

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA (m)
P1	878673.41	1372492.82	
P2	878673.75	1372485.83	7.00
P3	878674.09	1372478.84	7.00
P4	878680.36	1372479.14	6.28
P5	878684.07	1372479.32	3.72
P6	878684.72	1372466.86	12.48
P7	878685.47	1372452.53	14.35
P8	878678.47	1372452.44	6.99
P9	878666.91	1372492.50	41.70
P1	878673.41	1372492.82	6.50
AREA TOTAL REQUERIDA = 336,85 m2			

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION C1			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA (m)
A	878683.54	1372467.78	
B	878683.70	1372464.89	2.90
C	878684.70	1372464.94	1.00
D	878685.15	1372456.33	8.62
E	878676.11	1372455.85	9.05
F	878675.506	1372467.339	11.50
A	878683.54	1372467.78	8.05
AREA REQUERIDA C1= 101,28 m2			

COLINDANCIAS		
LINDERO	PUNTOS	DISTANCIAS (m)
NORTE	P9-P5	30.50
SUR	P7-P8	6.99
ORIENTE	P5-P7	26.83
OCCIDENTE	P8-P9	41.70

 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>	<b>PROPIETARIO:</b> RODOLFO DE JESUS GOMEZ EUSE	<b>INFORMACION DE REFERENCIA</b> MAGNA Colombia Bogota Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1.000.000.0000 False Northing: 1.000.000.0000 Central Meridian: -74.0775 Scale Factor: 1.0000 Latitude Of Origin: 4.5962 Units: Meter	<b>CONVENCIONES</b> - - - CERCAS - DRENAJE DOBLE - - - DRENAJE SENCILLO - - - CAMINOS CARRETEABLES JAGUEY LAGUNAS	<b>LEYENDA</b> PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS EJE VIA CALZADAS BERMAS LINEA DE COMPRA EJE VIA EXISTENTE CORREDOR VIAL EXISTENTE AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE RESERVA VIAL RONDA DE RIO									
	<b>CEDULA CATASTRAL:</b> 051540100004700220003000000000 M.E. <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 015-74866		<b>PUNTOS DE REFERENCIA</b> RUTA 25AN17 PR INICIO: K 80+269,50 I FINAL: K 80+313,12 I										
	<b>CUADRO DE AREAS</b>	<b>FECHA:</b> 18 DE OCTUBRE DE 2022	<b>ESCALA:</b>	<b>ARCHIVO:</b> ACN-02-0322	<b>PLANO No. 2 DE 2</b>	<b>CODIGO:</b> FR-PR-04 <b>VERSION:</b> 1 <b>FECHA:</b> 26-01-16							
<b>AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE</b> UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA	<table border="1"> <tr><td>AREA TOTAL</td><td>336,85 m2</td></tr> <tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>313,65 m2</td></tr> <tr><td>AREA REMANENTE</td><td>23,20 m2</td></tr> <tr><td>AREA CONSTRUCCIONES</td><td>101,28 m2</td></tr> </table>	AREA TOTAL	336,85 m2	AREA REQUERIDA	313,65 m2	AREA REMANENTE	23,20 m2	AREA CONSTRUCCIONES	101,28 m2	Elabora: PEDRO J. MARTINEZ ANAYA M.P. 2202-242027 COR.			
AREA TOTAL	336,85 m2												
AREA REQUERIDA	313,65 m2												
AREA REMANENTE	23,20 m2												
AREA CONSTRUCCIONES	101,28 m2												

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE CAUCASIA NIT: 890906445 - 2	Código: D-A- A4-01 Versión: 2
	SECRETARÍA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS	Fecha de Aprobación 29 de Diciembre de 2017 Página 312 de 313

**CERTIFICADO DE USO DEL SUELO URBANO**  
**EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL DE CAUCASIA**  
**CERTIFICA:**

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

**Corregimiento:** CABECERA MUNICIPAL, **Barrio:** LAS MALVINAS, HDA PARAGUAY, propiedad de MUNICIPIO DE CAUCASIA, con identificación o Código Catastral: **051540100004700220003000000000** y **matricula inmobiliaria 015-66000.**

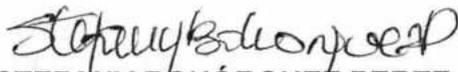
Residencial: **80%** en uso Residencial.

**Usos: Residencial.**

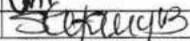
**Uso Principal:** Residencial. EL 80% del índice de Construcción IC o edificabilidad es para usos residenciales y el otro 20% es para otros usos diferentes al residencial (Comercial) en C-1.

**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-02-0322 a los 21 días del mes de octubre de 2022.



**STEFANY BOHÓRQUEZ PEREZ.**  
Secretario de Planeación Municipal.

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró y Revisó	Oscar Santana		21/10/2022
Aprobó	Stefany Bohórquez Pérez.		21/10/2022

Los arriba firmantes hemos declarado que revisamos el documento y lo encontramos ajustados a las normas y disposiciones legales pendientes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad los presentamos para firma.

NIT 890906445-2

Email: [planeacion@caucasia-antioquia.gov.co](mailto:planeacion@caucasia-antioquia.gov.co)

Teléfonos (+57)(+604)8149140 Ext. 117 o 120 Fax (+57)(+604)8393148

Dirección: Calle 21 Avenida pajonal – Código Postal 052410

[www.caucasia-antioquia.gov.co](http://www.caucasia-antioquia.gov.co)






Avalúo Comercial Corporativo  
 Urbano.  
 Lote.  
 Ficha Predial ACN-02-0322.

Abril de  
 2024

---

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

Nombre del predio: Manzana 12, Lote 9

Barrio: Las Malvinas.

Municipio: Caucaasia.

Departamento: Antioquia.

