

Bogotá, D.C., 28 JUL 2021

Señores:

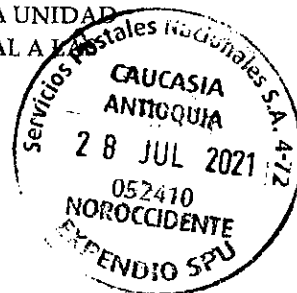
FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS -ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS (Nit. N° 900490473-6)

Propietario predio ACN-02-0358

Notificaciones.juridicauariv@unidadvictimas.gov.co

CR 85D N° 46ª -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 del Alcance de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2808 del 21 de junio de 2021 Obra: Proyecto Autopistas Conexión Norte. Predio: ACN-02-0358

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA ORIGINAL DEL ENVIO No.: RB 788 006 883 CO 28-07-2021

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 No. ADN-GP-2809 del 21 de junio de 2021 del Alcance de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-2808 del 21 de junio de 2021, el cual fue entregado por la empresa de mensajería "Servicios Postales Nacionales S.A. 472" en el domicilio principal del FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS -ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS (Nit. N° 900490473-6), ubicado en la Carrera 85D N° 46ª -65 - Bogotá, D.C mediante la guía de envío No. RB787378282CO el día 28 de junio de 2021, como así mismo en la dirección del predio CL 3 No 1-113, ubicado en el Barrio Parcelas de Caracolí/Caucasia Antioquia, por medio de la guía de envío RB787378279CO el día 28 de junio de 2021, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal al FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS -ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS (Nit. No 900490473-6).

Agotado el término legal de la citación para la notificación personal del Alcance a la Oferta Formal de Compra del asunto, 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 REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS - ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA

JM

ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS (Nit. No 900490473-6), con el objeto de dar cumplimiento a la Ley se procede a NOTIFICAR POR AVISO el Alcance de Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2808 del 01 de junio de 2021, “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 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”.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, así mismo, en caso de que en el predio no se reciba la comunicación o se desconozca la información sobre el destinatario el AVISO con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica del Concesionario 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 término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Contra el Alcance de la Oferta Forinal 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-2809 del 21 de junio de 2021, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

Acompaño para su conocimiento copia del Alcance de Oferta Formal de Compra ADN-GP-2808 del 21 de junio de 2021, objeto de notificación.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

14/4/41

Juan Manuel Mariño Maldonado

Representante Legal

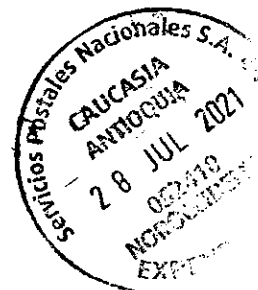
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

CC: Anexo: Alcance de Oferta Formal de Compra ADN-GP-2808 del 21 de junio de 2021, copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Avalúo comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Cauca.

Elaboró: Área Predial (J. Arango)

Revisó y Aprobó: Coord. Predial (F. Arguello)



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

REGIONAL: 7020004762TE

OFICINA: Cd Vcdsl 10

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No. :

RB 18800688300

29-01-2021

FR-AD-13 Ver.D2

Calle 93B No.19-21 Tel.: + 1 - 756 17 56 Bogotá D.C. - Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Cauca Antioquia



Agencia Nacional de
Infraestructura



STUDY HOUSES OF THE

Bogotá, D.C., **21 JUN 2021**

Señores(a)

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

Propietario predio ACN-02-0358

Notificaciones.juridica@univ@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 da alcance a la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP- 2433 del 01 de diciembre de 2020, para la adquisición de una franja de terreno Urbano del predio ubicado en la Vereda/Barrio Parcelas de Caracolí, en la Calle 3 No 1-113, Jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, identificado con la Certificado Catastro No Predial Nacional 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 Cauca y Ficha Predial No. ACN- 02-0358.

Respetados señores;

La Sociedad AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S, en el marco de la delegación en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, en representación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI-, en virtud del Contrato de Concesión No. 009 de 2014, a través de la siguiente comunicación se permite notificarle un alcance respecto de la oferta formal de compra No. ADN-GP- 2433 del 01 de diciembre de 2020 notificada por aviso el 15 de febrero del 2021, respecto del predio del asunto, previo los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Que mediante oficio No. ADN-GP- 2433 del 01 de diciembre de 2020, la Concesión Autopistas del Nordeste le presentó Oferta Formal de Compra del predio ubicado en la Vereda/Barrio Parcelas de Caracolí, en la Calle 3 No 1-113, Jurisdicción del Municipio de Cauca – Antioquia.
2. Que la citada Oferta Formal de Compra fue inscrita como anotación No. 13 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 015-48740 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca.

3. Una vez realizada la notificación de la Oferta Formal de Compra ADN-GP- 2433 del 01 de diciembre de 2020, se realizó la Notificación por Aviso al propietario el 16-02-2021, el cual fue fijado en la Pagina Web de la Concesión Autopistas del Nordeste (autopistasdelnordeste.com.co) el día 25-02-2021 y desfijado el 04-03-2021, así mismo en la Pagina Web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI (ani.gov.co) el día 25-02-2021 desfijado el 04-03-2021. No obstante a esto, posteriormente, se reconoció por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura, las mejoras, sobre el area determinada como zona de reserva hidrica (Ronda Hidrica Rio Cauca), recomendándose, incluir esas mejoras en el predio identificado con consecutivo ACN-02-0358.

4. Por lo anterior, la Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S., procedió a solicitar a la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, alcance al Avalúo Comercial Corporativo de fecha (06) días del mes de octubre de 2.020, determinando en el Avaluo Comercial de Marzo de 2021, que el valor a ofertar por la franja de terreno requerido construcciones, mejoras y mejoras, la suma de CIENTO DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS DIESEINUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$117,719,648.48 M/CTE), discriminados conforme al alcance de avalúo que se adjunta al presente, así:

ITEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO: FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS	\$ 53,601,840.00
Total Terreno	\$ 53,601,840.00
CONSTRUCCIONES	
PROPIETARIO: FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS	\$ 0.00
MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HERAZO AVILES	\$ 0.00
MEJORATARIO 2: ANDRES PACHECO CARO	\$ 2,475,540.00
Total Construcciones	\$ 2,475,540.00
ANEXOS	
PROPIETARIO: FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS	\$ 27,515,182.00
MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HERAZO AVILES	\$ 25,562,600.00
MEJORATARIO 2: ANDRES PACHECO CARO	\$ 5,601,352.00
Total Anexos	\$ 58,679,134.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
PROPIETARIO: FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS	\$ 572,869.03
MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HERAZO AVILES	\$ 0.00
MEJORATARIO 2: ANDRES PACHECO CARO	\$ 2,390,265.45
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 2,963,134.48
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 117,719,648.48

5. Como consecuencia de lo anterior la Concesión AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S, ordenó ajustar la citada Oferta Formal de Compra, incorporando en la misma el valor actualizado, en los siguientes términos:

ALCANCE DE LA OFERTA

1. Se modifica el valor total de la Oferta formal de Compra No ADN-GP- 2433 del 01 de diciembre de 2020, quedando así un valor a reconocer al propietario, según el numeral cuarto (4) de los antecedentes la suma de **CIENTO DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS DIESCINUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$117,719,648.48) M/CTE**, discriminados conforme al alcance de avalúo como se observa en la tabla.

2. Enajenación Voluntaria: A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad sobre esta oferta, bien sea aceptándola o rechazándola, mediante comunicación dirigida a las oficinas de **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21 + 100, Vía Zaragoza – Caucaasia/Antioquia, tel 3214100208.

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.

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

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

Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, ubicadas en la Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21 + 100, Vía Zaragoza – Caucaasia/Antioquia, Teléfono: 3214100208.

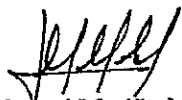
JH

Esta Oferta 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 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 Manuel Mariño Maldonado
Gerente General

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 (J. Arango)
Revisó y Aprobó: Coordinador Predial (F. Arguello)

PROYECTO DE CONCESIÓN: AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

CONTRATO No.: 009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014

PREDIO No.: ACN-02-0358

ABSC. INICIAL: Km 082+050.241

ABSC. FINAL: Km 082+117.301

UNIDAD FUNCIONAL: 2

SECTOR O TRAMO: 1

MARGEN: Izquierda

LONGITUD EFECTIVA: 57,06

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

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

CEDULA O NIT: 900490473-6

DIRECCIÓN / EMAIL: notificaciones.informacion@unidadvictimas.gov.co

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 3 N 1 - 113

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 015-48740

CEDULA CATASTRAL: 0515401000002001001500000000

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: COMERCIAL

TOPOGRAFÍA: 0 - 7 % Plana

COLINDANTES: (1 - 4) CON RN25N17 - VIA CAUCASIA - ZARAGOZA
(5 - 6) CON AREA RESTANTE - FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS
(7 - 8) CON MUNICIPIO DE CAUCASIA
(9 - 10) CON CARRERA 1E

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID.
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
MANGO 10 AÑOS Ø 0,30m	6	✓	Und.	C-1	(C-1). CONSTRUCCIÓN 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	m²
MANGO 2 AÑOS Ø 0,10m	3	✓	Und.	C-2	(C-2). CONSTRUCCIÓN 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	m²
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	TOTAL AREA CONSTRUIDA	33,30	m²
				Cs-4	(Cs-4). CERRAMIENTO EN MALLA EMBALAJADA, CON VIGA CORRIDA EN CONCRETO SOSTENIDA CON POSTES EN TURO GALVANIZADO DE 1,00m DE ALTO	23,00	m
				Cs-5	(Cs-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
				Cs-6	(Cs-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	m²
				Cs-7	(Cs-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 DE ZINC, CON MEDIDAS DE 3,00m x 3,15m DE LARGO	9,45	m³
				Cs-8	(Cs-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 11,65m DE LARGO	88,54	m³
				Cs-9	(Cs-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 INODORO TIPO CAMPESINO CON MEDIDAS DE	1,21	m²

FECHA DE ELABORACIÓN: 16/05/2019

Elaboró:

WILLIAM C. MEDRANO BELTRÁN
MP. 00000-25043 AGR

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL TERRENO: 4.655,00 m²

ÁREA REQUERIDA: 655,68 m²

ÁREA REMANENTE: 0,00 m²

ÁREA SOBROANTE: 3.999,32 m²

ÁREA TOTAL REQUERIDA: 655,68 m²

Observaciones:

1) Insumo actualizado al 22/12/2020, motivado por incorporación de Mejoramiento.

2) La información técnica jurídica del inmueble se encuentra dentro de la Escritura Pública Nº 217 del 20/05/2006 otorgada en la Notaría Única 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 Diagnóstico 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, ANDRES PACHECO CARO CON CC. 35.305.907, CEL:3207958147.

