

Bogotá, D.C., 30 DIC 2024

Señores:

SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A. – OLIMPICA S.A. (NIT. No. 890.107.487-3)

Atn. Antonio Char Chaljub (CC N° 8.745.852)

CR 20 N 4-180 E L 101

Barrio Nueva Estrella

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-4294 del 16 de diciembre de 2024. Predio: ACN-02-0438.

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-4295 del 16 de diciembre de 2024, fue enviado a la dirección del predio ACN-02-0438, CR 20 N 4-180 E L 101, ubicado en el Barrio Nueva Estrella, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, mediante guía No. CU004981670CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de recibo del 17 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-4294 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 4-180 E L 101, ubicado en el Barrio Nueva Estrella, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 09 0001 0002 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-55465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN-02-0438", 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-4294 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 4-180 E L 101, ubicado en el Barrio Nueva Estrella, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 09 0001 0002 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-55465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN-02-0438".

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-4295 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-4294 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
14:47:12 -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-4294 del 16 de diciembre de 2024, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Análisis comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Cocorná.

Elaboró: Abogado de Sancionamiento Área Predial (X. Benín)
Revisó: Coord. Predial (J. Morcado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



Bogotá, D.C., **VI 6 DIC 2024**

Señores:

SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A. - OLIMPICA S.A. (NIT. No. 890.107.487-3)

Atn. Antonio Char Chaljub (CC N° 8.745.852)

CR 20 N 4-180 E L 101

Barrio Nueva Estrella

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 4-180 E L 101, ubicado en el Barrio Nueva Estrella, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 09 0001 0002 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-55465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN-02-0438.

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 **SESENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (68,37 m²)** del inmueble en referencia, incluidas las construcciones principales que allí se encuentren, área debidamente delimitada y allenderada dentro de las Abscisas Inicial K 4+860.00 D- Abscisa Final K 4+893.90 D conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0438 de fecha 23 de noviembre de 2022, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta de compra es la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS ONCE PESOS CON SETENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$235.538.711,72 M/CTE)**, según avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 30 de agosto de 2024, el cual se discrimina así.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Und	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	68,37	\$ 133.152,87	\$ 9.103.661,72
Total Terreno					\$ 9.103.661,72
CONSTRUCCIONES					
C1: Construcción		m ²	109,50	\$ 2.067.900	\$ 226.435.050,00
Total Construcciones					\$ 226.435.050,00
ANEXOS					
No posee construcciones anexas					\$ -
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
No posee elementos permanentes					\$ -
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 0,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 235.538.711,72

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 **SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A. – OLIMPICA S.A.**, identificada con NIT. No. 890.107.847-3, quien lo adquirió a título de Compraventa a través de la Escritura Pública No. 3307 del 17 de septiembre de 2013 otorgada por la Notaria Cuarta de Barranquilla, acto inscrito en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 015-55465 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:

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

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

2. *Expropiación Judicial:* En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido anteriormente, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial 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 técnico predial, copia del Avalúo Comercial Corporativo practicado y Certificado del uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación.

Esbozo Abogado de Suministro Área Predial (K. Barón)
Boleto Comercial Predial (J. Mercedes)
Aprobación Div. Predial (C. Salazar)



Servicios Postales Nacionales S.A NIT 900.062.917-9 DG 35 0 95 A 55
Atención al usuario: (57-1) 4722000 - 01 8000 111 210 - servicioalcliente@4-72.com.co

Miñic Concesión de Correo

Destinatario

Nombre/ Razón Social: SUPER TIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA ATN. ANTONIO CHAR CHALJUB
Dirección: CRA 20 # 4 - 100 EL 101 BARRIO NUEVA ESTRELLA
Ciudad: CAUCASIA
Departamento: ANTIOQUIA
Codigo postal: ANTIOQUIA
Fecha admisión: 30/12/2024 09:26:38

