

Bogotá, D.C., 30 DIC 2024

Señores:

**ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C (Nit. 900171206-8)**

Atn. José Humberto Espinosa Madrid (CC No. 15.316.878)

Predio: CR 20 N 3-10 (según certificado Catastral) HACIENDA El MAN (según FMI)

Barrio Villa Arabia

Caucasia, Antioquia.

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

**Asunto: NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4288 del 16 de diciembre de 2024. Predio: ACN-02-0383A.

Respetado Señor,

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

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

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



Teniendo en cuenta que, el oficio de citación ADN-GP-4289 del 16 de diciembre de 2024, fue enviado a la dirección del predio ACN-02-0383A, CR 20 N 3-10 (según certificado Catastral) HACIENDA El MAN (según FMI), ubicado en el Barrio Villa Arabia, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, mediante guía No. CU004984870CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de recibo del 19 de diciembre de 2024, en el cual el Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, le instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4288 del 16 de diciembre de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado: CR 20 N 3-10 (según certificado Catastral) HACIENDA El MAN (según FMI), ubicado en el Barrio Villa Arabia, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0001 0002 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015 - 66959 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN-02-0383A", y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal del mencionado acto.

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

### AVISO

El Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, expidió la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4288 del 16 de diciembre de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado: CR 20 N 3-10 (según certificado Catastral) HACIENDA El MAN (según FMI), ubicado en el Barrio Villa Arabia, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0001 0002 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015 - 66959 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN-02-0383A".

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

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo ADN-GP-4289 del 16 de diciembre de 2024, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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



Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4288 del 16 de diciembre de 2024, objeto de notificación, con sus respectivos anexos.

Cordialmente,

**JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ**  
Firmado digitalmente  
por JUAN DANIEL  
SANCHEZ RODRIGUEZ  
Fecha: 2024.12.26  
14:46:43 -05'00'

**Juan Daniel Sánchez Rodríguez**

Gerente General

**AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S**

Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Anexo: Copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4288 del 16 de diciembre de 2024, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Avalúo comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Caucaola.

Elaboró: Abogada de Sancamiento Área Predial (K. Barón)  
Revisó: Coord. Predial (J. Mézard)  
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)





**Destinatario**

Nombre/Razón Social: ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. ATM. JOSE HUMBERTO ESPINOSA MADRID  
 Dirección: CRA 20 # 3 - 10 HACIENDA EL MAN BARRIO VILLA ARABIA  
 Ciudad: CAUCASIA  
 Departamento: ANTIOQUIA  
 Código postal: 3005000  
 Fecha admisión: 30/12/2024 09:26:38

**Remitente**

Nombre/Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE  
 Dirección: KM 21 VIA ZARAOZA - CAUCASIA  
 Ciudad: CAUCASIA  
 Departamento: ANTIOQUIA  
 Código postal: 3005000  
 Envío: CU004993871CO



3005  
000

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Módulo Concesión de Correo

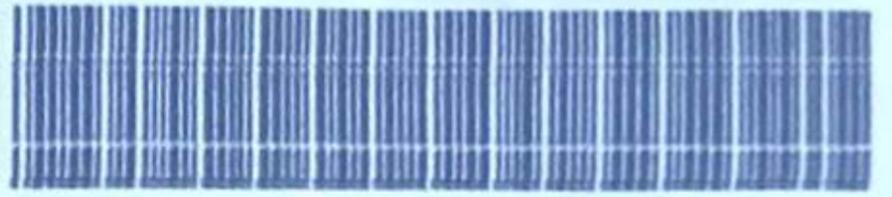
CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2024

Centro Operativo: PO.MEDELLIN

Fecha Admisión: 30/12/2024 09:26:38

Orden de servicio: 17611225

Fecha Aprox Entrega: 10/01/2025



CU004993871CO

<b>Valores</b>	Nombre/ Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE	Dirección: KM 21 VIA ZARAOZA - CAUCASIA		NIT/C.C/T.I.:
	Referencia:	Teléfono: 98477446	Código Postal:	
<b>Remitente</b>	Ciudad: CAUCASIA	Depto: ANTIOQUIA	Código Operativo: 3005000	
	Nombre/ Razón Social: ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. ATM. JOSE HUMBERTO ESPINOSA MADRID	Dirección: CRA 20 # 3 - 10 HACIENDA EL MAN BARRIO VILLA ARABIA		
<b>Destinatario</b>	Tel:	Código Postal:	Código Operativo: 3005000	
	Ciudad: CAUCASIA	Depto: ANTIOQUIA		
Peso Físico(grs): 100		Dice Contener : ACN-02-0383A NOT. POR AVISO		
Peso Volumétrico(grs): 0				
Peso Facturado(grs): 100				
Valor Declarado: \$0				
Valor Flete: \$9.750		Observaciones del cliente :		
Costo de manejo: \$0				
Valor Total: \$4.875 COP				