877200

877260

877320

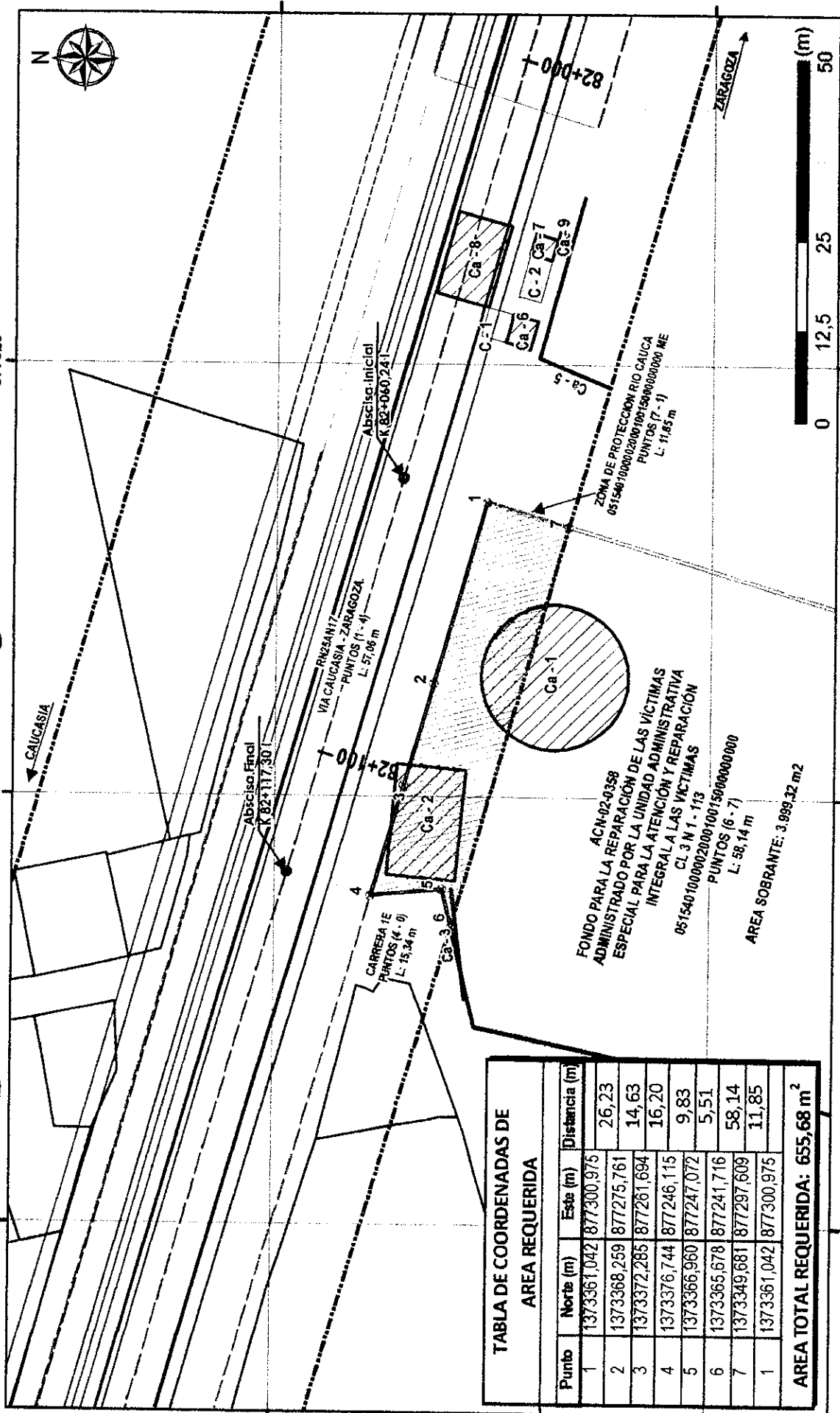


Tabla de COORDENADAS DE AREA REQUERIDA

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

ANI
Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas

AUTOPISTA CONEXION NORTE

UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA

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

CEQUILA CATASTRAL:
051540100002000100150000000000
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 CDNS TRUCCIONES	33,30 m ²

INFORMACION DE REFERENCIA

MAGNIA Colombia Bogotá
Datum: MACO
Escala Horizontal: 1:100,000,000
Escala Vertical: 1:100,000,000
Central Meridiano: 74.0775
Latitude Or Origin: 4.5962
Unidad: Meter

CONVENCIONES

- CERCAS
- DRENAJE DOBLE
- DRENAJE SENCILLO
- DERECHO DE VIA 270
- CAMINOS CARRETERABLES
- AGUJAS
- LAGUNAS

LEYENDA

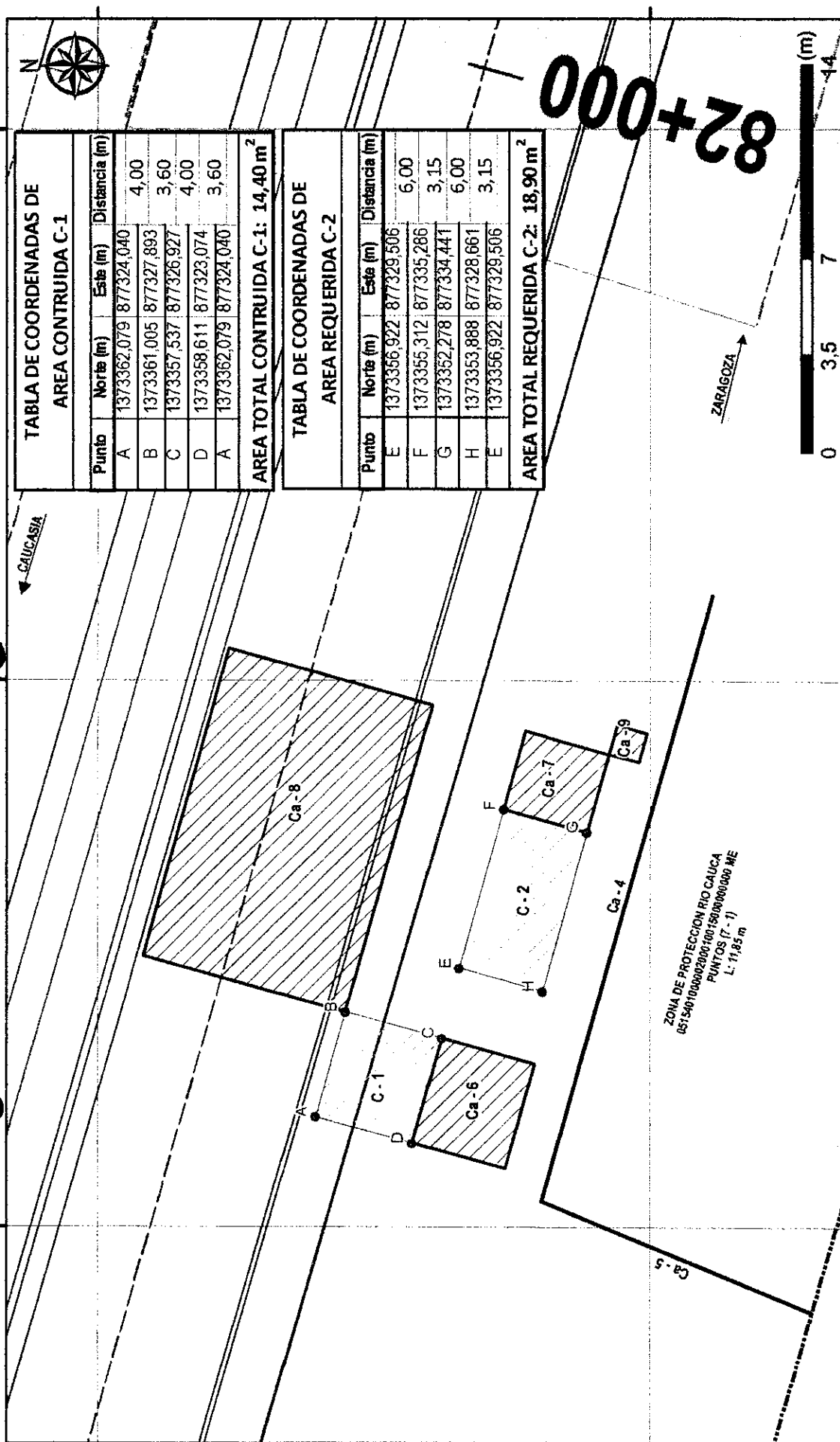
AREA REMANENTE
CONSTRUCCIONES ANEAS
ELES VA
CALZADAS
BERMAS
LINEA DE COMPRA
DE VIA EXISTENTE
CORRECTOR VAL EXISTENTE
VERTICES CONSTRUCCION
PUNTOS DE INFLUENCIA
CONSTRUCCIONES ANEAS
ELES VA
CALZADAS
BERMAS
LINEA DE COMPRA
DE VIA EXISTENTE
CORRECTOR VAL EXISTENTE
VERTICES CONSTRUCCION

PLANO VISTA GENERAL
PLANO PREDIAL

FECHA: 16 DE MAYO DE 2019
ESCALA: 1:750
ARCHIVO: ACN-02-0358
PLANO No. 1 DE 5

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

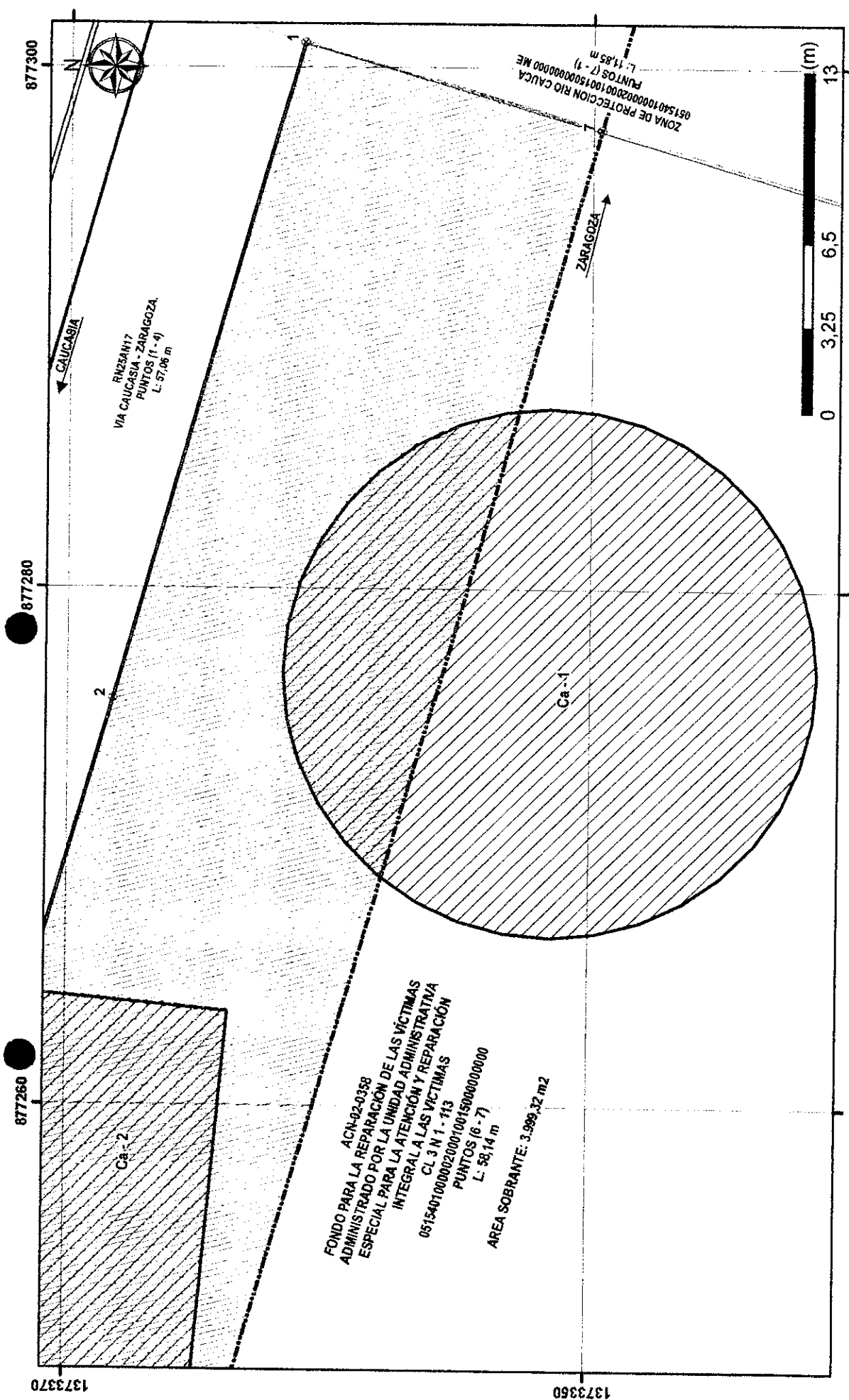
William Chel
Escriba el nombre del autor del plano y su número de identificación profesional (CIP) en el espacio reservado para ello.