## CAPÍTULOS

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

## CONTENIDO POR CAPÍTULOS

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante.
- 1.2. Tipo de inmueble.
- 1.3. Tipo de avalúo.
- 1.4. Marco Normativo.
- 1.5. Departamento.
- 1.6. Municipio.
- 1.7. Barrio.
- 1.8. Dirección del inmueble.
- 1.9. Abscisado de área Requerida.
- 1.10 Uso Actual Del Inmueble.
- 1.11 Uso Por Norma.
- 1.12. Información Catastral.
- 1.13. Fecha visita al predio.
- 1.14. Fecha del informe de avalúo.

### 2. DOCUMENTOS

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Folio de Matricula
- 3.4. Observaciones jurídicas

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Estratificación socioeconómica
- 4.4. Vías importantes
- 4.5. Topografía
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y Transporte
- 4.9. Características climáticas

### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

### 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
  - 6.2. Área del terreno
  - 6.3. Linderos
  - 6.4. Forma del Lote
  - 6.5. Frente
  - 6.6. Fondo
  - 6.7. Relación Frente / Fondo
  - 6.8. Vías de acceso al predio
  - 6.9. Servicios públicos
  - 6.10. Unidades fisiográficas
  - 6.11. Estratificación
  - 6.12. Áreas construidas
  - 6.13. Características constructivas
  - 6.14. Construcciones anexas
  - 6.15. Cultivos y especies
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2. Depuración del mercado
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
- 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
    - 10.1.1. Análisis de datos obtenidos descriptivamente
  - 10.2. Ejercicios residuales. Método (técnica) residual
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
- 11.1. Costos de reposición.
  - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)
12. CONSIDERACIONES GENERALES
13. RESULTADO DE AVALÚO
14. DOCUMENTOS E INFORMACION ANEXA.
15. FOTOGRAFÍAS
16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.

## 1. INFORMACIÓN GENERAL.

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

**1.2. Tipo de inmueble:** Lote.

**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. Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte.

**1.5. Departamento:** Antioquia.

**1.6. Municipio:** Caucasia.

**1.7. Barrio:** Las Malvinas.

**1.8. Dirección del predio:** Manzana 12, Lote 9

**1.9. Abscisado de área requerida:**

Abscisa Inicial:	80 + 269,50 Km.
Abscisa Final:	80 + 313,12 Km.
Margen:	Derecha

**1.10. Uso actual del inmueble:** Lote.

**1.11. Uso por norma:** Residencial.

**1.12. Información Catastral:**

<b>Departamento:</b>	05 - ANTIOQUIA
<b>Municipio:</b>	154 - CAUCASIA
<b>Cedula Catastral:</b>	051540100004700220003000000000
<b>Matrícula Inmobiliaria:</b>	015-66000
<b>Zona Física:</b>	- 35
<b>Zona Geoeconómica:</b>	- 10
<b>Área de terreno:</b>	241.265 m <sup>2</sup>
<b>Área construida:</b>	0,00 m <sup>2</sup>



**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:** 26 de marzo de 2024.

**1.12. Fecha del informe de avalúo:** 04 de abril de 2024.

## 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 **051540100004700220003000000000**, **Barrio Las Malvinas, Hda Paraguay**, firmado por Ferney Hoyos Oquendo secretario de planeación del municipio de Caucasia, con fecha del 21 de octubre de 2022.

### C. Folio de Matricula:

- Folio 015-74866 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia del 20 de octubre de 2022.

### D. Ficha Predial:

- ACN-02-0322.

### E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0322.

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

#### 3.1. Propietario:

- Rodolfo De Jesus Gomez Euse.

#### 3.2. Título de adquisición:

- Transferencia a Título de Subsidio en Especie (Ley 1537 de 2012) Parcial de 336,85 metros cuadrados. DE: Municipio de Caucasia A: Gomez Euse Rodolfo De Jesus.

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad N° 015-74866 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 20 de octubre de 2022.

#### 3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-74866 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Caucasia.

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad N° 015-74866 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 20 de octubre de 2022.

#### 3.4. Observaciones jurídicas:

**Anotación No 2:** Fecha 22-09-2015 Radicación: 2015-015-6-3140, Resolución 1532 del 01-09-2015 Alcaldía Municipal de Caucasia. Especificación: Limitación al Dominio: 0362 Prohibición de Transferencia "Art.21 Ley 1537 de 2012 Que Modifico el Art.8 de LA Ley 3 de 1991"; Personas que intervienen en el acto DE: Municipio de Caucasia; A: Gomez Euse Rodolfo De Jesus.

**Anotación No 3:** Fecha 22-09-2015 Radicación: 2015-015-6-3140, Resolución 1532 del 01-09-2015 Alcaldía Municipal de Caucasia. Especificación: Limitación al Dominio: 0311 Condición Resolutoria Expresa. Personas que intervienen en el acto: DE: Municipio de Caucasia; A: Gomez Euse Rodolfo De Jesus.

**Anotación No 4:** Fecha 22-09-2015 Radicación: 2015-015-6-3140, Resolución 1532 del 01-09-2015 Alcaldía Municipal de Caucasia. Especificación: Limitación al Dominio: 0315 Constitución Patrimonio De Familia. Personas que intervienen en el acto: DE: Gomez Euse Rodolfo De Jesus.; A: A Favor De Los Hijos Habidos y Por Haber.

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad N° 015-74866 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 20 de octubre de 2022.

**4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**



Nomenclatura del Predio <b>MANZANA 12, LOTE 9</b>	Barrio <b>LAS MALVINAS</b>
Municipio <b>CAUCASIA</b>	Departamento <b>ANTIOQUIA</b>

El municipio de Cauca 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 Cauca, hace parte de la sabana de Córdoba y Sucre, en el lugar de confluencia de las subculturas paisa y sabanera (costeño).