**Causal Devoluciones:**

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

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

*[Handwritten Signature]*

C.C. Hora:

Fecha de entrega: 30.12.2024

Distribuidor:

C.C. 30.12.20

Gestión de entrega:

1er 2do



30050003005000CU004993871CO

PO.MEDELLIN 3005  
NOR-OCCIDENTE 000

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

El usuario de la expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72.com.co y que para sus datos personales para probar la entrega del envío. Para verificar el estado del envío visite la página web 4-72.com.co

Bogotá, D.C., 16 DIC 2024

Señores:

ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C (Nit. 900171206-8)

Atn. José Humberto Espinosa Madrid (CC N° 15.316.878)

Predio: CR 20 N 3-10 (según certificado Catastral) HACIENDA El MAN (según FMI)

Barrio Villa Arabia

Caucasia, Antioquia,

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

**Asunto:** Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado: CR 20 N 3-10 (según certificado Catastral) HACIENDA El MAN (según FMI), ubicado en el Barrio Villa Arabia, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0001 0002 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015 - 66959 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0383A.

Respetados señores,

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

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

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

(IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un área de SIETE PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (7,97 m<sup>2</sup>) del inmueble en referencia, incluida las construcciones anexas que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas Inicial K 82+727,78 1 - Abscisa Final K 82+733,02 1 conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0383A de fecha 18 de febrero de 2022, modificada el 29 de febrero de 2024, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta de compra es la suma de QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS CON TRECE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$582.928,13 M/CTE), según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 15 de julio de 2024, el cual se discrimina así.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
1	UF1	m <sup>2</sup>	7,97	\$ 45.829,00	\$ 365.257,13
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 365.257,13</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No posee construcciones					\$ -
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>ANEXOS</b>					
	Ca1: Cerca	m <sup>2</sup>	19,61	\$ 11.100	\$ 217.671,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 217.671,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
Elementos permanentes					\$ -
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 582.928,13</b>

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

Según el estudio de títulos, la zona de terreno que se requiere pertenece a la sociedad ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C., identificada con Nit. 900171206-8, quien lo adquirió a título de División material a través de la Escritura Pública No. 1651 del 21 de diciembre de 2023 de la Notaria Única de Cauca, acto inscrito en la anotación No. 23 del folio de matrícula inmobiliaria No. 015-66959 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca.

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

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

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

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

- Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa,
- Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo,
- No suscriban la Escritura o la Promesa de Compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

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

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

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

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

Cordialmente,

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

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

Elaboró: Abogada de Suministros Área Predial (C. Darío)  
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)  
Aprobó: Dir. Predial (C. Sofianca)



Avalúo Comercial Corporativo  
Urbano.  
Lote y Anexos.  
Ficha Predial ACN-02-0383A

Julio de  
2024

---

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

Dirección del Predio: CR 20 N 3 – 10

Barrio: Villa Arabia.

Municipio: Caucasia.

Departamento: Antioquia.

**CAPÍTULOS**

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción Del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción Del Inmueble O Predio
7. Métodos 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 del contrato de prestación 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 y Anexos.