REQUISITOS: FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS	CEDULA CATASTRAL: 0515401000002000100150000000000		CUADRO DE AREAS	
	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 015-48740		AREA TOTAL 4.855,00 m ²	AREA REQUERIDA 665,68 m ²
		AREA REMANENTE 0,00 m ²	AREA CONSTRUCCIONES 33,30 m ²	
Agencia Nacional de Infraestructura				
Autopistas				
AUTORISTA CONEXIÓN NORTE				
UZF ZARAGOZA - CAUCASIA				

PLANO VISTA GENERAL
PLANO PREDIAL

William C. Selman
BOSS WILLIAM C. SELMAN SELTRAN NY 00000-25043 ASR



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: 3.999,32 m²

PLANO VISTA GENERAL
PLANO PREDIAL

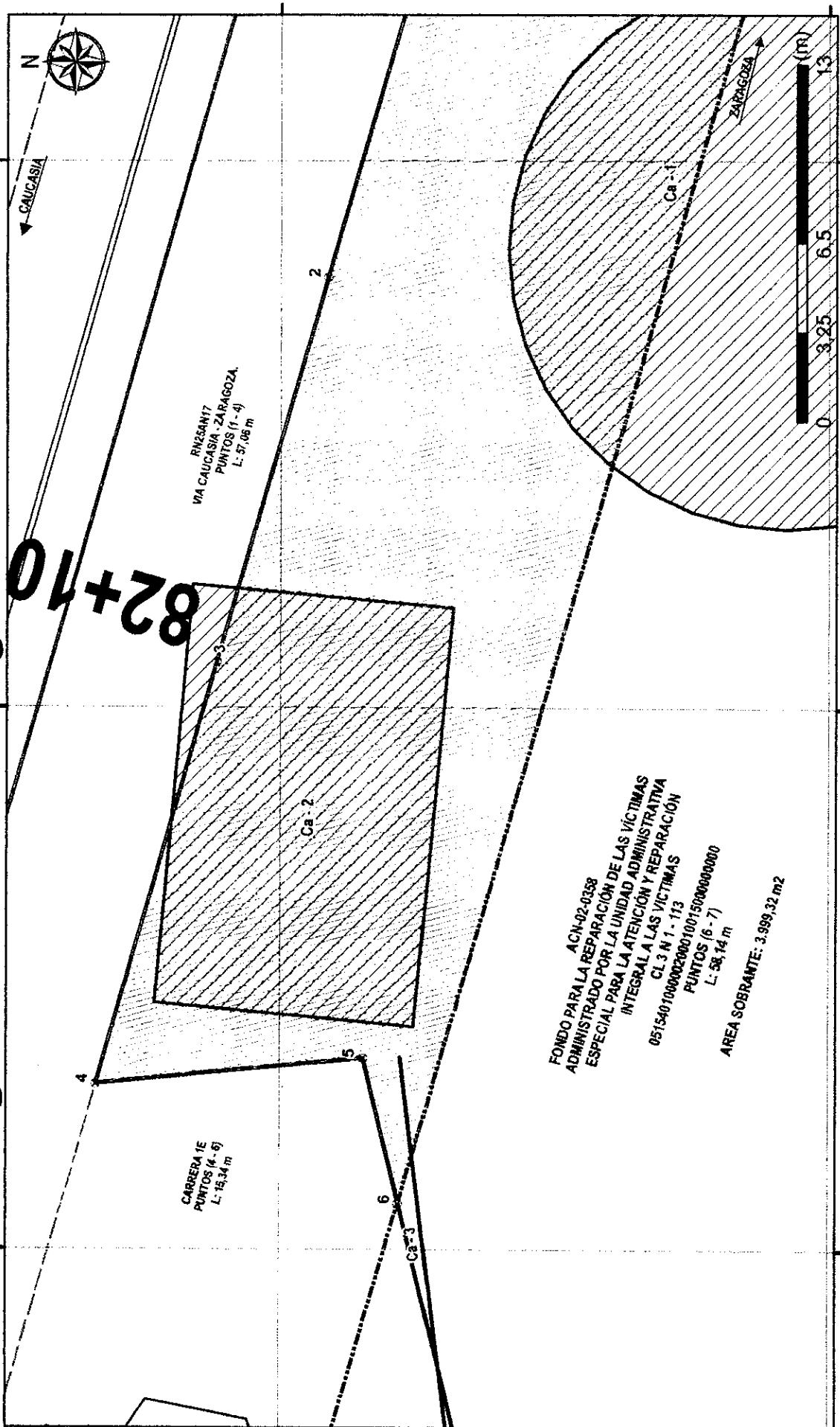
PROPIETARIO: FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS ADMINISTRADO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS		INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA Colombia Bogotá Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1.000.000,0000 False Northing: 1.000.000,0000 Central Meridian: -74,0775 Scale Factor: 1,0000 Latitude of Origin: 4,5962 Units: Meter		CONVENCIONES CERCAS: --- CAMINOS CARRETERABLES DRENAJE DOBLE: --- JAGUEY DRENAJE SENCILLO: --- LAGUNAS DERECHO DE VIA: ---		LEYENDA PUNTOS DE INFECCION: ☒ AREA REMANENTE CONSTRUCCIONES ANEXAS: ☒ AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS Ejes VA: ☒ AREA CONSTRUCCION REQUERIDA CALZADAS: ☒ AREA REQUERIDA BERMAS: ☒ PREDIOS LINEA DE COMPRA: ☒ PREDIO REQUERIDO EJE VA EXISTENTE: ☒ ZONA DE RESERVA VAL CORREDOR VAL EXISTENTE: ☒ ZONA DE PROTECCION VERTICES CONSTRUCCION: ☒ RIO CAUCA		CODIGO: FR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 26-01-16	
CEDULA CATASTRAL: D515401000002000100150000000000 MATRICULA INMOBILIARIA 015-48740		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 25AN17 INICIO: K 82+060,24 FINAL: K 82+117,30		FECHA: 16 DE MAYO DE 2019		ARCHIVO: ACN-02-0358		PLANO No. 4 DE 5	
CUADRO DE AREAS		ESCALA: 1:200		FECHA: 16 DE MAYO DE 2019		ARCHIVO: ACN-02-0358		PLANO No. 4 DE 5	
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		
ANI Agencia Nacional de Infraestructura		Autopistas		AUTOPISTA CONEXION NORTE		UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA			

Handwritten signature
 DISEÑADOR: C. NEDRANO BELTRAN, NIP 00000-25016, AGR

877240

877260

877280



PLANO VISTA GENERAL
PLANO PREDIAL

ANI Agencia Nacional de Infraestructura Autopistas	PROYECTO: 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		INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA Colombia Bogotá Datum: MAGNA Pseudo: 1.000.000.0000 Escala: 1:1000 UTM: 18Q UTM: 18Q		CONVENCIONES CERCAS - CERCAS DOBLE - CERCAS SIMPLE - CERCAS TRIPLE - CERCAS CUADRO - CERCAS RECTANGULO - CERCAS TRIANGULO - CERCAS CUADRO DE VIA 2776		LEYENDA PUNTOS DE INFLEXION AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS CONSTRUCCIONES ANEXAS ERES VAL CAUZZAS BERMAS LINEA DE COMPRA CORRECTOR VAL EXISTENTE VEREDAS CONSTRUCCION ZONA DE PROTECCION RIO CALICA		CODIGO PR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 20-01-16	
	CUADRO DE AREAS AREA TOTAL: 4.655.00 m2 AREA REQUERIDA: 655.68 m2 AREA REMANENTE: 0.00 m2 AREA CONSTRUCCIONES: 33.30 m2		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 25AN17 INICIO: K 82+060.241 FINAL: K 82+117.301		ARCHIVO: ESCALA: 1:200 FECHA: 16 DE MAYO DE 2019		PLAN No. 4 DE 4 ACN-02-0358		PLANO PREDIAL	

Signature
 BARRIO ALLIAYO MEDIANO BELTRAN, MP, 0000-2500-7838



Avalúo Comercial Corporativo
Urbano.
Lote y construcciones anexas
Ficha Predial ACN-02-0358.

Octubre de
2020

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

Nombre del predio: CL 3 N 1-113

Barrio: Parcelas de Caracolí.

Municipio: Caucaasia.

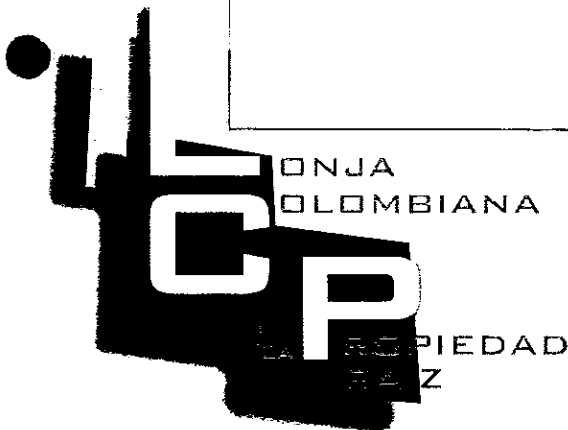
Departamento: Antioquia.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

CAPÍTULOS

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



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

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

LONJA
COLOMBIANA

CP
PROPIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

- 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)

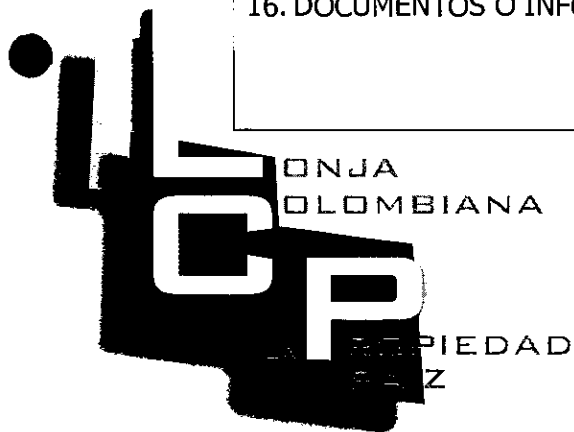
12. CONSIDERACIONES GENERALES

13. RESULTADO DE AVALÚO

14. DOCUMENTOS E INFORMACION ANEXA.

15. FOTOGRAFÍAS

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD FAIZ

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Solicitud: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos N° 0031-10122015 celebrado entre Autopistas del Nordeste S.A.S y la Corporación Registro de Avaluadores Y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.