El barrio Las Malvinas se ubica en el centro del municipio de Cauca por la vía que conduce de Cauca a Zaragoza se ubica al oeste de Vereda La Esperanza y Vereda Florida Baja y al sur de Vereda La Florida alta.

**Fuente:** [http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion\\_general.shtml](http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml) e inspección ocular.

#### 4.1. Delimitación del sector:

El barrio las Malvinas hace parte del corredor vial suburbano, limita al norte con la vereda campo alegre, al sur con vereda Los mangos, al oriente con la vereda El Tigre y el occidente con el Rio Cauca.

**Fuente:** [Link Descarga de Información Geográfica Catastro Antioquia. https://catastro.antioquia.gov.co/web/guest/inicio?p\\_p\\_state=maximized&p\\_p\\_mode=view&saveLastPath=false&\\_58\\_struts\\_action=%2Flogin%2Flogin&p\\_p\\_id=58&p\\_p\\_lifecycle=0&\\_58\\_redirect=%2Fweb%2Fguest%2Fdescarga-geografica](https://catastro.antioquia.gov.co/web/guest/inicio?p_p_state=maximized&p_p_mode=view&saveLastPath=false&_58_struts_action=%2Flogin%2Flogin&p_p_id=58&p_p_lifecycle=0&_58_redirect=%2Fweb%2Fguest%2Fdescarga-geografica) e Inspección Ocular.

**4.2. Actividad predominante:** Cauca 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 Cauca- Zaragoza.

**Fuente:** [http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion\\_general.shtml](http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml) e Inspección Ocular.

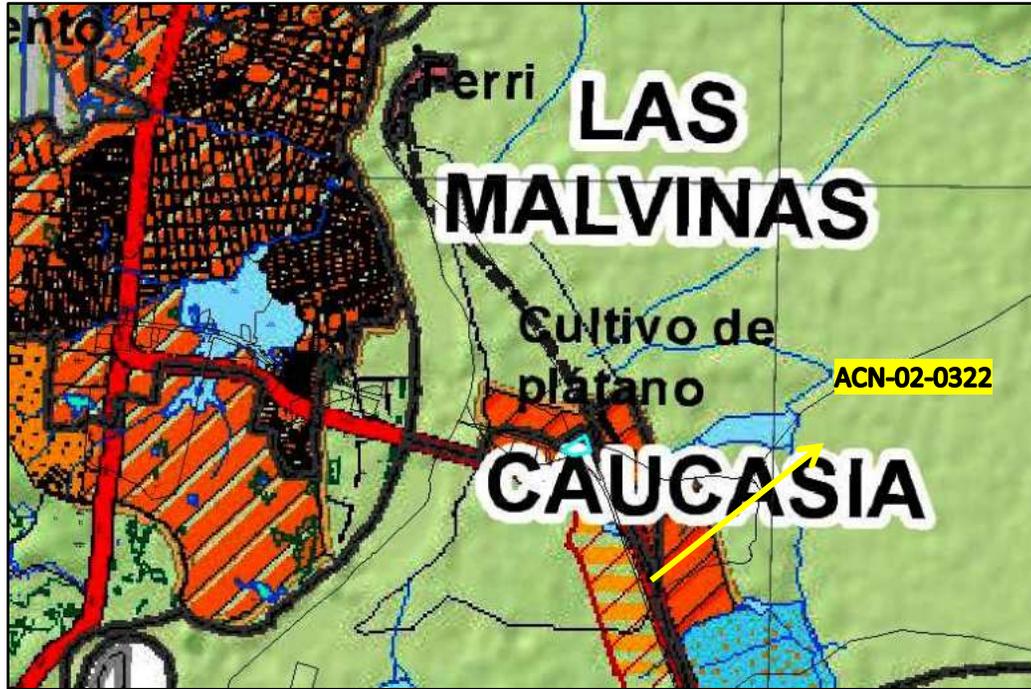
**4.3. Topografía:** Plana pendientes entre el 0% y el 7%.

#### 4.4. Características Climáticas:

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

**Fuente:** [http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion\\_general.shtml](http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml) y <http://es.climate-data.org/location/50344/>

**4.5. Condiciones Agrologicas:**



Ítem	Descripción
<p><b>Clase Agrologica:</b></p>	<p><b>CLASE 4 , 4-1</b>                      Ocupan los pisos térmicos cálido (4-1), templado (4-2) y frío (4-3). EL relieve varia de ligera a fuertemente ondulado, con pendientes inferiores al 25%. Los suelos son muy profundos a muy superficiales y muy fuertemente ácidos a neutros y fertilidad baja.  <b>Limitaciones:</b>                      Presenta limitaciones moderadamente severas debido a una o más de las siguientes: profundidad efectiva superficial, escasa y mala distribución de las lluvias, erosión moderada, susceptibilidad a la erosión, media a alta saturación de aluminio, pendientes fuertemente inclinadas, fertilidad baja, moderados contenidos de fragmentos de roca superficiales o nivel freático superficial.</p>

	<p><b>Aptitudes:</b> Son aptas para pastos y cultivos densos o de semibosque adaptados a las condiciones climáticas, aplicando prácticas de conservación.</p>
<p><b>Subclase Agrologica</b></p>	<p><b>4ps-2:</b>  <b>Principales limitantes de uso:</b>            Una o más de las siguientes: pendientes moderadamente inclinadas, moderadamente susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y baja fertilidad; algunos erosión ligera y otros pedregosidad superficial.  <b>Usos recomendados</b>            Agricultura con cultivos específicos de semibosque o densos, ganadería en pastos mejorados.</p>
<p><b>Vocación de Uso:</b></p>	<p><b>CPI – Agrícola.</b>  <b>Uso principal:</b> Cultivos permanentes intensivos.            Tierras de relieve plano a moderadamente ondulado con pendientes hasta del 25%; limitaciones moderadas: suelos de baja fertilidad natural, con altos contenidos de aluminio intercambiable y pedregosidad superficial en sectores. Requieren prácticas moderadas de conservación y prácticas culturales: enmiendas, fertilización y drenaje.</p> <p><b>CTS – Agrícola.</b>  <b>Uso principal:</b> Cultivos transitorios semi intensivos.            Tierras con pendientes hasta del 25% con limitaciones ligeras a moderadas por la inadecuada distribución de las lluvias. Sin restricciones para el establecimiento de cultivos de mayor permanencia, pastos y bosques. Requieren prácticas ligeras a moderadas de conservación de suelos y aguas: siembra en contorno, acequias de escorrentía, riego suplementario y las mencionadas en la clase anterior.</p>

