuenta Y Ocho Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de agosto de 2024.

Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19163731

Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos
R.A.A N° AVAL-19114869

Johanna Ramírez Beltrán
Comité Técnico
R.A.A: N° AVAL-1010188840

Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523