1.2. Tipo de inmueble: Lote y construcciones anexas.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Urbano.

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

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Caucasia.

1.7. Barrio: Parcelas de Caracolí.

1.8. Dirección del predio: CL 3 N 1-113

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial:	82 + 060,24 Km.
Abscisa Final:	82 + 117,31 Km.
Margen:	Izquierda

1.10. Uso actual del inmueble: Comercial.

1.11. Uso por norma: Residencial.

ONJA
LOMBIANA

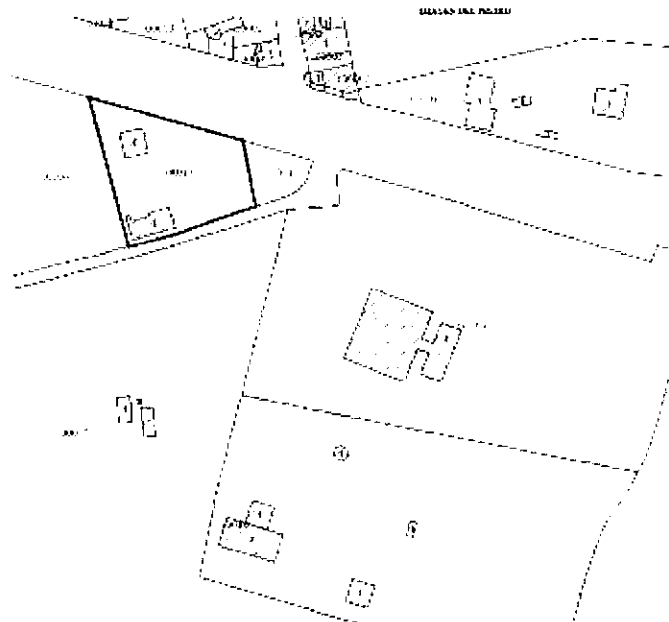
PROPIEDAD
RAÍZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

1.12. Información Catastral:

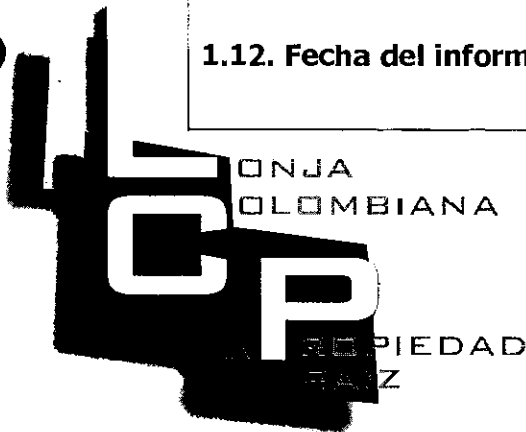
Departamento:	05 - ANTIOQUIA
Municipio:	154 - CAUCASIA
Cedula Catastral:	051540100000200010015000000000
Matrícula Inmobiliaria:	015-48740
Zonas Físicas:	- 21
	- 87
Zonas Geoeconómicas:	- 21
	- 22
Área de terreno:	10.482,00 m ²
Área construida:	716,71 m ²



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: 25 de septiembre de 2020.

1.12. Fecha del informe de avalúo: 06 de octubre de 2020.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD FAIZ

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 Katerine Chunza Londoño, secretaria de planeación municipal de Cauca, con fecha del 06 de agosto de 2020.

C. Folio de Matricula:

- Folio 015-48740 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca del 13 de agosto de 2020.

D. Ficha Predial:

- ACN-02-0358.

E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0358.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

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

3.2. Título de adquisición:

- Modo de adquisición: 0142 Extinción del derecho de dominio privado, mediante Oficio 04270 del 11/10/2019 Juzgado Penal del Circuito con función de ejecución de sentencias para las de Bogotá D.C. personas que intervienen en el acto: A:

ONJA
LOMBIANA

CP

PIEDAD
Z

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD FAIZ

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

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-48740 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaia impreso el 13 de agosto de 2020.

3.3. Matricula inmobiliaria:

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

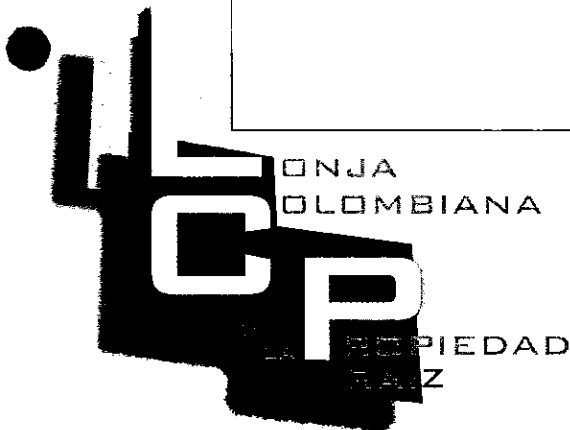
3.4. Observaciones jurídicas:

- **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.

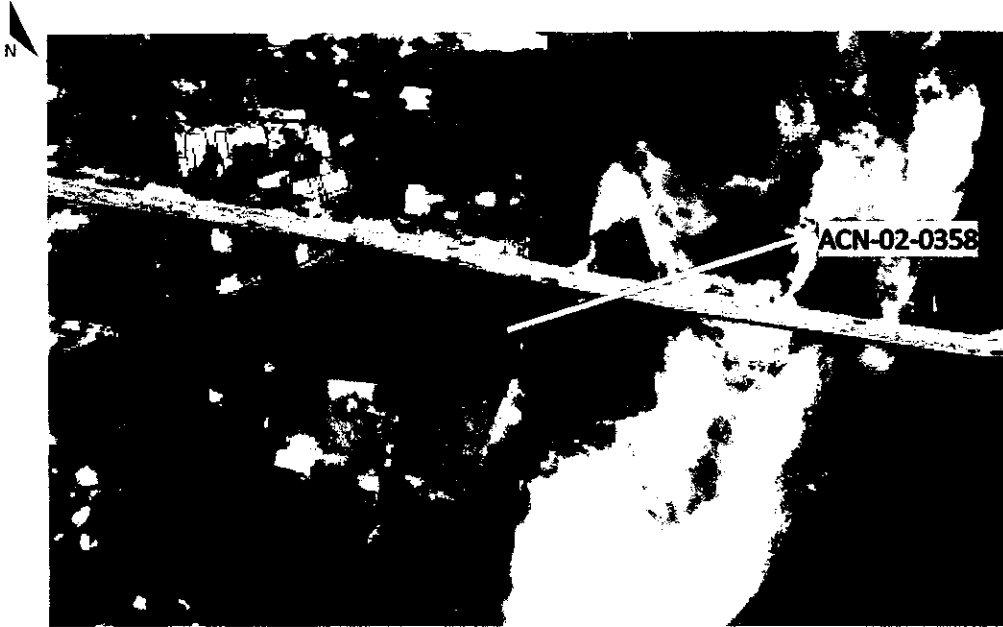
- **Anotación No 009:** Radicación 2016-015-6-4988 del 24/11/2016, mediante Oficio 4898 del 04/11/2016 del Tribunal Superior Distrito Judicial de Medellín Sala de Justicia y Paz de Medellín, Especificación: Medida Cautelar: 0479 Suspensión provisional a la libre disposición de dominio en proceso de Justicia 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 Caucaia impreso el 13 de agosto de 2020.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio CL 3 N 1-113	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.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

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

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

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

4.3. Estratificación Socioeconómico: 1

4.4 Vías Importantes: Vía Caucaasia 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 Caucaasia, este satisface todas las necesidades de servicios comunales a la zona, entre ellas se encuentra el Terminal de Transporte de Caucaasia, Catedral La Sagrada Familia de Caucaasia, 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:

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 - Caucaasia.
---------------------	--

ONJA
LOMBIANA

LA PROPIEDAD
FAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD FAIZ

	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/

ONJA
LOMBIANA

CP

PROPIEDAD
FAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD FAIZ

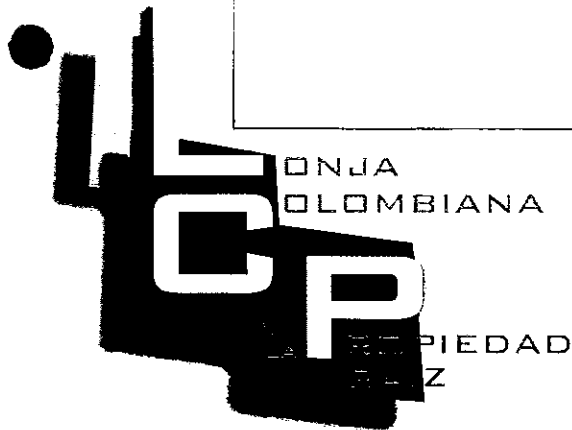
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El secretario de planeación 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 está zonificado para los siguientes usos:

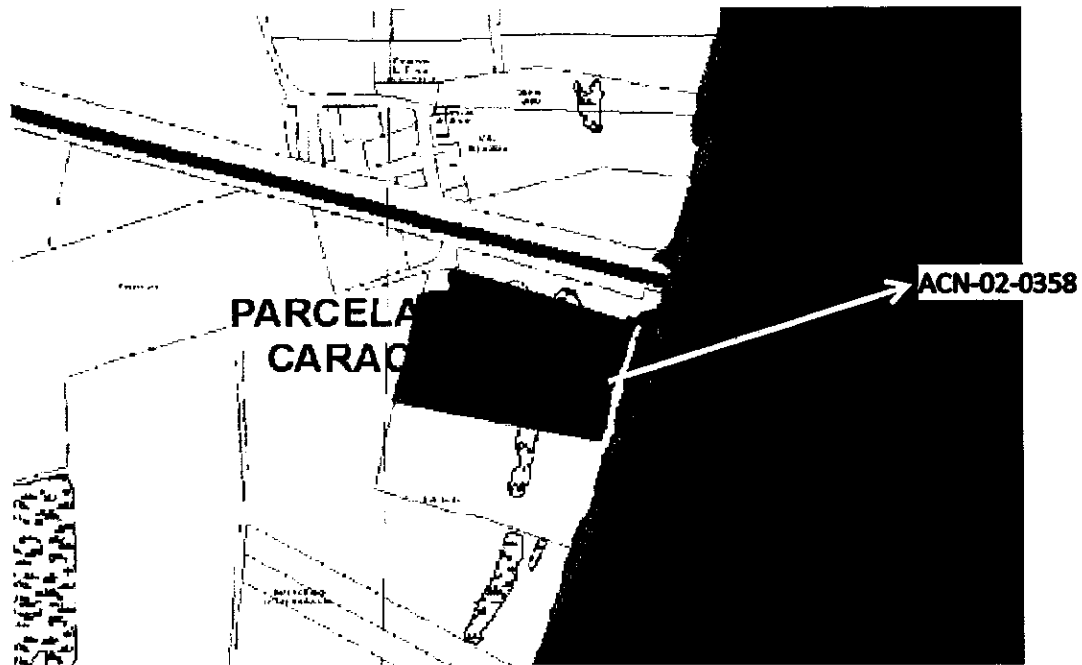
Barrio: Parcelas de caracolí, CL 3 N 1-113, con identificación o código catastral: **051540100000200010015000000000**, de propiedad del señor **HUMBERTO DE JESÚS MIRA CASTRO**.