**Fuente:** Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Gobernación de Antioquia, Secretaria de Agricultura y Desarrollo Rural, Departamento Administrativo de Planeación. Estudio General de Suelos, Departamento de Antioquia. Mapa de Clasificación de Tierras por Capacidad de Uso escala 1:500.000, Mapa de Zonificación de Tierras escala 1:100.000, Mapa de Clasificación de Tierras por Capacidad de Uso escala 1:100.000.

**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 3 vías principales con tres lugares de origen diferentes:

Vías desde Medellín	Vía intermunicipal, pavimentada y en regular estado de mantenimiento, que conecta Medellín – Barbosa – Antioquia – Yolombo – Yali _ Vegachi – Remedios – Segovia – Zaragoza – Caucaasia.
	Medellín – Don Matías – Santa Rosa de Osos – Yarumal – Valdivia – Tarazá y Caucaasia.
Desde Bogotá.	Bogotá – Honda – La Dorada - Doradal – El Santuario – Marinilla – Guarme _Medellín – Caucaasia
Desde la Costa Atlántica.	Costa Atlántica – Caucaasia.

El servicio de transporte es regular, prestado por particulares en camionetas, taxis, moto-taxis y buses intermunicipales.

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Que de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) DEL Municipio de Cauca Asia Antioquia, aprobó mediante acuerdo No **019** del 24 de Diciembre **2015** con algunas modificaciones según acuerdo **028** de **2016** y el acuerdo **006 de 2019** el siguiente predio esta zonificado para los siguientes usos.

Corregimiento: CABECERA MUNICIPAL, barrio Las Malvinas, **HDA PARAGUAY** propiedad de **MUNICIPIO DE CAUCASIA** con código catastral No. **051540100004700220003000000000** y matricula inmobiliaria **015-66000**.

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

Dado en Cauca Asia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0322 a los 21 días del mes de octubre de 2022.

Firmado por: STEFANY BOHORQUEZ PEREZ

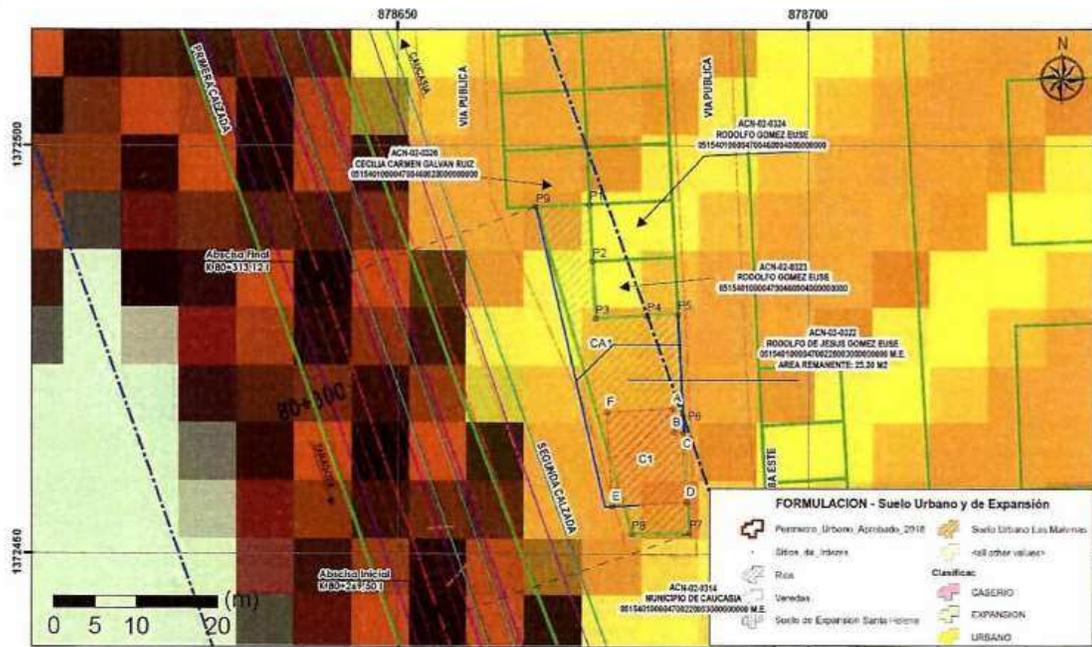


Imagen No. 4. Localización del inmueble según la clasificación del suelo (POT).

**Fuente:** Plano Formulación del Suelo Urbano, Revisión y Ajuste Del Plan de Ordenamiento Territorial- POT- Del Municipio de Cauca May 2015.