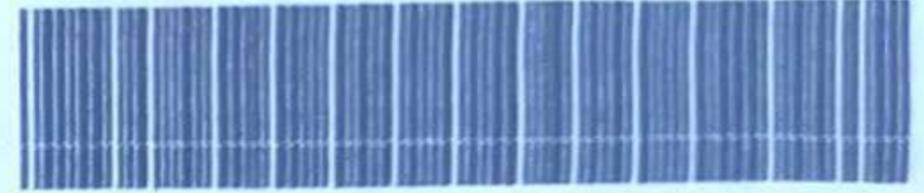
Remitente

Nombre/ Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE
Dirección: KM 21 VIA ZARAOZA - CAUCASIA
Ciudad: CAUCASIA
Departamento: ANTIOQUIA
Codigo postal: ANTIOQUIA
Envío: CUC04993854C0

3005
000



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9
Miñic Concesión de Correo
CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2024
Centro Operativo: PO.MEDELLIN
Orden de servicio: 17611225
Fecha Admisión: 30/12/2024 09:26:38
Fecha Aprox Entrega: 10/01/2025



CU004993854C0

Remitente	Nombre/ Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE	
	Dirección: KM 21 VIA ZARAOZA - CAUCASIA	NIT/C.C/T.I:
Destinatario	Referencia:	Teléfono: 98477446
	Ciudad: CAUCASIA	Depto: ANTIOQUIA
Valores	Nombre/ Razón Social: SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A ATN. ANTONIO CHAR CHALJUB	Código Postal:
	Dirección: CRA 20 # 4 - 100 EL 101 BARRIO NUEVA ESTRELLA	Código Operativo: 3005000
Destinatario	Tel:	Código Postal:
	Ciudad: CAUCASIA	Depto: ANTIOQUIA
Valores	Peso Físico(grs): 100	Dice Contener: ACN-02-0430 NOT. POR AVISO
	Peso Volumétrico(grs): 0	Observaciones del cliente :
Peso Facturado(grs): 100		
Valor Declarado: \$0		
Valor Flete: \$9.750		
Costo de manejo: \$0		
Valor Total: \$4.875 COP		

Causal Devoluciones:	
<input type="checkbox"/> RE Rehusado	<input type="checkbox"/> C1 C2 Cerrado
<input type="checkbox"/> NE No existe	<input type="checkbox"/> N1 N2 No contactado
<input type="checkbox"/> NS No reside	<input type="checkbox"/> FA Fallecido
<input type="checkbox"/> NR No reclamado	<input type="checkbox"/> AC Apartado Clausurado
<input type="checkbox"/> DE Desconocido	<input type="checkbox"/> FM Fuerza Mayor
<input type="checkbox"/> Dirección errada	
Firma nombre y/o sello de quien recibe:	
Cam Castillo Hoyes	
C.C. 10382394	Hora:
Fecha de entrega: 30-12-2024	
Distribuidor:	
C.C. [Signature]	
Gestión de entrega:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1er <input type="checkbox"/> 2do	