- **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 Caucasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0358 a los 06 días del mes de agosto de 2020.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD FAIZ



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
Precios_Urbano	

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

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

LONJA
COLOMBIANA

PROPIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

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 Caracoli 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 de Tratamiento Barrios o Sectores	Aprovechamientos					Obligaciones de cesión gratuita de suelo a favor del Municipio			Aporte de SUELO Para VIS y VIP en Proyectos de DE, RED; NO VIS y NO Residenciales. Porcentaje mínimo de destinaciones VIS	M2 de Construcción por concepto de Equipamientos Colectivos
	Densidad Bruta vivienda	Altura máxima	Área mínima de lote	Índice de ocupación mínima 1º piso de Área Bruta	Frente mínimo lote (m)	Espacio Público Efectivo EPE en Uso Residencial (Zonas Verdes, Parques, Plazas y Placitas)	Lote para Equipamientos Colectivos en Residencial	Espacio Público Efectivo EPE en Usos diferentes al Residencial		
ZS_CN2_2 Caracoli y El Poblado	50	3 prohibido sótano y semisótano	40 m2 Residencial y variable en otros usos	70% en uso Residencial y 80% en 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 VIP	10% de 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.

ONJA
COLOMBIANA

PROPIEDAD
FAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD FAIZ

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.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

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.

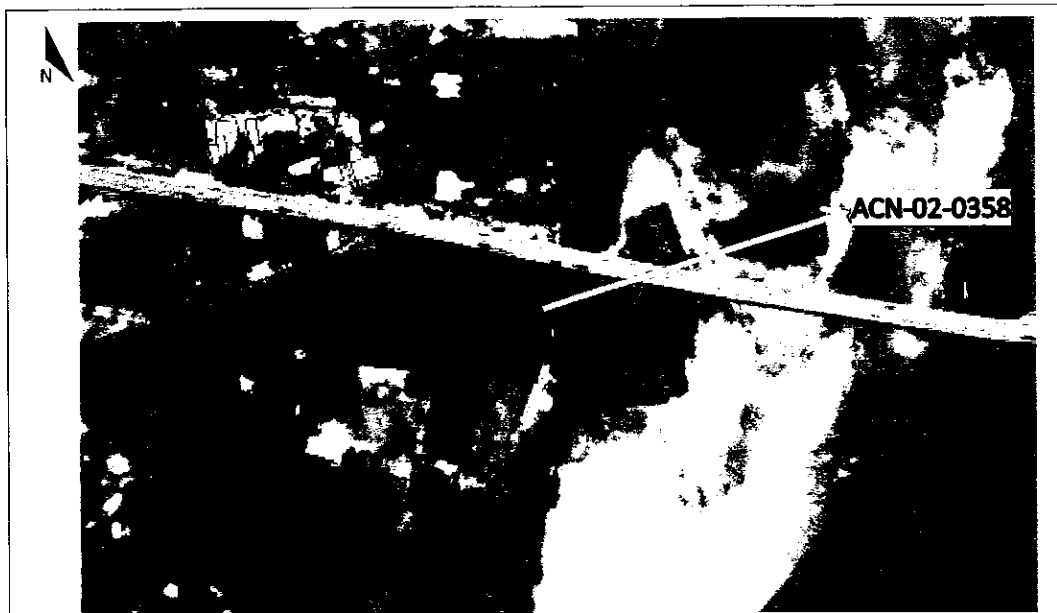
ONJA
LOMBIANA

CP

PIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

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

Nomenclatura del Predio CL 3 N 1-113	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: 655,68 m²
 Área Remanente: 0 m²
 Área Sobrante: 3.999,32 m²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0358

ONJA
LOMBIANA

CP
PROPIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

6.3. Linderos:

Norte: En 57,06 m con (1-4) CON RN25AN17- Vía Caucasia -Zaragoza.
 -Sur: En 58,14 m con (6-7) Con área restante- Fondo para la reparación de las víctimas.
 Este: En 11,85 m con (7-1) con Municipio de Caucasia.
 Oeste: En 15,34 m con (4-6) con carrera 1E.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0358.

6.4. Forma del lote: Irregular**6.5. Frente:** En 57,06 m.**6.6. Fondo:** En 81,58 m.**6.7. Relación Frente / Fondo:** 1:1.43**6.8. Vías de acceso al predio:**

Vía Intermunicipal Vía intermunicipal, pavimentada y en regular estado de
 Caucasia – Zaragoza: 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	Protección Urbana	655,68 m ²

6.11. Estratificación: Estrato 1**6.12. Áreas construidas:**

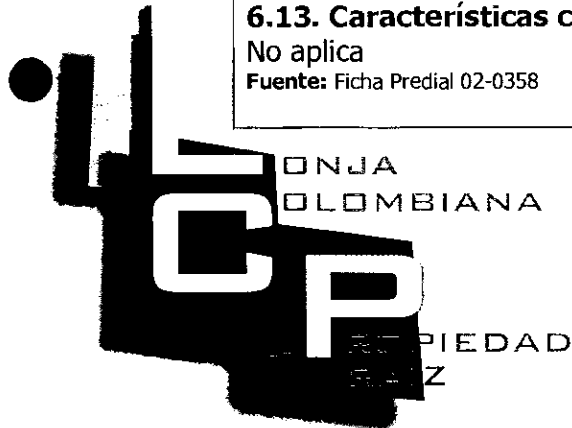
El predio no presenta áreas construidas.

Fuente: Ficha Predial 02-0358.

6.13. Características constructivas:

No aplica

Fuente: Ficha Predial 02-0358



6.14. Anexos, otras construcciones:

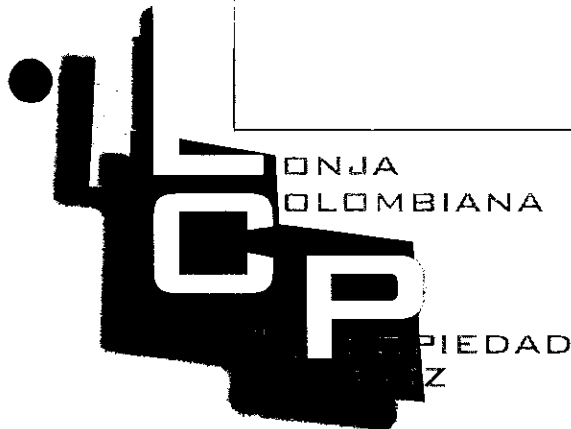
Propietario: Fondo Para La Reparación De Las Víctimas Administrado Por La Unidad Administrativa Especial Para La Atención Y Reparación Integral A Las Víctimas

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA1	Gruta	(Ca-1), GRUTA: INCLUYE UN CANAL CIRCULAR EN CONCRETO CON UNA PROFUNDIDAD APROX. 1,00M Y UN DIAMETRO 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.	323,86	m²	10	Bueno
CA3	Portal Entrada	(Ca-3), PORTAL DE ENTRADA CON SOPORTE EN COLUMNAS EN CONCRETO DE 0,35m DE DIAMETRO, REVESTIDAS Y PINTADAS CON REJAS METALICAS, CON DIMENSION DE 15,54m DE ANCHO x 1,80m DE ALTO	1,00	und	10	Bueno

Mejoratorio 1: Julio Cesar Herazo Avilés

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA2	Enramada	(Ca-2), ENRAMADA CON MEDIDAS DE 15,50X9,50M, CON PISO EN CONCRETO RUSTICO, CUBIERTA EN LAMINA 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 DIAMETRO DE 5,00M Y UNA ALTURA DE 0,70M.	147,25	M2	10	Bueno

Fuente: Ficha Predial 02-0358



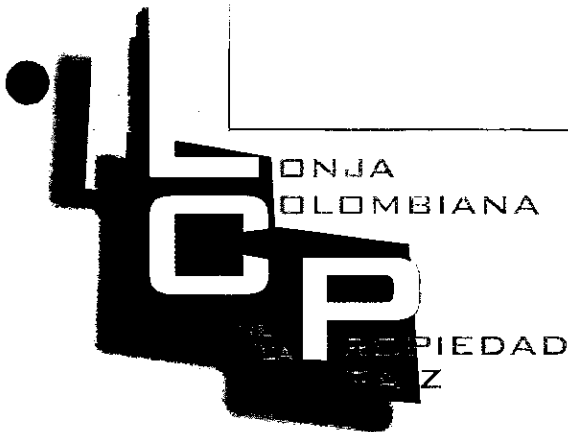
CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

6.15. Cultivos, especies:

Propietario: Fondo Para La Reparación De Las Víctimas Administrado Por La Unidad Administrativa Especial Para La Atención Y Reparación Integral A Las Víctimas

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

Fuente: Ficha Predial 02-0358



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD FAJZ

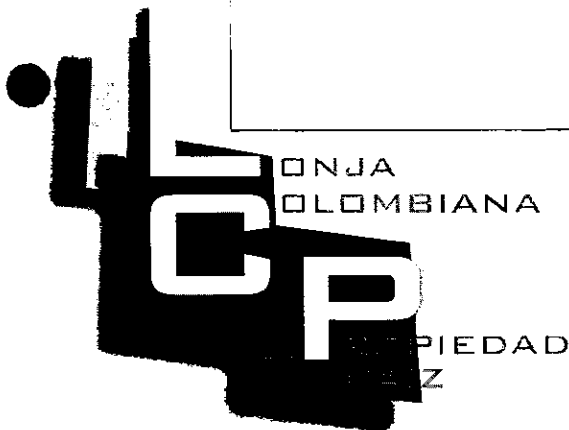
7. MÉTODOS VALUATORIOS

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.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