**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. Vereda o Barrio:** Villa Arabia.

**1.8. Dirección del predio:** CR 20 N 3 – 10.

**1.9. Abscisado de área requerida:**

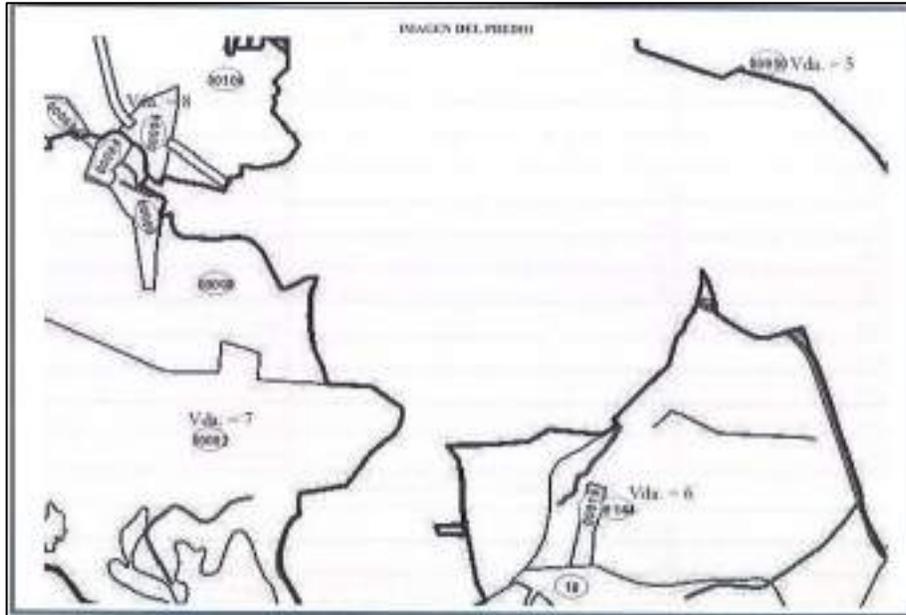
Abscisa Inicial:	K 82+727,78 I.
Abscisa Final:	K 82+733,02 I.
Margen:	Derecha

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

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

**1.12. Información Catastral:**

<b>Departamento:</b>	05 - ANTIOQUIA
<b>Municipio:</b>	154 - CAUCASIA
<b>Cedula Catastral:</b>	051540100000100010002000000000
<b>Matrícula Inmobiliaria:</b>	015-66959
<b>Zona Física:</b>	- 1,4,5,7,13,16,18,19,26,33,40,87
<b>Zona Geoeconómica:</b>	- 2,3,10,13,14,16,19,21,23
<b>Área de terreno:</b>	Sin información
<b>Área construida:</b>	1941,71 m <sup>2</sup>



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

**1.13. Fecha de la visita al predio:** 03 de julio de 2024.

**1.14. Fecha del informe de avalúo:** 15 de julio 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 **051540100000100010002000000000**, **Barrio: EL MAN, CR 20 N 3 – 10** , firmado Jorge Alejandro Suarez Gómez Secretario de Planeación del Municipio de Caucaasia, con fecha del 17 de abril de 2024.

### C. Ficha Predial:

ACN-02-0383A.

### D. Folio de Matricula:

- Folio 015-66959 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia impreso el 5 de marzo de 2024.

### E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0383A.

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

#### 3.1. Propietario:

- Espinosa David y Cia S. En C.

#### 3.2. Título de adquisición:

- Escritura Pública N° 1192 del 13 de septiembre de 2016 de la Notaria única de Cauca, inscrita debidamente en la anotación No. 8

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad N° 015-66959 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca impreso el 5 de marzo de 2024.

#### 3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-66959 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca impreso el 5 de marzo de 2024.

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad N° 015-66959 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca impreso el 5 de marzo de 2024.

#### 3.4. Observaciones jurídicas:

El predio no cuenta con observaciones jurídicas.

**4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**



Nomenclatura del Predio <b>CR 20 N 3 – 10</b>	Nombre del Barrio <b>VILLA ARABIA</b>
Municipio <b>CAUCASIA</b>	Departamento <b>ANTIOQUIA</b>

El Municipio de Caucasia presenta en promedio una altura sobre el nivel del mar de 50 metros; un clima cálido húmedo, una temperatura media entre 26 y 29 grados centígrados. En cuanto al relieve, es montañoso y quebrado, sin embargo, la zona urbana está ubicada en suelos de pendientes mínimas que a futuro se hacen propicias para el desarrollo urbanístico del Municipio, los suelos que se ubican a orillas del río Nechí son altamente vulnerables por su propensión a las inundaciones, característica esta que debe ser tenida en cuenta en la planificación y desarrollo futuro.

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

**4.1. Delimitación del sector:**

El barrio Villa Arabia limita al oriente con el Rio Cauca; al occidente con el aeropuerto, al norte Las Malvinas, al sur el Rio Cauca.

**Fuente:** Inspección Ocular.

**4.2. Actividad predominante:**

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

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

**4.3. Estratificación socioeconómica:** Estrato 1.

**4.4. Vías importantes:** Vía Cauca Zaragoza.

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

**4.6. Servicios públicos:** de Medellín - EPM, acueducto y alcantarillado por parte de Aguascal cercano y domiciliario, aseo, televisión e internet prestado por las Empresas Privadas en Cauca, que satisfacen las necesidades del Departamento de Antioquia.