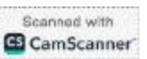
3005
000
PO.MEDELLIN
NOR-OCCIDENTE

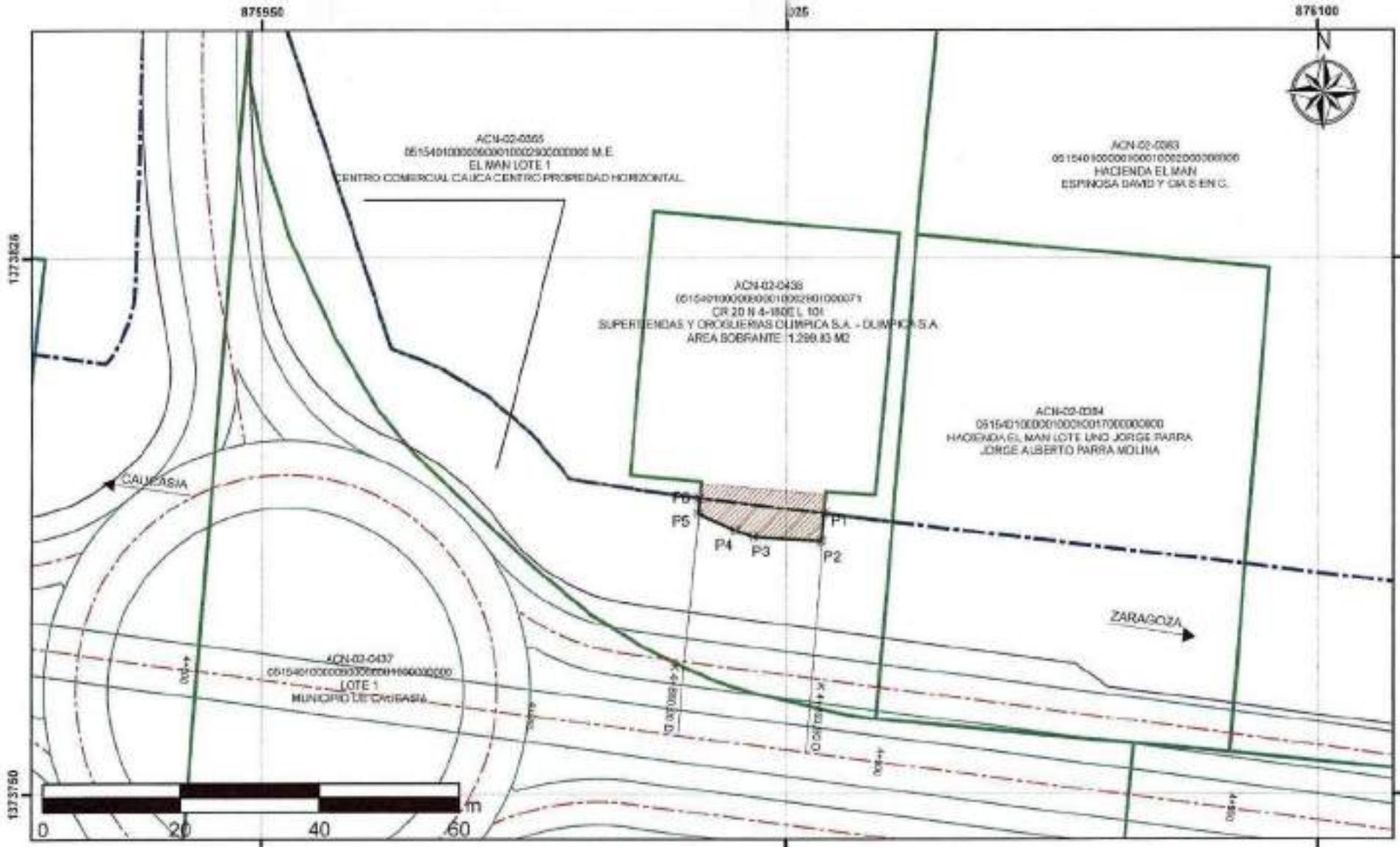


30050003005000CU004993854C0

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

El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72 tratara sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co





ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas
SEI 00132572

AUTOPISTA CONEXION NORTE

1F2 ZARAGOZA - CAUCASIA

PREPAREDOR SUPERFENCAS Y OROQUERIAS OLIMPICA S.A. - OLIMPICA S.A.

CEDULA CATASTRAL 05154010000000010002001000071
MATRICULA INMOBILIARIA: 015-55465

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	1.353,20 m2
AREA REQUERIDA	88,37 m2
AREA REMANENTE	0,00 m2
AREA CONSTRUCCIONES	109,90 m2

INFORMACION DE REFERENCIA

MANA Cultural Bogota
Proyector Topografico Marcador
Datum: MAGDA
Falso Northing: 1.000.000,0000
Falso Easting: 1.000.000,0000
Central Meridian: -74,0775
Scale Factor: 1,0000
Latitude Of Origin: 4,9902
Units: Meter

FECHA: 23 DE NOVIEMBRE DE 2022

CONVENCIONES

— DRENAJ_DOBLE — CAMBIO CARRETERAS 1:1
--- DRENAJ_SABIDO — LINDA
--- CANALIZACION

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA 25AN17	PR INICIO: K 4+850,00 D FINAL: K 4+892,90 D
-------------	---