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
1	7°53'16.97"N	74°52'18.64"O	Chilona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7092904	Luis Fernando Jaramillo	\$ 2.800.000.000,00	8,000%	\$ 2.576.000.000,00	200	2000000	\$ 12.880.000,00	\$ 1.288,00
2	7°38'03.59"N	74°53'53.38"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
3	7°39'55.82"N	74°53'35.76"O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	311-6009888	Ledy's Cecilia Silva	\$ 1.250.000.000,00	10%	\$ 1.125.000.000,00	100	1000000	\$ 11.250.000,00	\$ 1.125,00

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 Caucaasia 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 Caucaasia 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 Caucaasia a Zaragoza.		En Campo

ONJA
COLOMBIANA

PIEDAD
FAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD FAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

8.2. Depuración Mercado:

0.2. Depuración Mercaderes																	
Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio				Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Terreno		Construcción					
	Lat.	Long.	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Teléfono				Nombre	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	
1	7°33'25.60"N	74°52'16.60"W	Chiona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7092904	Luis Fernando Jaramila	5	2.808.808.800,00	8,600%	5 2.576.800.080,00	288	2880000	\$ 12.680.080,00	\$ 1.288,00	0	\$
2	7°38'23.59"N	74°53'53.38"W	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	318-4499955	Francisco Javier Hurtado	5	3.280.088.000,00	0%	5 3.200.080.000,88	250	2500000	\$ 12.600.000,08	\$ 1.260,80	0	\$
3	7°39'55.52"N	74°53'15.75"W	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	311-6089808	Ledy's Cecilia Silva	5	1.250.000.080,88	18%	5 1.125.080.008,08	100	1880080	\$ 11.258.808,80	\$ 1.125,80	0	\$

Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta				
Oferta	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa	
1	0	\$	-	\$	-	Finca ubicada en la vereda Chiona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 200 Has, Frente a la Vía que comunica a Cauca 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 \$12'600,000 por cada Hectárea, se trata de una finca plana con frente a la vía que de Cauca se 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 Cauca a Zaragoza.		En Campo

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

No aplica.

ONJA
COLOMBIANA
LONJACPR
PROPIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

23

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
Limite Inferior	\$ 39.616.283,01
Limite 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 avaluar un lote de terreno urbano que por su afectación de protección ambiental no tiene mercado, y cuenta sólo con un posible comprador el cual sería una entidad estatal (en este caso es el mismo municipio de Cauca), ubicándose en un entorno con un efecto de monopsonio. Por tanto, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), establece la siguiente metodología: Que a suelos protegidos dentro del perímetro Urbano se les debe aplicar el valor de suelo rural agrícola con mayor valor y más cercano al predio objeto de valoración.

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

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

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

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

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

ONJA
LOMBIANA

LA PROPIEDAD
RAIZ

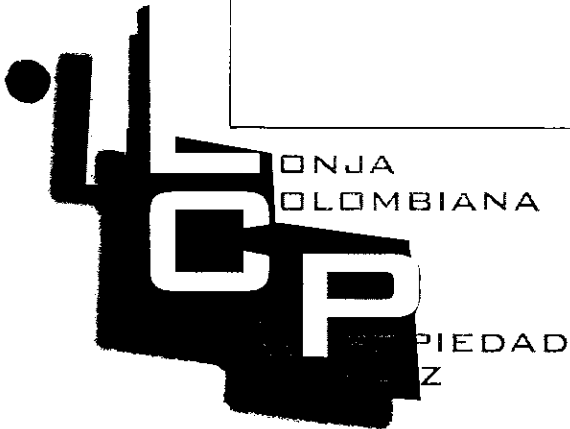
ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

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.



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

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.Predio	20.353,00	m	400,00	8.141.200,00	232
Local.TrazadoyReplanteo	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
Releno 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
Releno 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.TrazadoyReplanteo	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.Cir.Sec.Transf. CS450	17.037.698,00	Und.	1,00	17.037.698,00	210
Acom.Cir.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 tecnicos y juridicos, hasta el rechequeo 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

ONJA
COLOMBIANA



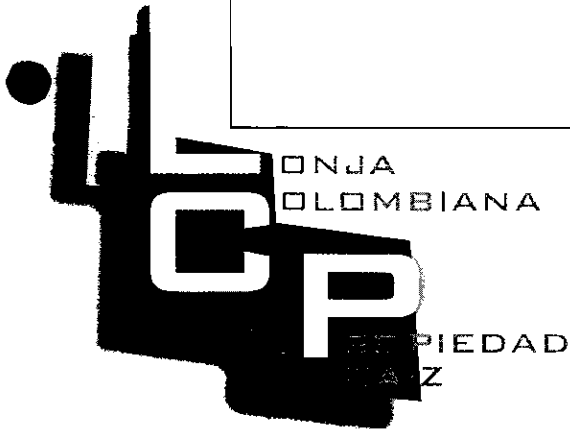
LA PROPIEDAD
RAÍZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

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



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD FAIZ

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

11.1. Costos de reposición.

Propietario:

CA1

(ca1) 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	\$ 10.021	32,39	\$ 324.580,19	149
Replanteo	m2	\$ 2.770	323,86	\$ 897.092,20	149
Excavacion Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 25.907	140,00	\$ 3.626.980,00	149
concreto corriente grava comun 1500 psi	m3	\$ 274.264	20,57	\$ 5.641.610,48	86
Tabla burra 30*2,2 a 2,7cm *2,9 - ordinario	und	\$ 20.142	183,30	\$ 3.692.028,60	110
Placa en concreto 3000 PSI 10cm refuerzo sintetico dramix	m2	\$ 96.766	63,79	\$ 6.172.703,14	172
Rajon de piedra	m3	\$ 35.700	113,00	\$ 4.034.100,00	70
Mano de obra cuadrilla de albañilería AA	hc	\$ 20.561	160,00	\$ 3.289.760,00	47
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 27.678.854,61	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 85.465,49	
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					

CA3

(Ca-3), PORTAL DE ENTRADA CON SOPORTE EN COLUMNAS EN CONCRETO DE 0,35m DE DIAMETRO, REVESTIDAS Y PINTADAS CON REJAS METALICAS, CON DIMENSION DE 15,54m DE ANCHO x 1,80m DE ALTO

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavacion Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 25.907	0,44	\$ 11.399,08	149
COLUMNA 40CMX30CM	m	\$ 212.995	3,60	\$ 766.782,00	171
TUBO CERRAMIENTO GALVANIZADO 2" (6M) ESP. 0.059"	m	\$ 10.648	7,20	\$ 76.665,60	128
BARRA LISA CUADRADA 1/2" X 6M	und	\$ 34.709	14,00	\$ 485.926,00	69
SOLDADURA ELÉCTRICA DE 3/32" 68 BARRAS	kg	\$ 50.700	0,60	\$ 30.420,00	126
MANO DE OBRA CUADRILLA METALICAS	hc	\$ 38.814	8,00	\$ 310.512,00	49
ESMALTE SOBRE LÁMINA LINEAL	m	\$ 6.434	83,92	\$ 539.941,28	181
Mano de obra cuadrilla de albañilería AA	hc	\$ 20.561	4,00	\$ 82.244,00	47
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 2.303.889,96	
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					

ONJA
COLOMBIANA



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

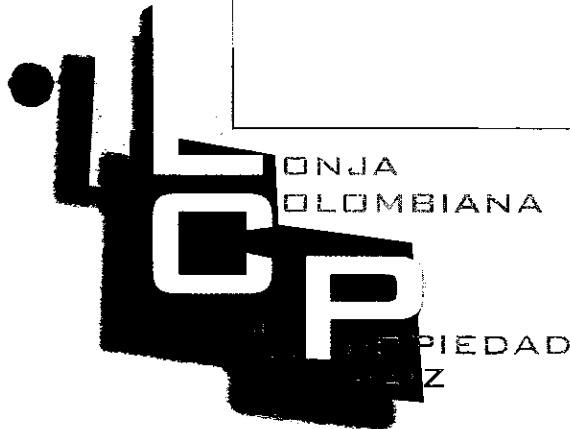
Mejoratorio 1:**CA2**

(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	\$ 10.021	14,73	\$ 147.609,33	149
Replanteo	m2	\$ 2.770	147,25	\$ 407.882,50	149
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 25.907	14,73	\$ 381.610,11	149
Rellenos de Excavación	m3	\$ 13.570	14,73	\$ 199.886,10	149
poste 15-18 cm (6m) eucalipto	un	\$ 200.010	4,80	\$ 960.048,00	111
Estructura de madera para teja fibrocemento	m2	\$ 33.043	161,98	\$ 5.352.305,14	168
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17mm	und	\$ 23.700	79,71	\$ 1.889.127,00	*
Placa concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 109.853	147,25	\$ 16.175.854,25	172
vara de clavo 6 a 8 cm (3M) eucalipto	un	\$ 7.273	45,04	\$ 327.575,92	111
Malla 38"-Rollo (14m2)	m2	\$ 7.344	82,80	\$ 608.083,20	111
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.400	4,00	\$ 13.600,00	128
Planchón 18X4cmX2,9M-Eucalipto	un	\$ 18.442	42,11	\$ 776.592,62	109
Mano de obra cuadrilla Carpintería en Madera	hc	\$ 25.441	64,00	\$ 1.628.224,00	48
Tintilla sobre madera llena	m2	\$ 20.319	21,98	\$ 446.611,62	181
Mano de obra cuadrilla de albañilería AA	hc	\$ 20.561	24,00	\$ 493.464,00	47
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 29.808.473,79	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 202.434,46	

Dato tomado de la revista Construdata N° 196

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



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):**Propietario:**

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%	\$85.465,49	\$6.743,23	\$78.722,26	\$78.700,00
CA3	Portal	10	60	17%	2	12,00%	\$2.303.889,96	\$276.466,80	\$2.027.423,16	\$2.027.400,00

Mejoratorio 1:

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
CA2	Enramada	10	50	20%	2	14,22%	\$202.434,46	\$28.786,18	\$173.648,28	\$173.600,00

ONJA
LOMBIANA

PROPIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

Propietario:

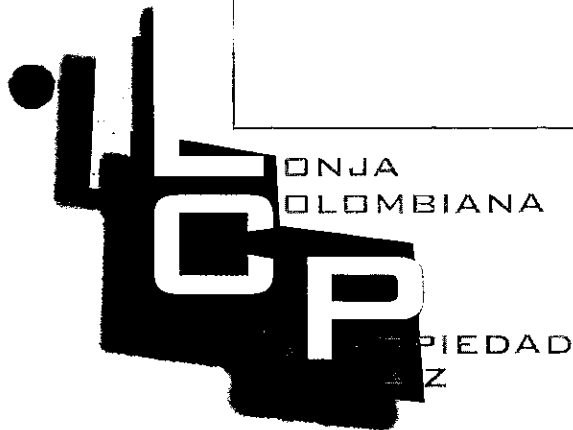
DESCRIPCION	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL		
GUASIMO 5 AÑOS Ø 0,20M	Und	\$ 34.000,00	\$ 13.500,00	\$ 47.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	3	\$ 72.930,00
GUAYABO 5 AÑOS Ø 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

DESCRIPCION	ESTADO FITOSANITARIO	VALOR TOTAL	DESARROLLO		PRODUCCION		
			1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años
			Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
GUASIMO 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

12.2 Valores de cultivos y/o especies

Propietario:

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
GUASIMO 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						\$ 572.869,03



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

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. 196, 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 rio Cauca en el territorio antioqueño, en un área comprendida entre el rio 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 rio cauca, por lo cual el predio motivo de avalúo se encuentra en suelo de protección ambiental urbana y desde esta forma será su valoración.