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

**4.7. Servicios comunales:** Dada su cercanía al casco urbano de Cauca, este satisface todas las necesidades de servicios comunales a la zona, entre ellas se encuentra el Terminal de Transporte de Cauca, Catedral La Sagrada Familia de Cauca, Iglesia de la Inmaculada Concepción, Estadios Orlando Anibal 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 de orígenes de paso diferentes, por el casco urbano:

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

Vías desde Medellín	Vía nacional, de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento Medellín – Don Matías – Santa Rosa de Osos – Yarumal – Valdivia – Tarazá y Caucaasia.
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 – Caucaasia
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 Caucaasia.
Montería-Caucaasia	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- Caucaasia

La vía Caucaasia – 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 Caucaasia.

#### 4.9. 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.caucaasia-antioquia.gov.co/informacion\\_general.shtml](http://www.caucaasia-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml) y <http://es.climate-data.org/location/50344/>

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

### CERTIFICADO DE USO DEL SUELO URBANO EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL CAUCASIA ANTIOQUIA, CERTIFICA:

Que de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Caucaasia 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:** EL MAN, CR 20 N 3- 10 con identificación o Código Catastral **051540100000100010002000000000** y de propiedad del señor (a) **DAVID & CIA S EN C ESPINOSA**, con matrícula inmobiliaria **015-66959**

Área de Actividad Múltiple: ZAM\_3 Centralidad de Servicios Urbanos El Man.

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

**Uso Complementario: Consolidar el Uso Dotacional Educativo y de Servicios asociados al Transporte Urbano y Vehículos** Automotores. Comercio y Servicios en el Zócalo Urbano o primer piso tipo C-2 y C-3 comercio suntuario y especializado de exhibición Servicios Personales y Profesionales, Oficinas y Consultorios S-2 y Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos **S-4 tipo 1** de bajo impacto como S4\_T1. 1 y S4 T1.2 sobre el costado oriental del Man, S4 T1.3: S4\_T1.4: S4\_T1.5; S4\_T1 6 y S4\_T1 7 hacia el costado occidental donde se ubica la Terminal de Transporte Urbano; S4\_T1.8; S4\_T1.9 y S4\_T1 14 **S-4 tipo 2** de alto impacto como S4\_T2.1, S4 T2.6; S4\_T2.7, S4\_T2.8. S4 T2 9 y S4 T2.10.

**Uso Restringido: Nueva vivienda RUF; RBF, RTF;** Uni Bi y Trifamiliar, la Multifamiliar RMf a partir del 2º piso o nivel, Residencial en la Tipología de apartaestudio RMap máximo el 5% de las nuevas destinaciones residenciales Consolidar el Zócalo urbano con Comercio Minorista Básico C-1, Establecimientos con venta y consumo de licor S-3.4 solo sobre la vía arterial y a 200 mts de establecimientos educativos, Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos S-4 tipo 2 de alto impacto como 54-T2 10 Famiindustria (1-1) e Industria artesanal o MICRO Empresa (1-2) y artesanos

**Uso Prohibido:** Residencial, Comercio Servicios principales condicionados complementarios y **Gran Industria (1-4). (Que no estén especificados en los usos permitidos y nombrados inicialmente del sector.)**

**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-02-0383A a los 08 días del mes de marzo de 2022.

## **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	CODIGO	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 Los Guivotos Parte de Barrio Paraíso
	ZN2_CN2_2	11,74	Parte de Barrio El Bosque Parte de Barrio Corral 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 Asociavivenda Barrio Buenos Aires 1 Barrio Buenos Aires 2
	ZS_CN2_1	15,64	Barrio Villanaba Barrio Britos del Cauca
	ZS_CN2_2	8,52	Barrio Giracolí Barrio El Poblado Barrio La Paz
	ZS_CN2_3	62,95	Las Malvinas

### 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.

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

**Artículo 7 Suelo urbano**

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

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

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

Vivienda Unifamiliar: cuando se corresponde (1) una destinación residencial o vivienda por (1) una unidad predial, esta puede desarrollarse en uno o varios niveles o pisos, puede ser continua o aislada. Lote de terreno de área mínima de 40 m<sup>2</sup> sin antejardín y 70 m<sup>2</sup> con antejardín. La unidad de vivienda tendrá como mínimo 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sin antejardín y 98 con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sin antejardín y 98 con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m<sup>2</sup> 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.