ESCALA: 1:750

ARCHIVO: ACN-02-0438

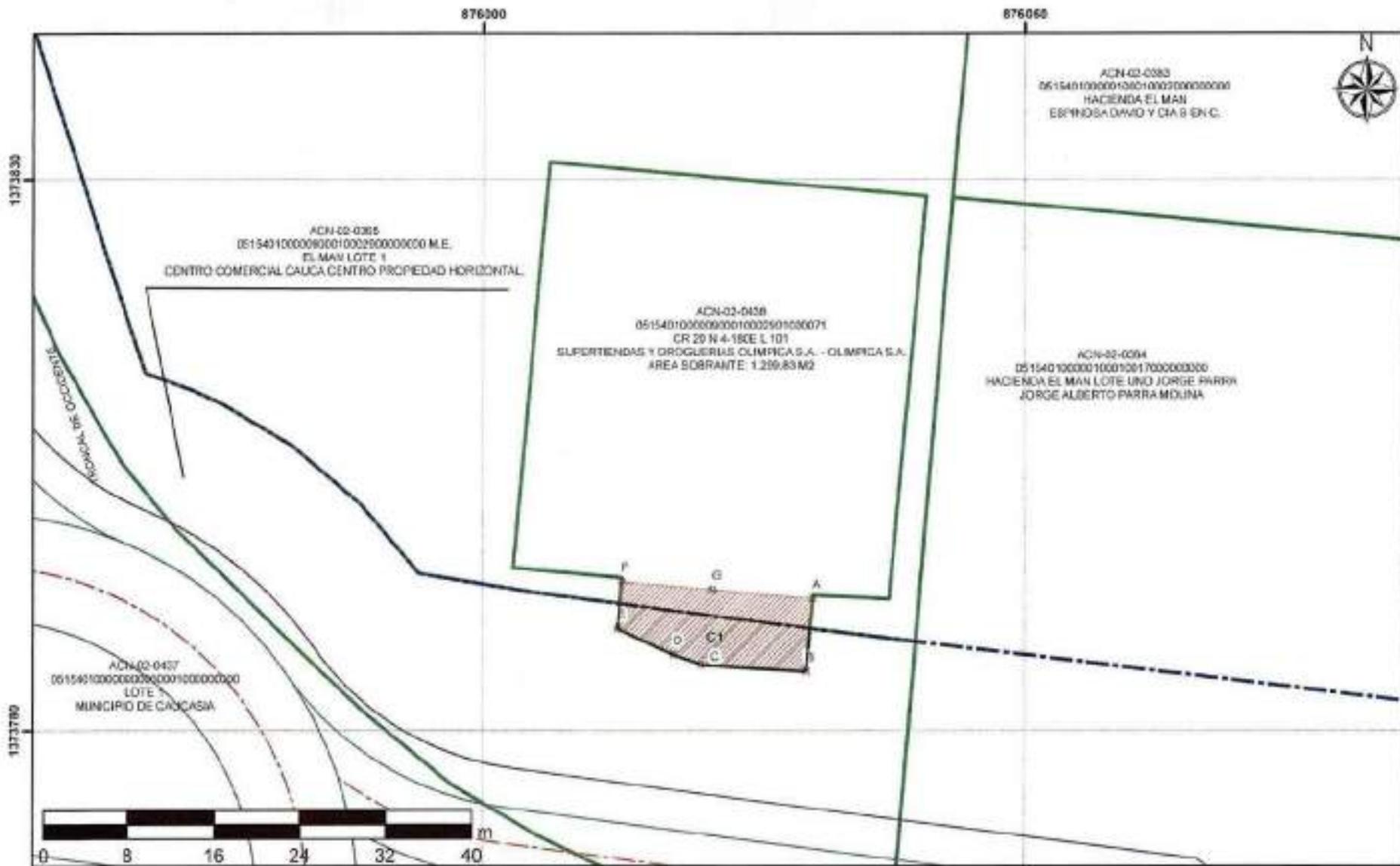
LEYENDA

- PUNTO DE VERTICE
- CONSTRUCCIONES NUEVAS
- LINDA VA
- CANALIZACION
- DRENAJ
- AREA DE CONSTRUCCIONES
- AREA EXISTENTE
- CONSTRUCCION VIAL EXISTENTE 200001 FONDA DE 2011
- AREA REQUERIDA
- AREA CONSTRUCCIONES ANTERAS
- AREA CONSTRUCCIONES REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PASADIZO
- PROYECTO REQUERIDO
- ZONA DE TOLERANCIA