## TITULO II – TRATAMIENTOS URBANOS

### Artículo 188 Tabla de aprovechamientos y obligaciones.

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

TRATAMIENTO	CÓDIGO	AREA (HA)	BARRIOS
CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	ZN1_CN2_1	30,01	Barrio El Camello Barrio Santa Elena Parte de Barrio La Y
	ZN1_CN2_2	17,18	Barrio Los Almendros
	ZN2_CN2_1	9,24	Parte de Barrio La Y Parte de Barrio Las Gaviotas Parte de Barrio Paraíso
	ZN2_CN2_2	11,74	Parte de Barrio El Bosque Parte de Barrio Correa Garzón Parte de Barrio El Ferri
	ZC1_CN2	3,61	Parte de Barrio El Águila
	ZC2_CN2	4,28	Parte de Pueblo Nuevo (Parte baja)
	ZO_CN2	34,14	Barrio Asovivivenda Barrio Buenos Aires 1 Barrio Buenos Aires 2
	ZS_CN2_1	15,64	Barrio Villarabia Barrio Brisas del Cauca
	ZS_CN2_2	8,52	Barrio Caracolí Barrio El Poblado Barrio La Paz
	ZS_CN2_3	62,95	Las Malvinas

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

Código Polígono 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 viv/ha	Altura máxima	Área mínima de lote	Índice de ocupación máxima 1º piso del Área Bruta	Frente mínimo lote (ml)	Espacio Público Efectivo EPE en Uso Residencial (Zonas Verdes, Parques, Plazas y Piazoletas)	Lote para Equipamientos Colectivos en J. Residencial	Espacio Público Efectivo EPE en Usos diferentes al Residencial.		
ZS_CN2_3 Las Malvinas	60	12* prohibido sótanos y semisótano	40 m2 Residencial y variable en otros usos	70% en uso Residencial y 80% otro uso	4,0 mts Residencial y variable en otro uso	5 m2/hab ó 20 m2 / vivienda en tipología Uf; Bf; Tf y Mf, VIS y VIP.	10% del área neta del lote a desarrollar	25% del área neta del lote así: 15% por EPE y 10% por EQC	10% del área neta de suelo NO Residencial. En Proy. Residenciales mínimo el 80% debe ser VIS-VIP	1 m2 por cada vivienda. Usos diferentes a la vivienda: 1% del área total construida.

**TITULO IV – ESTRATEGIA RESIDENCIAL (Pg. 123)****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 Caucasia.

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

**Artículo 162. Tipologías de Vivienda Urbana.**

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

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

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

Vivienda Multifamiliar: cuando en una unidad predial se desarrolla cuatro o más destinaciones residenciales o viviendas con un acceso común o punto fijo y comparten otras áreas y estructuras, estas se desarrollan en varios niveles o pisos y están sometidas al régimen de propiedad horizontal o copropiedad. Lote mínimo 8.00 metros de frente y área mínima de 90 m<sup>2</sup> sin antejardín y 120 m<sup>2</sup> con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

### 6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio <b>MANZANA 12, LOTE 9</b>	Barrio <b>LAS MALVINAS</b>
Municipio <b>CAUCASIA</b>	Departamento <b>ANTIOQUIA</b>

El predio se ubica al costado Izquierdo de la vía que comunica al municipio de Caucasia con el municipio de Zaragoza, en la Barrio Las Malvinas, a aproximadamente a 1,00 km del Casco Urbano del municipio de Caucasia.

### 6.2. Área del terreno:

Área total del terreno: 336,85 m<sup>2</sup>  
 Área requerida: 313,65 m<sup>2</sup>  
 Área Remanente: 23,20 m<sup>2</sup>  
 Área Sobrante: 0,00 m<sup>2</sup>

**Fuente:** Ficha Predial ACN-02-0322

**6.3. Linderos:**

Norte: En 30,50 m (P9-P1) ACN-02-0326- CECILIA GALVAN RUIZ  
 (P1-P2) ACN-02-0324 – RODOLFO GOMEZ  
 (P2-P5) ACN-02-0323 – RODOLFO GOMEZ

Sur: En 6,99 m (P7-P8) CON VIA PUBLICA

Este: En 26,83 m (P5-P7) CON VIA PUBLICA

Oeste: En 41,70 m (P8-P9) CON VIA PUBLICA

**Fuente:** Ficha Predial ACN-02-0322.

**6.4. Vías de acceso al predio:**

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

**6.5 Unidades Fisiográficas:**

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Uso Área	Área
1	0-7%	Comercial	Residencial	Requerida Remanente	313,65 m <sup>2</sup> 23,20 m <sup>2</sup>

**6.6. Áreas construidas:**

Nº	ANEXO	CANTIDAD	UND	*EDAD (AÑOS)	E.D.C.
C1	CONSTRUCCIÓN	101,28	M2	5	BUENO

**Fuente:** Ficha Predial ACN-02-0322.

**6.7. Características constructivas:**

**Nº CONSTRUCCIÓN DESCRIPCIÓN**

C1	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN, PISO EN TIERRA, MUROS EN LADRILLO SIN PAÑETAR, CUBIERTA EN UNA LOSA DE CONCRETO REFORZADO CON UN ESPESOR DE 0,20M CON 5 VIGAS LONGITUDINALES EN CONCRETO REFORZADO Y VIGUETAS TRANSVERSALES EN CONCRETO CADA 0,40M, CON UN VOLADIZO CON MEDIDAS DE 19,00X1,00M CONSTA DE VANO PARA ESCALERA CON UNAS DIMENSIONES DE 1,80X2,35M, CIMENTACIÓN EN ZAPATAS CON VIGA DE AMARRE PERIMETRAL EN CONCRETO REFORZADO, 12 COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO CON MEDIDAS DE 0,25X0,30M. EL INMUEBLE TIENE UNA VETUSTEZ DE 5 AÑOS APROXIMADAMENTE Y UN ESTADO REGULAR DE CONSERVACIÓN
----	--------------	---

**Fuente:** Ficha Predial ACN-02-0322.

**6.8. Anexos, otras construcciones:**

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA1	CERCA	CERCA, CON POSTES EN MADERA CADA 2 METROS, CONSTA DE 5 HILADAS DE ALAMBRE DE PUEAS	56,23	m	5	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0322.