**Fuente:** Acuerdo No. 019 del 24 de diciembre de 2015 con algunas modificaciones según acuerdo 028 de 2016 y acuerdo 006 de 2019 "Por Medio del Cual se Aprueba El Plan de Ordenamiento Territorial Del Municipio de Caucasia.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

### 6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio <b>CR 20 N 3 – 10</b>	Nombre del Barrio <b>VILLA ARABIA</b>
Municipio <b>CAUCASIA</b>	Departamento <b>ANTIOQUIA</b>

El predio se ubica al costado Sur de la vía que comunica al municipio de Caucaasia con el municipio de Zaragoza, en el sector de Villa Arabia.

### 6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	1.245.624,08 m <sup>2</sup>
Área requerida:	7,97 m <sup>2</sup>
Área Remanente:	0,00 m <sup>2</sup>
Área Sobrante:	1.245.616,11 m <sup>2</sup>
Área Total Requerida:	7,97 m <sup>2</sup>

**Fuente:** Ficha Predial ACN-02-0383A.

### 6.3. Linderos:

Norte: En 7,15 m, (P3-P1) MISMO PREDIO

Sur: En 5,56 m, (P1-P2) VIA PUBLICA  
 Este: En 0,00 m, (P1) VIA PUBLICA  
 Oeste: En 3,17 m, (P2-P3) ASOCIACION DE IGLESIAS EVANGELICAS  
 INTERAMERICANA DE COLOMBIA ASODIEICO ACN-02-0382.

**Fuente:** Ficha Predial ACN-02-0383A.

**6.4. Forma del Lote:** Irregular.

**6.5. Frente:** En 5,56 m.

**6.6. Fondo:** En 6,35

**6.7. Relación Frente / Fondo:** 0,87 m

**6.8. Vías de acceso al predio:**

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

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

**6.10. Unidades Fisiográficas:**

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	0-7%	Comercial	Protección	7,97 m <sup>2</sup>

**Fuente:** Ficha Predial ACN-02-0383A

El predio tiene ronda hídrica de la ciénaga El Silencio en 7,97 m<sup>2</sup>

**6.11. Estratificación:** Estrato 1.

**6.12. Áreas construidas:**

No presenta construcciones.

**6.13. Características constructivas:**

No presenta construcciones.

**6.14. Anexos, otras construcciones:**

<b>N°</b>	<b>Anexo</b>	<b>Descripción</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Und</b>	<b>*Edad (Años)</b>	<b>E.D.C.</b>
CA1	CERCA	CERCA CON 6 HILOS DE ALAMBRE DE PUA Y POSTES EN MADERA ASERRADA CADA 3,00 M CON UN ALTURA DE 1,50M	5,56	m	10	Bueno

**6.15. Cultivos, especies:**

El predio no presenta cultivos ni especies.

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

**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.

**Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

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

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. Relación de investigación obtenida:

#### Unidad Fisiográfica 1

Comercio				Clase Inmueble del Predio					Totales						
Oferta	Car.	Emp.	Fecha	Proced.	Medio	Clasificación del Inmueble	Ubicación	Reservar	Valor	% de Prop.	Valor Proporcional	Área (m2)	Área (m2)	Valor Fin.	Valor m2
1	P-2023	2023-08-01	2023-08-01	Malvinas - Los Mangos	Caucas	Cuando No de Expansión Mixta	333-410111	Angara CA - John Pacheco	\$ 200.000.000,00	30%	\$ 60.000.000,00	3	360	\$ 430.000,00	\$ 4.500,00
2	P-2023	2023-08-01	2023-08-01	Malvinas - Los Mangos	Caucas	Cuando No de Expansión Mixta	333-410111	Bernarda Cár	\$ 60.000.000,00	1%	\$ 578.000.000,00	11	0	\$ -	\$ 4.295,42

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	360	\$ 430.000,00	0	\$ -	\$ 154.800.000,00	\$ -	Finca de 2 Has, con frente sobre la vía que de Caucaico 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		En Campo
2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	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.		En Campo

### 8.2. Depuración Mercado:

#### Unidad Fisiográfica 1

Comercio				Clase Inmueble del Predio					Totales						
Oferta	Car.	Emp.	Fecha	Proced.	Medio	Clasificación del Inmueble	Ubicación	Reservar	Valor	% de Prop.	Valor Proporcional	Área (m2)	Área (m2)	Valor Fin.	Valor m2
1	P-2023	2023-08-01	2023-08-01	Malvinas - Los Mangos	Caucas	Cuando No de Expansión Mixta	333-410111	Angara CA - John Pacheco	\$ 200.000.000,00	30%	\$ 60.000.000,00	3	360	\$ 430.000,00	\$ 4.500,00
2	P-2023	2023-08-01	2023-08-01	Malvinas - Los Mangos	Caucas	Cuando No de Expansión Mixta	333-410111	Bernarda Cár	\$ 60.000.000,00	1%	\$ 578.000.000,00	11	0	\$ -	\$ 4.295,42