202800-PR-PROM
PLANO No. 1
FECHA: 26-01-18

PLANO GENERAL DE REFERENCIA

Elaboró: Felipe...
DISEÑO: 2020-01-18



<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>PROPIETARIO: SUFORTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A. - OLIMPICA S.A.</p> <p>CEDULA CATASTRAL: 05154010000900010002001000071</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 015-55465</p>	<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAQUA Colombia Siglo Proyeccion Transversa Mercator Datum: MADRID Escala Grafica: 1:800,000.000 Escala Numerica: 1:350,000.000 Cortada Meridiana: -74.0775 Escala Factor: 1,0000 Luz Solar Origen: 4.9823 Datum: Merid</p>	<p>CONVENCIONES</p> <p>--- DISEÑO, COLORE --- CAMBIOS CARRETERALES --- DISEÑO, SCHLÖSS [] LINDERO [] AGUJER</p>	<p>LEYENDA</p> <p>[] PUNTO DE REFERENCIA [] AREA REMANENTE [] CONSTRUCCIONES ANEXAS [] AREA SOBRANTE DE CONSTRUCCIONES ANEXAS [] LINEA DE ALIENACION [] AREA CONSTRUCCION NO APROBADA [] CALZADO [] AREA RESERVA [] FRENOS [] PASADIZO [] LINEA DE COMPRA [] PASADIZO RECONSTRUIDO [] LINEA DE VENTA EXISTENTE [] AREA DE SECCIONADO [] CORRECTOR VIAL EXISTENTE SIN PASADIZO DE P.D.</p>													
	<p>Autopistas DEL NOROESTE</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1.388,20 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>66,37 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>6,00 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>189,50 m2</td> </tr> </table>	AREA TOTAL	1.388,20 m2	AREA REQUERIDA	66,37 m2	AREA REMANENTE	6,00 m2	AREA CONSTRUCCIONES	189,50 m2	<p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <table border="1"> <tr> <td>RUTA 25AN17</td> <td>PR</td> </tr> <tr> <td>INICIO: K 4+860,00 D</td> <td></td> </tr> <tr> <td>FINAL: K 4+893,90 D</td> <td></td> </tr> </table>	RUTA 25AN17	PR	INICIO: K 4+860,00 D		FINAL: K 4+893,90 D	
AREA TOTAL	1.388,20 m2																
AREA REQUERIDA	66,37 m2																
AREA REMANENTE	6,00 m2																
AREA CONSTRUCCIONES	189,50 m2																
RUTA 25AN17	PR																
INICIO: K 4+860,00 D																	
FINAL: K 4+893,90 D																	

PLANO DE CONSTRUCCION

Jorge Alberto Parra Molina
Eduardo Pedro Jarama Ariza

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	ESTE	NORTE	DISTANCIA
P1	876090.37	1373789.23	
P2	876090.02	1373785.35	3.80
P3	876070.42	1373785.95	9.62
P4	876017.86	1373786.85	2.71
P5	876012.57	1373789.18	5.78
P6	876012.75	1373791.39	2.22
P1	876090.37	1373789.23	17.76

ÁREA REQUERIDA= 68.37 m²

CUADRO DE COORDENADAS C1			
ID	ESTE	NORTE	DISTANCIA
1	876012.91	1373793.40	
2	876021.39	1373792.67	8.51
3	876090.61	1373791.88	9.25
4	876090.02	1373785.35	6.75
5	876070.42	1373785.95	9.62
6	876017.86	1373786.85	3.71
7	876012.57	1373789.18	5.78
1	876012.91	1373793.40	4.23

ÁREA REQUERIDA C1= 109.50 m²

 Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: SUPERBENDAS Y DROGUERIAS OLIMICA S.A. - OLIMPIC S.A.	INFORMACION DE REFERENCIA Seccion Colombia Ingote Proyecto: Transversal Moravia Deline: MACMA Filed Drawing: 1.000.000.0000 Final Drawing: 1.000.000.0000 Central Office: -74.9771 Issue Date: 1.0.2020 Latitude Of Origin: 4.9902 Units: Meter	CONVENCIONES --- DISEÑO_DOBLE ==+ CAMBIOS CORRECTABLES --- DISEÑO_SIMPLE ■ LAJARES □ PAVIMENTO		LEYENDA 		
	CEDULA CATASTRAL: 051540100000900010002901000071 MATRICULA INMOBILIARIA: 015-55485		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 25AN17 PR INICIO: K 4+865.00 D FINAL: K 4+893.90 D				
 AUTOPISTA CONEXIÓN NOROCCIDENTE UF2 ZARAGOZA - CALCASIA	CUADRO DE AREAS		FECHA: 23 DE NOVIEMBRE DE 2022	ESCALA: N/A	ARCHIVO: ACN-02-0438	PLANO No. 3 DE 3	CÓDIGO: TR-PP-04 VERSIÓN: 1 FECHA: 20-01-18
	ÁREA TOTAL	1.368,20 m ²					
	ÁREA REQUERIDA	68,37 m ²					
	ÁREA REMANENTE	0,00 m ²					
ÁREA CONSTRUCCIONES	130,50 m ²						