**6.9. Cultivos, especies:**

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
MATAS DE BATATA 4 MESES	5	und	Bueno
PALMERA 5 AÑOS	1	und	Bueno
GUARUMO 4 MESES	2	und	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0322.

**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.

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

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. Relación de investigación obtenida:

#### Unidad Fisiográfica 1:

Ítem	Fecha de Captura de la Oferta	Dirección	Barrio	Municipio	Norma Uso del Suelo	Datos				Terreno		
						Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2
1	mar-24	Lote 11 Manzana 13	Las Malvinas	Caucasia	Urbano - Residencial	314-8830488	Gilberto Guzman	\$ 18.000.000,00	5%	\$ 17.100.000,00	70	\$ 244.285,71
2	mar-24	Manzana 3 Casa 16	Campusano 1	Caucasia	Urbano - Residencial	310-6333505	Luz Marina Pupo	\$ 40.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	70	\$ 253.571,43
3	mar-24	Manzana 22 Lote	Paraguay	Caucasia	Urbano - Residencial	321-6207104	Diana Arquez	\$ 24.000.000,00	5%	\$ 22.800.000,00	70	\$ 235.714,29

Ítem	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	0	\$ 450.000,00	0	\$ -	\$ -	\$ -	Lote ubicado en el barrio Las Malvinas		En Campo
2	45	\$ 450.000,00	0	\$ -	\$ 20.250.000,00	\$ -	Casas de regulares especificaciones ene el barrio Campusano 1, cerca a los barrios Malvinas y Poaraguy Caucasia		En Campo
3	70	\$ 90.000,00	0	\$ -	\$ 6.300.000	\$ -	Lote con adecuaciones de Viga perimetral y columnneas en el barrio paraguay		En Campo

## 8.2. Depuración del mercado: Unidad Fisiográfica 1:

Ítem	Fecha de Captura de la Oferta	Dirección	Barrio	Municipio	Norma Uso del Suelo	Datos				Terreno		
						Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2
1	mar-24	Lote 11 Manzana 13	Las Malvinas	Caucasia	Urbano - Residencial	314-8830488	Gilberto Guzman	\$ 18.000.000,00	5%	\$ 17.100.000,00	70	\$ 244.285,71
2	mar-24	Manzana 3 Casa 16	Campusano 1	Caucasia	Urbano - Residencial	310-6333505	Luz Marina Pupo	\$ 40.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	70	\$ 253.571,43
3	mar-24	Manzana 22 Lote	Paraguay	Caucasia	Urbano - Residencial	321-6207104	Diana Arquez	\$ 24.000.000,00	5%	\$ 22.800.000,00	70	\$ 235.714,29

Ítem	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	0	\$ 450.000,00	0	\$ -	\$ -	\$ -	Lote ubicado en el barrio Las Malvinas		En Campo
2	45	\$ 450.000,00	0	\$ -	\$ 20.250.000,00	\$ -	Casas de regulares especificaciones ene el barrio Campusano 1, cerca a los barrios Malvinas y Poaraguy Caucasia		En Campo
3	70	\$ 90.000,00	0	\$ -	\$ 6.300.000	\$ -	Lote con adecuaciones de Viga perimetral y columnneas en el barrio paraguay		En Campo

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

### 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

No aplica.

## 10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

### 10.1. Procesamientos estadísticos (Método de comparación).

#### Unidad Fisiográfica 1

ítem	Datos
1	\$ 244.285,71
2	\$ 253.571,43
3	\$ 235.714,29
Promedio	\$ 244.523,81
Desviación Estandar	8930,952064
Coficiente de Variación	3,65%
Coficiente de Asimetría	0,119882748
Limite Superior	\$ 253.454,76
Limite Inferior	\$ 235.592,86
Valor Adoptado	\$ 244.523,81

### 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

#### Unidad Fisiográfica 1:

**Oferta 1:** Lote ubicado en el barrio Las Malvinas.

**Oferta 2:** Casas de regulares especificaciones en el barrio Campusano 1, cerca a los barrios Malvinas y Paraguay Caucasia.

**Oferta 3:** Lote con adecuaciones de Viga perimetral y columnas en el barrio Paraguay

### 10.3 Ejercicios residuales.

No aplica.

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN.

### 11.1. Costos de reposición.

#### C1

C1: Construcción					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	10,13	\$ 150.106,34	133
Replanteo	m2	\$ 13.658	101,28	\$ 1.383.282,24	133
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	\$ 37.671	30,38	\$ 1.144.444,98	133
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	\$ 129.296	30,38	\$ 3.928.012,48	133
<b>Cimentación</b>					
Zapata En Concreto Común 3000PSI	m3	\$ 737.987	2,18	\$ 1.608.811,66	147
Columna 25cmx25cm	m	\$ 131.144	28,80	\$ 3.776.947,20	153*
Viga 25x25cm	m	\$ 139.515	100,60	\$ 14.035.209,00	155*
<b>Estructura</b>					
Muro Divisorio Bloque Estriado No.5	m2	\$ 47.763	95,61	\$ 4.566.620,43	158
<b>Cubierta</b>					
Placa Algerada (0.20m) Casetón Guadua	m2	\$ 320.442	97,05	\$ 31.098.896,10	154
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$ 61.692.330,43</b>	
Administrativos			12%	<b>\$ 7.403.079,65</b>	
Imprevistos			5%	<b>\$ 3.084.616,52</b>	
Utilidad			12%	<b>\$ 7.403.079,65</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA + AIU</b>				<b>\$ 79.583.106,25</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$ 785.773,17</b>	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210					
153* Columna 25cmx25cm Tomado de Columna 40cmx30cm					
155* Viga 25x25cm Tomado de Viga 30x40cm					