ONJA
LOMBIANA

LA PROPIEDAD
RAIZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucasia.
BARRIO: Parcelas de caracolí.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0358.
DIRECCIÓN: CL 3 N 1-113
PROPIETARIO: Fondo Para La Reparación De Las Víctimas Administrado Por La Unidad Administrativa Especial Para La Atención Y Reparación Integral A Las Víctimas

ÍTEM	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

Son: Ciento Siete Millones Doscientos Cincuenta Y Dos Mil Cuatrocientos Noventa Y Un Pesos Con Tres Pesos 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

Johanna Ramirez Beltrán

Avaluador

R.A.A: N° AVAL-1010188840

ONJA
LOMBIANA

PIEDAD
RAÍZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

14.1. RESULTADO DEL AVALÚO PROPIETARIO:

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucaasia.
BARRIO: Parcelas de caracolí.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0358.
DIRECCIÓN: CL 3 N 1-113
PROPIETARIO: Fondo Para La Reparación De Las Víctimas Administrado Por La Unidad Administrativa Especial Para La Atención Y Reparación Integral A Las Víctimas

DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	UF1	M²	655,68	\$ 81.750,00
Total Terreno				\$ 53.601.840,00
CONSTRUCCIONES				
No Posee Construcciones				\$ -
Total Construcciones				\$ 0,00
ANEXOS				
CA1	Gruta	m²	323,86	\$ 78.700,00
CA3	Portal	und	1,00	\$ 2.027.400,00
Total Anexos				\$ 27.515.182,00
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				\$ 81.689.891,03

Son: Ochenta Y Un Millones Seiscientos Ochenta Y Nueve Mil Ochocientos Noventa Y Un Pesos Con Tres Centavos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

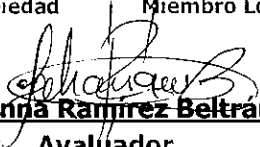
Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 001


Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos.

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 002


Johanna Ramirez Beltran

Avaluador

R.A.A: N° AVAL-1010188840

**ONJA
LOMBIANA**

**PIEDAD
RAIZ**

ANAV
 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

14.2. RESULTADO DEL AVALÚO MEJORATARIO 1:

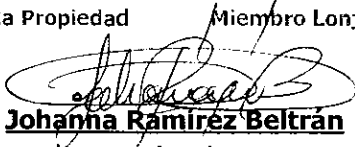
DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucasia.
BARRIO: Parcelas de caracolí.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0358.
DIRECCIÓN: CL 3 N 1-113
MEJORATARIO 1: Julio Cesar Herazo Avilés

DESCRIPCIÓN UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
No aplica			\$ -
Total Terreno			\$ 0,00
CONSTRUCCIONES			
No Posee Construcciones			\$ -
Total Construcciones			\$ 0,00
ANEXOS			
CA2	Enramada m ²	147,25 \$ 173.600,00	\$ 25.562.600,00
Total Anexos			\$ 25.562.600,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES			
Elementos Permanentes			\$ 0,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes			\$ 0,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA			\$ 25.562.600,00

Son: Veinticinco Millones Quinientos Sesenta Y Dos Mil Seiscientos Pesos 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


Johanna Ramirez Beltran
 Avaluador
 R.A.A: N° AVAL-1010188840

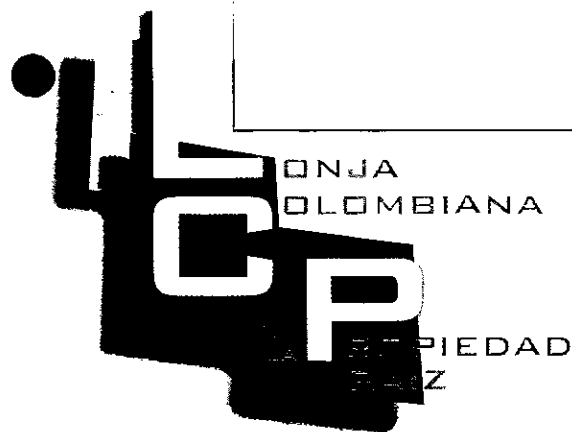
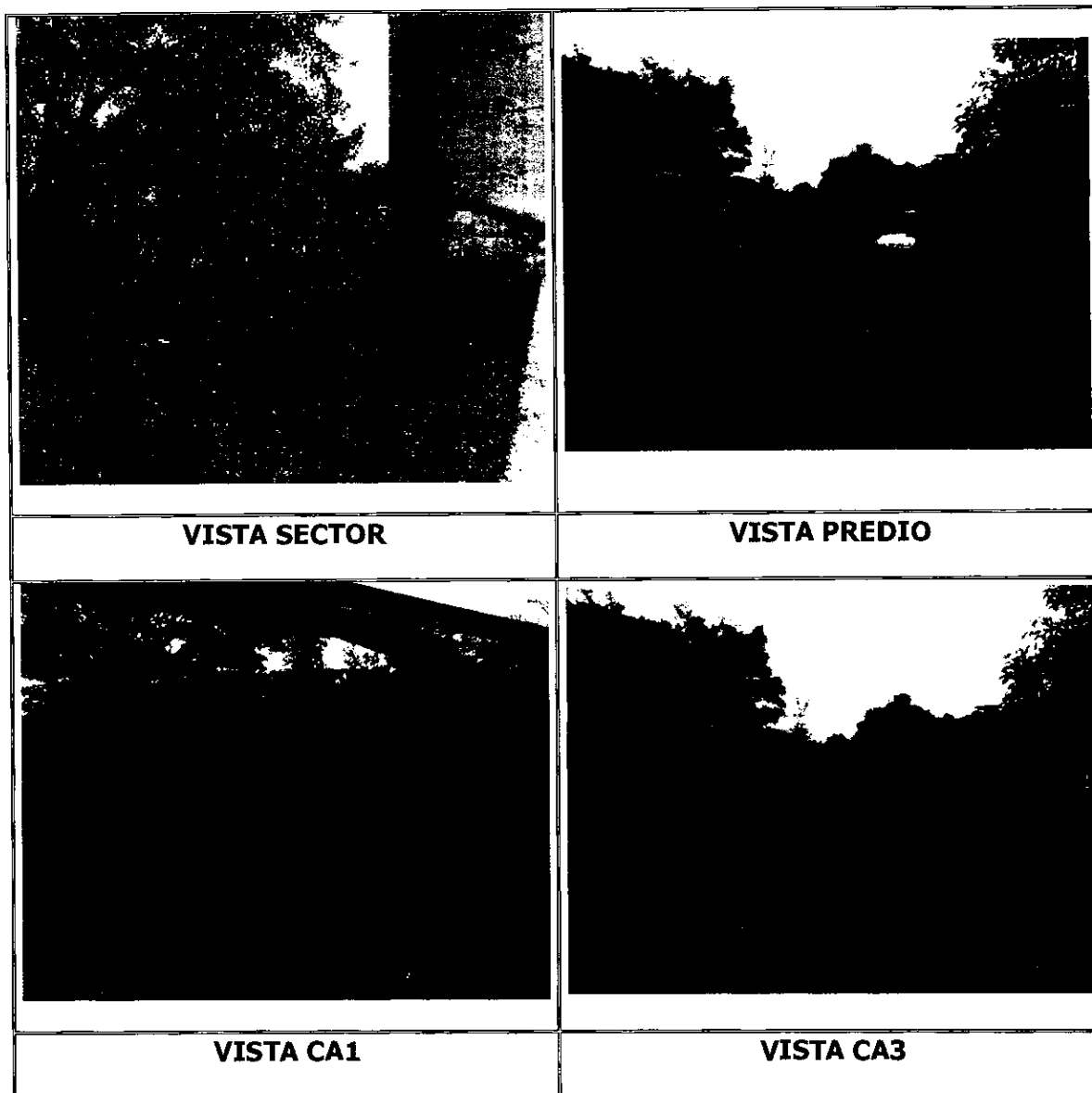
ONJA
LOMBIANA

PROPIEDAD
RAÍZ

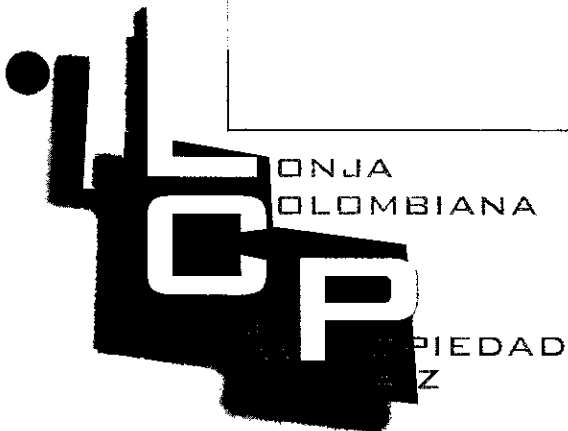
ANAV
 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

15. FOTOGRAFÍAS



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

16. Documentos e Información Anexa

16.1 Cotización Valor teja de Zinc.



HOME CENTER
Tienda y Servicio

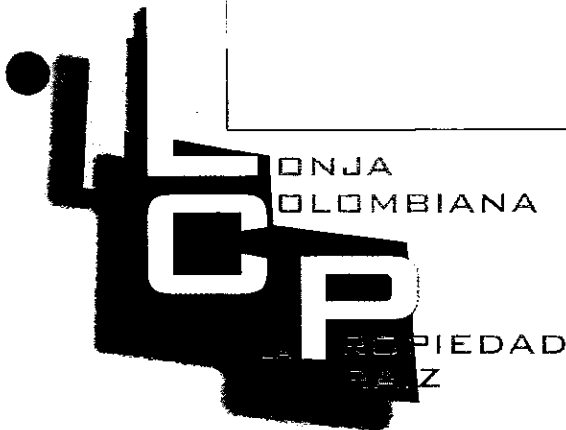
Bogotá D.C. Mi Cuenta

CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN ALBAÑILERÍA Y PINTURAS HERRAMIENTAS Y MAQUINARIAS BAÑO, COCINA Y ASEO ELECTROHOGAR, ELECTRICIDAD Y CLIMATIZACIÓN MUEBLES Y DECORACIÓN, DECORACIÓN Y PINTURA ALERJES Y MAQUINARIAS AUTOPARTES Y CARGADORES SERVICIOS Y PROYECTOS PROYECTOS Y REPARACIÓN

Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm
Modelo: 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm
\$23.700 UND
METRO CUADRADO \$9.421

Calcula cuántas cajas necesitas para tu proyecto
Imprime las métricas que necesitas aquí

1



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA: 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