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	360	\$ 430.000,00	0	\$ -	\$ 154.800.000,00	\$ -	Finca de 2 Has, con frente sobre la vía que de Caucasia conduce a Zaragoza, cercana a la quebrada Agua Bonita, con topografía mayormente plana. Cuenta con viviendas cuya área suma 360 m2, según información suministrada por el informante John Pacheco, las cuales fueron visitadas y se encontraban en regular estado de conservación, actualmente presenta uso residencial con		En Campo
2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	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.		En Campo

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

### 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

-No Aplica.

## 10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

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

Oferta	Valor (Ha)
1	\$ 48.600.000,00
2	\$ 43.846.153,85
Promedio	\$ 46.223.076,92
Desviación Estándar	\$ 3.361.476,85
Coefficiente de Variación	7,27%
Límite Inferior	\$ 42.861.600,07
Límite Superior	\$ 49.584.553,78
Valor Adoptado Ha	\$ 46.223.076,92
Valor Adoptado M2	\$ 4.622,00

**Nota:** Dentro del corredor vial Malvinas mangos zona de expansión urbana, no se encuentran más ofertas comparables, motivo por el cual, se adopta el valor más alto de aquellas encontradas.

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

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

estado de conservación. actualmente presenta uso residencial con siembra de árboles frutales.

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

**10.3 Otros Ejercicios.**

Dado que el área requerida se encuentra en suelo urbano pero con uso de protección por la ronda hídrica, el calculo del valor comercial corresponde en sumarle al valor rural más cercano (\$4.622) los costos de urbanismo con los que cuenta la zona, para lo que se utiliza el siguiente presupuesto de obra.

URBANO						
PRESUPUESTO URBANISTICO (100%) CUMPLIMIENTO						
Actividad - Proveedor	V. Unitario	U.F.	Cantidad	Subtotal	Horas	Pag.
Cerco Al. P. H=2.50 - 5 Has	\$ 31.031	m	400,00	\$ 12.772,400	0,45	192
Local Trazado y Replanteo	\$ 2.088	m.2	10000,00	\$ 20.880,000	0,00	192
Replanteo General	\$ 18.984	m.2	10000,00	\$ 189.840,000	0,02	192
Subtotal Actividad - Proveedor				\$		<b>142.492.400,00</b>
Actividad-Rod H. Asesorado	V. Unitario	U.F.	Cantidad	Subtotal	Horas	Pag.
Despecho	\$ 7.848	m2	604,76	\$ 4.716.156,48	0,25	199
Excavación Mecánica	\$ 34.081	m.3	604,76	\$ 20.562.444,76	0,15	199
Tubaria PVC Unión Mecánica 4" RDC 32.5	\$ 32.317	m.1	604,76	\$ 20.140.786,92	0,20	192
Tee Unión Mecánica PVC 4"	\$ 226.832	Und.	3,00	\$ 680.496,00	0,28	193
Codo 90° PVC Unión Mecánica 4"	\$ 155.696	Und.	9,00	\$ 1.401.264,00	0,25	193
Collar Dem. PVC (Ø 4"x1/2")	\$ 34.746	Und.	3,00	\$ 104.238,00	0,20	193
Valvula Tipo 2 8-Gra B-200	\$ 25.322	m.2	680,06	\$ 17.221.269,12	0,12	194
Subtotal Actividad-Rod H. Asesorado				\$		<b>64.826.813,28</b>
Actividad-Rod Electrica	V. Unitario	U.F.	Cantidad	Subtotal	Horas	Pag.
Local Trazado y Replanteo	\$ 2.088	m.2	479,97	\$ 999.775,76	0,00	192
Despecho	\$ 7.848	m2	11,11	\$ 87.191,28	0,25	199
Excavación Mecánica	\$ 34.081	m.3	10,00	\$ 340.810,00	0,15	199
Pasta cemento 12m 1850kg	\$ 3.421,225	Und.	10,00	\$ 34.212.225,00	5,00	172
Aliment/Dr.Sec.Transf. C5450	\$ 20.637,377	Und.	1,00	\$ 20.637.377,00	5,00	168
ACONLDR.235x44-L6xAVB021-1/2"ENT	\$ 126.118	m.1	308,20	\$ 38.852.947,60	1,50	168
Grupo de Medida AE21P	\$ 7.562,113	Und.	1,00	\$ 7.562.113,00	6,00	169
Subtotal Actividad-Rod Electrica				\$		<b>112.285.833,32</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$</b>		<b>310.437.270,60</b>
ADMINISTRATIVOS 12%				\$		36.332.472,47
IMPREVISTOS 5%				\$		15.901.861,53
UTILIDADES 12%				\$		36.332.472,47
<b>TOTAL PRESUPUESTO + COSTOS INDIRECTOS</b>				<b>\$</b>		<b>412.074.079,07</b>
Urbanismo sobre Globo Total s/ Ha (100% - CUMPLIMIENTO)				\$		412.074.079,07
Urbanismo sobre Globo Total s/ m.2 (100% - CUMPLIMIENTO)				\$		41.207,41
Valor Adaptado Urbanismo m.2				\$		<b>41.207,00</b>