 Elaboró: Pedro J. Caballero Araya. No. 2020-02007 COR.



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 192 de 193

**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 Caucaasia Antioquia, Aprobado mediante acuerdo No 019 de 2015 con algunas modificaciones según acuerdo 028 de 2016 y el acuerdo 006 de 2019, en los siguientes predios.

Barrio el Nueva Estrella: CR 20, N 4-180 E L101, con identificación o Código Catastral: 051540100000900010002901000071 de propiedad de SUPER TIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A, con matrícula inmobiliaria 015-55465.

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.

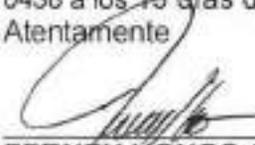
Uso Complementario: Consolidar el Uso Dotacional Educativo y de Servicios asociados al Transporte Urbano y Vehículos Automotores. Comercio y Servicios en el Zócalo Urbano o primer piso: tipo C-2 y C-3 comercio suntuario y especializado de exhibición; Servicios Personales y Profesionales, Oficinas y Consultorios 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.

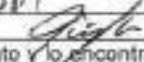
Uso Restringido: Nueva vivienda RUF; RBF, RTF; Uni_Bi y Trifamiliar, la Multifamiliar RMF a partir del 2° piso o nivel; Residencial en la Tipología de apartaestudio RMap máximo el 5% de las nuevas destinaciones residenciales. Consolidar el Zócalo urbano con Comercio Minorista Básico **C-1**; Establecimientos 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 S4-T2.10; Famiindustria (I-1) e Industria artesanal o MICRO Empresa (I-2) y artesanos.

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

Dado en Caucaasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0438 a los 15 días del mes de junio de 2022.

Atentamente


FERNEY HOYOS OQUENDO.
Secretario de Planeación Municipal.

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró	Oscar Santana		15/06/2022
Revisó	Ferney Hoyos Oquendo		15/06/2022

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: personals@caucasias-antioquia.gov.co

Teléfonos (+57)(+4)8391595 Ext. 133 Fax (+57)(+4)8393148

Dirección: Calle 21 Avenida pajonal – Código Postal 052410

www.caucasia-antioquia.gov.co



Avalúo Comercial Corporativo
 Urbano.
 Lote y construcciones
 Ficha Predial ACN-02-0438

Agosto de
 2024

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

Dirección del Predio: CR 20 N 4-180 E L 101

Barrio: Nueva Estrella

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 Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.

CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante.
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Barrio.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10 Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11 Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Folio de Matricula
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Estratificación socioeconómica
 - 4.4. Vías importantes
 - 4.5. Topografía
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y Transporte
 - 4.9. Características climáticas
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación

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

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitud: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos N°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 construcciones.

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 316 de 2015 del IGAC.

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Caucasia.

1.7. Vereda o Barrio: Nueva Estrella.

1.8. Dirección del predio: CR 20 N 4-180 E L 101

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial:	4+860,00 Km D.
Abscisa Final:	4+893,90 Km D.
Margen:	Izquierda

1.10. Uso actual del inmueble: Comercial.

1.11. Uso por norma: ZAM_3 Centralidad de servicios urbanos El Man

1.12. Información Catastral:

Departamento:	05 - ANTIOQUIA
Municipio:	154 - CAUCASIA
Cedula Catastral:	051540100000900010002901000071
Matrícula Inmobiliaria:	015-55465
	- 4
Zona Física:	- 13
	- 87
	- 2
Zona Geoeconómica:	- 21
Área de terreno:	20.230 m ²
Área construida:	1.434,82 m ²



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

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

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

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- 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 **051540100000900010002901000071**, **Barrio: Nueva Estrella, CR 20 N 4-180 E L 101**, firmado Ferney Hoyos Oquendo Secretario de Planeación del Municipio de Caucasia, con fecha del 15 de junio de 2022.