#### CA1

Ca1: Cerca					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Cerca</b>					
Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr	Und	\$ 4.900	0,94	\$ 4.606,00	**
Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m	Und	\$ 27.000	17,40	\$ 469.800,00	**
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	23,43	\$ 668.668,77	8
Alambre de Púa Calibre 16.5 x 400mt 15.3kg Puma	Und	\$ 156.900	0,70	\$ 109.830,00	**
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$ 1.252.904,77</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M</b>				<b>\$ 22.281,78</b>	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210					
**Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m <a href="https://acortar.link/ISM7jp">https://acortar.link/ISM7jp</a>					
**Alambre de Púa Calibre 16.5 x 400mt 15.3kg Puma <a href="https://acortar.link/RuwlnS">https://acortar.link/RuwlnS</a>					
**Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr <a href="https://acortar.link/aNFVif">https://acortar.link/aNFVif</a>					

### 11.2. Depreciación (fitto y corvinni):

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1: Construcción	5	100	5%	2,5	10,51%	\$ 785.773,17	\$ 82.602,83	\$ 703.170,34	\$ 703.200,00
Ca1: Cerca	5	25	20%	2,5	19,11%	\$ 22.281,78	\$ 4.257,78	\$ 18.024,00	\$ 18.000,00

## 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

### 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

UFI	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD A AÑO			AÑOS	TOTAL	ESTADO FITOSANITARIO	DESARROLLO			PRODUCCION			
	UN	INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA				TOTAL	VALOR TOTAL	1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
DESCRIPCION	UN	INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL	AÑOS	TOTAL	ESTADO FITOSANITARIO	VALOR TOTAL	9 ≤10 CM	(11 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
MATAS DE BATATA 4 MESES	und.	\$ 14.000,00	\$ 15.120,00	\$ 29.120,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 42.411,20	1,00	\$ 42.411,20	\$ 4.341,12	\$ 14.325,70	\$ 28.651,39	\$ 39.070,08	\$ 43.411,20
PALMERA 5 AÑOS	und.	\$ 94.752,00	\$ 15.120,00	\$ 109.872,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 125.778,24	1,00	\$ 125.778,24	\$ 12.577,82	\$ 41.506,82	\$ 83.013,64	\$ 113.200,42	\$ 125.778,24
GUARUMO 4 MESES	und.	\$ 47.600,00	\$ 15.120,00	\$ 62.720,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 77.683,20	0,80	\$ 62.146,56	\$ 6.214,66	\$ 20.508,36	\$ 41.016,73	\$ 55.931,90	\$ 62.146,56

### 12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
MATAS DE BATATA 4 MESES	5,00	und	\$ 4.341,12	1,00	\$ 4.341,00	\$ 21.705,00
PALMERA 5 AÑOS	1,00	und	\$ 83.013,64	1,00	\$ 83.014,00	\$ 83.014,00
GUARUMO 4 MESES	2,00	und	\$ 6.214,66	0,80	\$ 4.972,00	\$ 9.944,00
<b>VALOR TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES</b>						<b>\$ 114.663,00</b>

### 13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- Actualmente el predio presenta uso Comercial.
- 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-02-0322.
- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la Construdata No. 210, con valores de referencia de Medellín.
- Para el cálculo del valor de los elementos permanentes fue necesario tener en cuenta la densidad de los cultivos, el estado Fito sanitario y la producción de los mismos, por tal motivo los valores fueron Ajustados teniendo en cuenta la siguiente tabla y el estado fitosanitario observado en campo.

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

**14.RESULTADO DEL AVALÚO.**

**DEPARTAMENTO:** Antioquia.  
**MUNICIPIO:** Caucasia.  
**BARRIO:** Las Malvinas.  
**FICHA PREDIAL:** ACN-02-0322.  
**DIRECCIÓN:** Manzana 12, Lote 9.  
**PROPIETARIO:** Rodolfo De Jesus Gomez Euse

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
1	UF1	m <sup>2</sup>	313,65	\$ 244.523,81	\$ 76.694.893,01
			23,20	\$ 244.523,81	\$ 5.672.952,39
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 82.367.845,40</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
	C1: Construcción	m <sup>2</sup>	101,28	\$ 703.200	\$ 71.220.096,00
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 71.220.096,00</b>
<b>ANEXOS</b>					
	Ca1: Cerca	m	56,23	\$ 18.000	\$ 1.012.140,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 1.012.140,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
Elementos permanentes					\$ 114.663,00
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 114.663,00</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 154.714.744,40</b>

**Son: Ciento Cincuenta Y Cuatro Millones Setecientos Catorce Mil Setecientos Cuarenta Y Cuatro Pesos Con Cuarenta Centavos M.L.**

  
**Gabriel Sarmiento Arango**

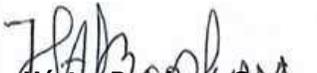
Representante Legal  
 R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 001