Nota (1): Costos calculados con base a la revista constructora No. 211 del 2.024  
 Nota (2): Se recomanan los diccionarios técnicos y gráficos, hasta el recticueo de la fórmula de la Resolución No. 820 del 23 de Septiembre del 2.008, Artículo 13  
 Nota (3): El ejercicio es realizado cortando de un lote de 1 Ha

Conforme lo anterior, se adopta un valor de **\$45.829**

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

### 11.1. Costos de reposición.

#### CA1

Ca1: Cerca					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cerca					
PUNTILLA CON CABEZA 2"	lb	\$ 900	0,20	\$ 180,00	111
Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m	Und	\$ 27.000	2,00	\$ 54.000,00	**
Cuadrilla Albañileria - AA	Hc	\$ 28.539	1,00	\$ 28.539,00	135
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	\$ 480	22,24	\$ 10.675,20	69
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$ 93.394,20</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M</b>				<b>\$ 16.797,52</b>	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					
**Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m <a href="https://acortar.link/ISM7jp">https://acortar.link/ISM7jp</a>					

### 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)

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
Ca1: Cerca	10	25	40%	2,5	33,79%	\$ 16.797,52	\$ 5.676,02	\$ 11.121,50	\$ 11.100,00

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

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

No aplica.

### 12.2 Valores de cultivos y/o especies

No aplica.

### 13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene ronda hídrica de la ciénaga El Silencio en 7,97 m<sup>2</sup>
- Eje de referenciación de las abscisas (calzada izquierda)
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0383A.
- 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:** Villa Arabia  
**FICHA PREDIAL:** ACN-02-0383A  
**DIRECCIÓN:** CR 20 N 3 – 10  
**PROPIETARIO:** ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
1	UF1	m²	7,97	\$ 45.829,00	\$ 365.257,13
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 365.257,13</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No posee construcciones					\$ -
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>ANEXOS</b>					
	Ca1: Cerca	m²	19,61	\$ 11.100	\$ 217.671,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 217.671,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
Elementos permanentes					\$ -
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 582.928,13</b>

**Son: Quinientos Ochenta Y Dos Mil Novecientos Veintiocho Pesos Con Trece Centavos M.L.**

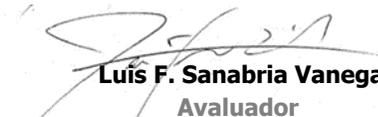


**Gabriel Sarmiento Arango**  
 Representante Legal  
 R.A.A N° AVAL-19163731  
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 001

**Johanna Ramírez 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° 001



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

**15. FOTOGRAFÍAS**



**VISTA INICIO DEL PREDIO**



**VISTA FINAL DEL PREDIO**



**VISTA CA1 CERRAMIENTO**

## 16. Información Anexa.

- No aplica.

**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO**  
**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO**  
**ACN-02-0383A**

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los quince (15) días del mes julio de 2024, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S. A. S.**, del predio **CR 20 N 3 – 10** en el Municipio de Caucaasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
1	UF1	m²	7,97	\$ 45.829,00	\$ 365.257,13
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 365.257,13</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No posee construcciones					\$ -
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>ANEXOS</b>					
	Ca1: Cerca	m²	19,61	\$ 11.100	\$ 217.671,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 217.671,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
Elementos permanentes					\$ -
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 582.928,13</b>

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Quinientos Ochenta Y Dos Mil Novecientos Veintiocho Pesos Con Trece Centavos M.L**

Se firma en Bogotá D.C. a los quince (15) días del mes julio de 2024.