38

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 Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Basico Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernación De Antioquia 2014
 Producción De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Información De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, Disponible En: [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/)
 Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:[Http://Www.Ica.Gov.Co](http://Www.Ica.Gov.Co)
 Sistema De Información De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)
 Lista De Precios 2105 Central Mayorista De Antioquia, Disponible En:
[Http://Www.Lamayonista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa](http://Www.Lamayonista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa)
 Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf)
 Guía De Costos De Producción Agropecuaria 2014, Gobernación De Antioquia
 Anuario Estadístico Agropecuario Del Huila, 2009
 La Achira, 2004; Disponible En:
[Http://Www.Agronet.Gov.Co/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 Información De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Producción, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
Www.FederaciondeCafeteros.Org
 Cultivo de 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 Producción Agropecuaria, Producción 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 Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernación De Antioquia 2014
 Producción De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Información De Precios Del Sector Agropecuario, Www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Sistema De Información De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)
 Manual Técnico De La Pitaya Amarilla, Corpoica 2103, Disponible En:[Http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf](http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf)
 Producción 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 Tecnológico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En:
[Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf](http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf)
 Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En:
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf)

LONJA
 COLOMBIANA

PROPIEDAD
 RAIZ

ANAV
 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

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; Disponible En: 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>

Marañón; Corpoica 2007; Disponible En: <http://corpomail.corpoica.org.co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf>

La Higuera, 2008; Disponible En: http://www.cadenahortofruticola.org/Admin/Bibli/291higuera_Alternativa_Poductiva.....Pdf

La Gulupa, 2010; Disponible En: <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>

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 Corporacion 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

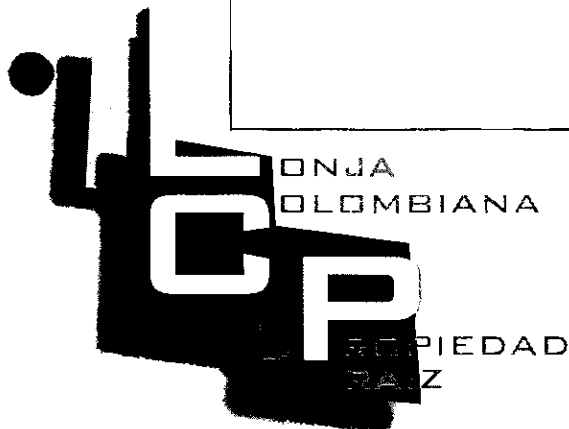
Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En : vuf.minagricultura.gov.co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf

Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013

Rendimiento, Turno Optimo Forestal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector Ivan Restrepo, 2102; Disponible En: <http://www.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



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

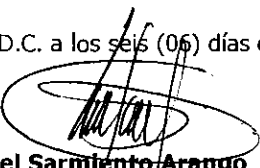
ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO
ACN-02-0358

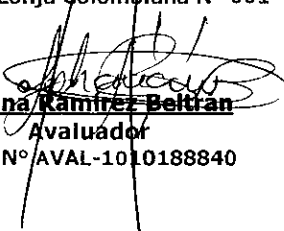
En la ciudad de Bogotá, D.C. a los seis (06) días del mes de octubre de 2.020, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **CL 3 N 1-113** en el Municipio de Caucasia (Antioquia), elaborado y presentado por la evaluadora Johanna Ramírez Beltrán.

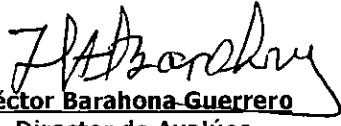
ÍTEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO	\$ 53.601.840,00
Total Terreno	\$ 53.601.840,00
CONSTRUCCIONES	
PROPIETARIO	\$ 0,00
MEJORATARIO 1	\$ 0,00
Total Construcciones	\$ 0,00
ANEXOS	
PROPIETARIO	\$ 27.515.182,00
MEJORATARIO 1	\$ 25.562.600,00
Total Anexos	\$ 53.077.782,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES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

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Ciento Siete Millones Doscientos Cincuenta Y Dos Mil Cuatrocientos Noventa Y Un Pesos Con Tres Centavos M.L** (\$107.252.491,03) Se firma en Bogotá D.C. a los seis (06) días del mes de octubre de 2.020.

Se firma en Bogotá D.C. a los seis (06) días del mes de octubre de 2.020.


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


Johanna Ramirez Beltran
 Avaluador
 R.A.A: N° AVAL-1010188840


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


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

ONJA
LOMBIANA

PIEDAD
Z


 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

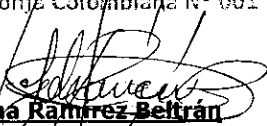
CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

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

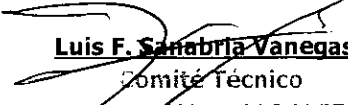
En la ciudad de Bogotá, D.C. a los seis (06) días del mes de octubre de 2.020, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas de la Nordeste S.A.S**, del predio denominado **CL 3 N 1 - 113**, en el Municipio de Caucaasia (Antioquia), elaborado y presentado por la Johanna Ramírez Beltrán.

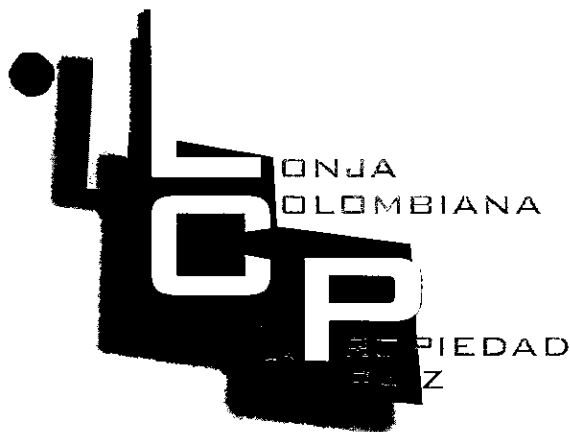
Se firma en Bogotá D.C. a los seis (06) días del mes de octubre de 2020.


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


Johana Ramirez Beltrán
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1010188840


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


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



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucasia.
BARRIO: Parcelas de caracolí.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0358.
DIRECCIÓN: CL 3 N 1-113
PROPIETARIO: Fondo Para La Reparación De Las Víctimas
 Administrado Por La Unidad Administrativa
 Especial Para La Atención Y Reparación
 Integral A Las Víctimas

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.

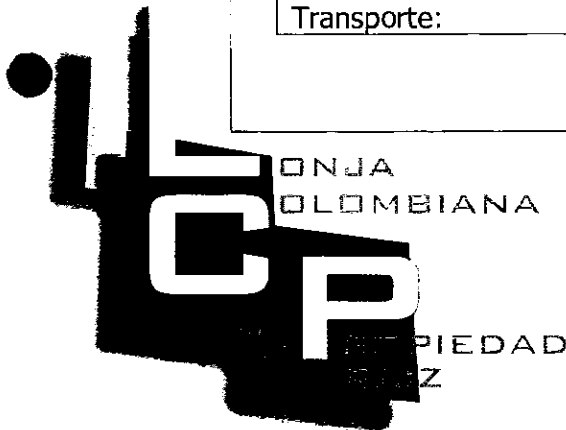
ARTÍCULO 1º. OBJETO. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos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



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

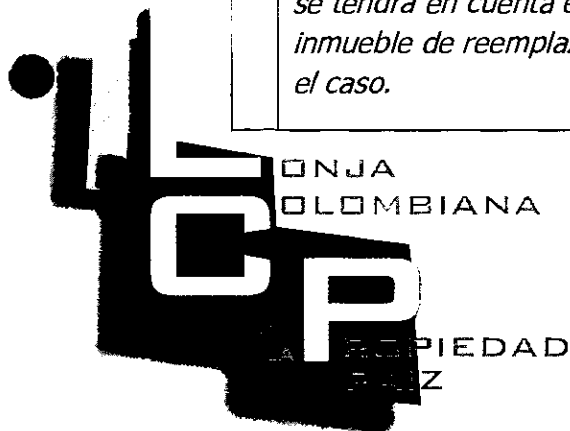
PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

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
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.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.
Desconexión de servicios públicos: Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente. El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica
ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA: 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

IMPUESTO PREDIAL

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

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

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

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

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

No aplica**ADECUACIÓN DE AREA REMANENTE**

Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

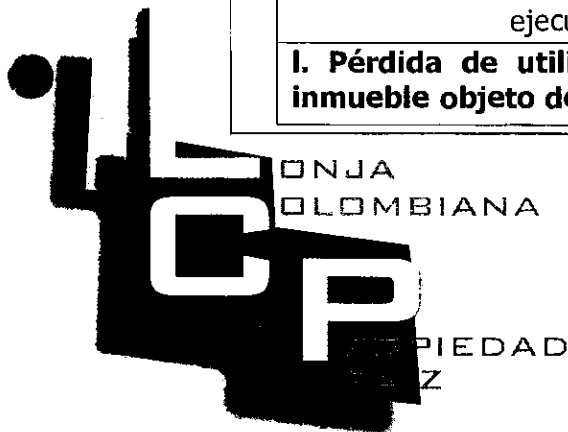
**No fueron
suministrados
los
documentos
soporte para
su liquidación,
no aplica**

ARTÍCULO 6°. LUCRO CESANTE

Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.

I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: Este concepto corresponde a

**No fueron
suministrados**



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

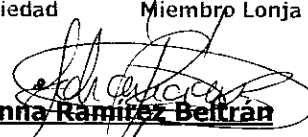
WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble. Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.	los documentos soporte para su liquidación, no aplica.
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas: Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización. PARÁGRAFO 1º. En caso que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable. PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 17 42 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	\$0
Son: Ceros pesos	
Consideraciones generales: el impuesto predial fue suministrado por el propietario, sin embargo, no aplica la liquidación de este debido a que el área requerida no corresponde a la totalidad del predio.	


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


Johanna Ramirez Beltran
 Avaluador
 R.A.A: N° AVAL-1010188840

**ONJA
LOMBIANA**

**PIEDAD
RAÍZ**

ANAV
 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102

CRA. 49 A No. 94-35

WWW.LONJACPR.COM

NIT. 900.026.367-5

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE CAUCASIA NIT: 890906445 - 2	Código: D-E- E1-03
		Versión: 2
	SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PUBLICA	Fecha de Aprobación 29 de Diciembre de 2017 Página 1 de 1

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

CERTIFICA:

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

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

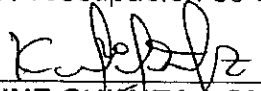
Usos: Residencial.

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 06 días del mes de agosto de 2020.

Nuestra Preocupación es Servir.


KATERINE CHUNZA LONDOÑO
Secretaria de Planeación Municipal.

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró	Oscar Santana Mazo		06/08/2020
Revisó	Katerine Chunza Londoño		06/08/2020
Los arriba firmantes hemos declarado que revisamos el documento y lo encontramos ajustados a las normas y disposiciones legales pendientes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad los presentamos para firma.			

NIT 890906445-2

Email: alcaldia@caucasia-antioquia.gov.co

Teléfonos (+57)(+4)8391595 Ext. 102 Fax (+57)(+4)8393148

Dirección: Calle 21 Avenida pajonal – Código Postal 052410