  
**Johanna Ramirez Beltran**

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840

  
**Héctor Barahona Guerrero**

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 002

  
**Luis F. Sanabria Vanegas**

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 038

**15.FOTOGRAFÍAS**



**Vista C1**



**Vista C1**



**Vista Ca1**



**Vista Especies**

## 16. Documentos e Información Anexa.

### 16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra)  
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)  
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 [Planta.Facilicimo.Com](http://Planta.Facilicimo.Com)  
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013  
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013  
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014  
 Produccion De Uchuva, Disponible En: [Www.Agronet.Gov.Co](http://Www.Agronet.Gov.Co)  
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: [Www.Agronet.Gov.Co](http://Www.Agronet.Gov.Co)  
 Yacon, Disponible En: [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)  
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:  
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)  
 Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:  
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/)  
 Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:[Http://Www.Ica.Gov.Co](http://Www.Ica.Gov.Co)  
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :  
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com\\_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)  
 Lista De Precios 2105 Central Mayorista De Antioquia, Disponible En:  
[Http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista\\_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista\\_De\\_Precios\\_Sipsa](http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa)  
 Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf)  
 Guia De Costos De Produccion Agropecuaria 2014, Gobernacion De Antioquia  
 Anuario Estadístico Agropecurio Del Huila, 2009  
 La Achira, 2004; Disponible En:  
[Http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs\\_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf](http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf)  
 Sistema De Informacion De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Produccion, Año 2014  
 Central Mayorista De Antioquia, 2015  
[Www.Federacionde Cafeteros.Org](http://Www.FederaciondeCafeteros.Org)  
 Cultivode Frutas Tropicales,2014 [Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustriacultivo/](http://Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustriacultivo/)  
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [W.W.Whuertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra](http://W.W.WhuertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra)  
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane [W.W.Wdane.Gov.Co](http://W.W.Wdane.Gov.Co)  
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 [Planta.Facilicimo.Com](http://Planta.Facilicimo.Com)  
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013  
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013  
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014  
 Produccion De Uchuva, Disponible En: [Www.Agronet.Gov.Co](http://Www.Agronet.Gov.Co)  
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario, [Www.Agronet.Gov.Co](http://Www.Agronet.Gov.Co)  
 Yacon, [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)  
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:  
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)  
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :  
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com\\_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)  
 Manual Tecnico De La Pitaya Amarilla, Corpoica 2103, Disponible En:[Http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla\\_2013.Pdf](http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf)  
 Produccion De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:  
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf)  
 Faostat, 2014 [Www.Faodirecciondeestadistica](http://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)  
 Cultivo Y Costos De Establecimiento De La Granadilla, 2006, Disponible  
 En:[Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf](http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf)  
 Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En:  
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf)  
 Manual Tecnico De La Uva, 2006; Disponible En:  
[Http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf](http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf)  
 Manual De La Chirimolla, 2005; Dispionible  
 En:[Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca\\_24\\_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf](http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf)  
 Rendimiento De Frutas Exoticas, 2013; Disponible En:  
[Http://Www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf](http://Www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf)  
 Marañón; Corpoica 2007; Disponible En:[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf)  
 La Higuierilla, 2008; Disponible En:  
[Http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuierilla\\_Alternativa\\_Productiva.....Pdf](http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuierilla_Alternativa_Productiva.....Pdf)  
 La Gulupa, 2010; Disponible En: [Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf](http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf)  
 Produccion Y Comercializacion De La Gulupa, 2011; Disponible En: [Http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf](http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf)  
 Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: [Http://Www.Nutriward.Com/Images/Borojo\\_Manual1.Pdf](http://Www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf)  
 La Vainilla, 2012; Disponible En: [Http://Www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html](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://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf)  
[Http://Aprendeonline.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538](http://Aprendeonline.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538)  
 Vivero Tierra Negra 4440855  
 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 Universida Nacional Por Shirley Orosco, Año 2010  
 Guías Silviculturales Para El Manejo De Especies Forestales Con Mira A La Produccion De Madera, Por Carlos  
 Mario Ospina Penagos, Año 2013.  
 Vivero Tierra Negra, Tel. 5420844  
 Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En: [Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf](http://Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf)  
 Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013  
 Rendimiento, Turno Optimo Foretal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector  
 Ivan Restrepo, 2102; Dis' Pponible En: [Http://Www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003](http://Www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003)  
 Maderas Camilo C, Disponible En: [Http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado\\_De\\_Precios.Html](http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html)

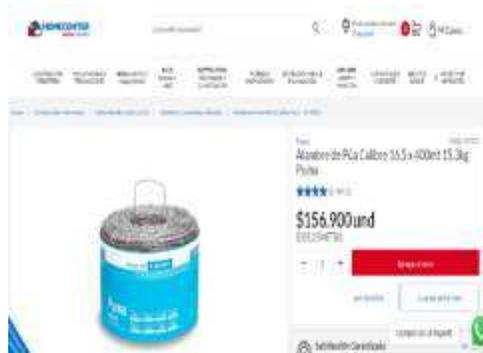
## 16.2 Cotización elementos a reponer.

### Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m



Fuente: <https://acortar.link/ISM7jp>

### Alambre de Púa Calibre 16.5 x 400mt 15.3kg Puma



Fuente: <https://acortar.link/RuwlN5>

### Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr



Fuente: <https://acortar.link/aNFVif>

**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO**  
**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO**  
**ACN-02-0322**

En la ciudad de Bogotá D.C. a los cuatro (04) días del mes de abril de 2.024, 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 **Manzana 12, Lote 9** en el Municipio de Caucasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
1	UF1	m <sup>2</sup>	313,65	\$ 244.523,81	\$ 76.694.893,01
			23,20	\$ 244.523,81	\$ 5.672.952,39
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 82.367.845,40</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
C1: Construcción		m <sup>2</sup>	101,28	\$ 703.200	\$ 71.220.096,00
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 71.220.096,00</b>
<b>ANEXOS</b>					
Ca1: Cerca		m	56,23	\$ 18.000	\$ 1.012.140,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 1.012.140,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
Elementos permanentes					\$ 114.663,00
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 114.663,00</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 154.714.744,40</b>

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Ciento Cincuenta Y Cuatro Mil Setecientos Catorce Mil Setecientos Cuarenta Y cuatro Pesos Con Cuarenta Centavos M.L.**

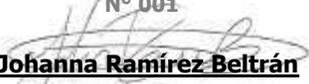
Se firma en Bogotá D.C. a los cuatro (04) días del mes de abril de 2.024.

  
**Gabriel Sarmiento Arango**

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 001

  
**Johanna Ramirez Beltrán**

Comité Técnico

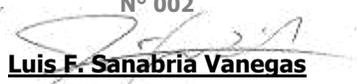
R.A.A: N° AVAL-1010188840

  
**Héctor Barahona Guerrero**

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 002

  
**Luis F. Sanabria Vanegas**

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 038