  
**Gabriel Sarmiento Arango**

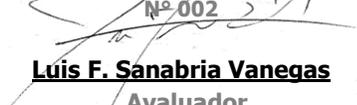
Representante Legal  
 R.A.A N° AVAL-19163731  
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 001

  
**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







CUADRO DE COORDENADAS			
	ESTE	NORTE	DISTANCIA
P1	876711.00	1373644.28	
P2	876705.68	1373645.83	5.56
P3	876705.65	1373648.95	3.17
P4	876708.47	1373646.37	3.85
P1	876711.02	1373644.28	3.30
AREA REQUERIDA = 7.97 m <sup>2</sup>			

	<b>PROPIETARIO:</b> ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C. <b>CEDULA CATASTRAL:</b> 00154910000100010002000000000 <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 015-60889	<b>INFORMACION DE REFERENCIA</b> BOGOTA - CAJICAMA BOGOTA Proyecto: Transversal Mecapá Dato: MALPA Fase: Estudio 1:000,000,000 Fecha: 14/07/2022 Sistema: UTM Datum: Bogotá 1988 Zona: 18N Unidad: Metro	<b>CONVENCIONES</b> - Línea roja: Límite de terreno - Línea azul: Límite de lote - Línea verde: Límite de lote - Línea amarilla: Límite de lote - Línea negra: Límite de lote - Línea roja: Límite de terreno - Línea azul: Límite de lote - Línea verde: Límite de lote - Línea amarilla: Límite de lote - Línea negra: Límite de lote	<b>LEYENDA</b> - Línea roja: Límite de terreno - Línea azul: Límite de lote - Línea verde: Límite de lote - Línea amarilla: Límite de lote - Línea negra: Límite de lote - Línea roja: Límite de terreno - Línea azul: Límite de lote - Línea verde: Límite de lote - Línea amarilla: Límite de lote - Línea negra: Límite de lote	<b>FECHA:</b> 18 de febrero de 2022	<b>ESCALA:</b> ARCHIVO	<b>COORDENADAS:</b> UTM ZONA: 18N DATUM: Bogotá 1988 UNIDAD: Metro
	<b>CUADRO DE AREAS</b> AREA TOTAL: 1,240,340.20 m <sup>2</sup> AREA REQUERIDA: 7.97 m <sup>2</sup> AREA REMANENTE: 0.05 m <sup>2</sup> AREA CONSTRUCCIONES: 0.08 m <sup>2</sup>	<b>PLANTAS DE REFERENCIA</b> RUTA 25A INTL INICIO: K 82+727.78 I FINAL: K 82+733.00 I	<b>PROYECTO:</b> ACN-02-03834 PLANO No. 3 DE 3 FECHA: 28-01-18				

Autopistas Colombia S.A.S. - Calle 100 No. 100-100 Bogotá D.C. - Teléfono: +57 (0)2 488 1000

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE CAUCASIA MACROPROCESO OBRAS PÚBLICAS	Código: M1-0-FO-01 Versión: 1.0
	COMUNICACIONES OFICIALES PQRSDF	Fecha de Aprobación 03/01/2024 Página 38 de 52

## CERTIFICADO DE USO DEL SUELO URBANO

### EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL DE CAUCASIA CERTIFICA:

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.

**Predio EL MAN: CR 20 N 3-10**, con matrícula inmobiliaria **015-66959**, con identificación o Código Catastral: **051540100000100010002000000000** de propiedad de **DAVID & CIA S EN C ESPINOSA**.

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

**Uso Principal: Residencial.**

El 80% del índice de Construcción IC o edificabilidad 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%.

Emisado en Caucasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-33A a los, a los 17 días del mes de abril de 2024.

**JORGE ALEJANDRO SUAREZ GOMEZ.**  
Secretario de Planeación Municipal.

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró y Revisó	Oscar Santana		17/04/2024
Aprobó	Jorge Alejandro Suarez G.		17/04/2024

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.



Alcaldía de

**Caucasia**



Nit.890.906.445-2

Email: obraspublicas@caucasia-antioquia.gov.co

Tel:(604) 8149140 Ext. 120

Dirección: Calle 21 Avenida paonai - Código Postal 052410

Este documento es fiel copia del original, su impresión se considera copia.