C. Ficha Predial:

ACN-02-0438.

D. Folio de Matricula:

- Folio 015-55465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 15 de diciembre de 2022.

E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0438.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Supertiendas y Droguerías Olímpica S.A. – Olímpica S.A.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-55465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia impreso el 15 de diciembre de 2022.

3.2. Título de adquisición:

-Compraventa mediante escritura 3307 del 17-09-2013 Notaria Cuarta de Barranquilla. DE: Coltefinanciera S.A. Compañía de Financiamiento Comercial; A: Supertiendas y Droguerías Olímpica S.A.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-55465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia impreso el 15 de diciembre de 2022.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-55465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia impreso el 15 de diciembre de 2022.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-55465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia impreso el 15 de diciembre de 2022.

3.4. Observaciones jurídicas:

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 01-11-1991 Radicación: S/N. ESCRITURA 711/DEL 01-10-1991 NOTARIA DE SAHAGUN. ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 326 CONSTITUCIÓN SERVIDUMBRE DE ACUMULACIÓN PERMANENTE. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: DE: SOCIEDAD HUMBERTO ESPINOSA MADRID Y CIA. S. EN C.; A: OLEODUCTO DE COLOMBIA S. EN C.

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 01-11-1991 Radicación: S/N. ESCRITURA 713 EL 01-10-1991 NOTARIA DE SAHAGUN. ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0326 CONSTITUCIÓN SERVIDUMBRE PERMANENTE DE OLEODUCTO Y TRANSITO. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: DE: SOCIEDAD HUMBERTO ESPINOSA MADRID Y CIA S EN C; A: OLEODUCTO DE COLOMBIA S.A.

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 21-11-1995 Radicación: S/N. ESCRITURA 1109 DEL 21-11-1995 NOTARIA DE GIRARDOTA. ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 326 CONSTITUCIÓN SERVIDUMBRE PERMANENTE DE OLEODUCTO Y

TRANSITO. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: DE: SOCIEDAD HUMBERTO ESPINOSA MADRID Y CIA S EN C; A: OLEODUCTO DE COLOMBIA S.A.

ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 16-05-2007 Radicación: 2007-015-6-1539. ESCRITURA 2893 08-05-2007 NOTARIA VEINTINUEVE DE MEDELLÍN. ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: : FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ANTES FIDUCIARIA DEL VALLE S.A.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-55465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaia impreso el 15 de diciembre de 2022.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio CR 20 N 4-180 E L 101	Nombre del Barrio NUEVA ESTRELLA
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

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 Nueva Estrella limita con los barrios El Man, Villa Arabia, Parcelas de Caracolí.

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 Caucasia 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 Caucasia, 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 Caucasia, este satisface todas las necesidades de servicios comunales a la zona, entre ellas se encuentra el Terminal de Transporte de Caucasia, Catedral La Sagrada Familia de Caucasia, Iglesia de la Inmaculada Concepción, Estadios Orlando 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 _
---------------------	---

Vías desde Medellín	Vegachi – Remedios – Segovia – Zaragoza – Caucasia.
	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 Caucasia.
Desde Bogotá.	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento. Recorre la ruta Bogotá – Honda – La Dorada - Doradal – El Santuario – Marinilla – Guarne _Medellín – Caucasia
Desde la Costa Atlántica.	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, Recorre desde la Costa Atlántica hasta Caucasia.
Montería-Caucasia	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, recorre Montería- Planeta Rica- Buena Vista- La apartada- Caucasia

La vía Caucasia – Zaragoza: vía pavimentada de primer orden, en buen estado, de una calzada de dos carriles, el servicio de transporte es bueno presta servicio por buses intermunicipales, camionetas particulares y mototaxis del municipio de Caucasia.

4.9. Características Climáticas:

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

Fuente: http://www.caucasia-antioquia.gov.co/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, en los siguientes predios.

Barrio: Nueva Estrella: CR 20 N 4-180 E L 101, con identificación o código catastral No. **051540100000900010002901000071** de propiedad de **SUPER TIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**, con matrícula inmobiliaria 015-55465.

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 S4-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.)

Dado en Caucaasia, a los 15 días del mes de junio de 2022.

Firmado por: Ferney Hoyos Oquendo Secretario de Planeación Municipal

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	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 Los Gavilanes 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 Aguila
	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 Villavieja Barrio Brúas del Cauca
	ZS_CN2_2	8,52	Barrio Caracas 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 Caucasia, 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 m² sin antejardín y 70 m² con antejardín. La unidad de vivienda tendrá como mínimo 50 m² construidos con (2) dos cuartos de habitación, (1) área de cocina y ropas, (1) servicio sanitario y (1) ambiente social.

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

Vivienda Trifamiliar: cuando en una unidad se desarrolla tres destinaciones residenciales o viviendas con un acceso común; estas también pueden desarrollarse en varios niveles. Lote mínimo de 7.00 metros de frente y área de 90 m² sin

antejardín y 98 con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m² y las áreas estimadas para la vivienda unifamiliar.

Vivienda Multifamiliar: cuando en una unidad predial se desarrolla cuatro o más destinaciones residenciales o viviendas con un acceso común o punto fijo y comparten otras áreas y estructuras, estas se desarrollan en varios niveles o pisos y están sometidas al régimen de propiedad horizontal o copropiedad. Lote mínimo 8.00 metros de frente y área mínima de 90 m² sin antejardín y 120 m² con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m² y las áreas estimadas para la vivienda unifamiliar.

Apartaestudio: es una vivienda de dos ambientes uno social y de servicios (cocina y baño) con un solo cuarto de habitación. Cada unidad de apartamento tendrá como mínimo 36 m² y se puede generar o derivar de cualquiera de las anteriores tipologías, pero solo se permiten en las centralidades o áreas de actividad múltiple.

Unidad Básica de Desarrollo Progresivo: es la unidad básica de vivienda en un predio con posibilidades de ampliación para configurar la vivienda con el espacio privado adecuado en la tipología prevista, la Unidad Básica tendrá un área mínima construida de 36 m².

Vivienda Compartida o Inquilinato: es la vivienda que comparte servicios o áreas comunales como la cocina, las áreas de ropas o lavandería, áreas sociales y/o servicios sanitarios: dispone de cuartos en arriendo por persona o por hogar y son reguladas por autoridades de vivienda, sanidad o ambientales y gobierno en asuntos de convivencia; solo se permiten en la Zona de Actividad Múltiple (ZAM -5) de Centro Tradicional y Representativo (CTR) y con carácter de restringida en otras áreas centrales de barrios tradicionales.

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 Cauca.".

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio CR 20 N 4-180 E L 101	Nombre del Barrio NUEVA ESTRELLA
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

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 Nueva Estrella.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	1.368,20 m ²
Área requerida:	68,37 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Área Sobrante:	0,0 m ²
Área Total Requerida:	1.299,83 m ²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0438.

6.3. Linderos:

Norte: En 17,76 m (P6-P1) MISMO PREDIO
 Sur: En 18,11 m (P2-P5) ACN-02-0365 (PREDIO ANI)
 Este: En 3,89 m (P1-P2) ACN-02-0365 (PREDIO ANI)
 Oeste: En 2,22 m (P5-P6) ACN-02-0365 (PREDIO ANI)

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0438.

6.4. Forma del Lote: Irregular.

6.5. Frente: En 18,11 m.

6.6. Fondo: En 2,22 m

6.7. Relación Frente / Fondo: 1: 8,16

6.8. Vías de acceso al predio:

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

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 m ²
1	0-7%	Comercial	ZAM_3 Centralidad de servicios urbanos El Man	68,37

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0438

6.11. Estratificación: Estrato 1.

6.12. Áreas construidas:

N°	ANEXO	CANTIDAD	UND	*EDAD (AÑOS)	E.D.C.
C1	CONSTRUCCIÓN	109,50	M2	10	BUENO

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0438

6.13. Características constructivas:

N° CONSTRUCCIÓN DESCRIPCIÓN

C1	VIVIENDA	<p>C1. CONSTRUCCIÓN CON MUROS EN LADRILLOS, COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE, PISO EN CEMENTO Y TABLETA, PAREDES CON PAÑETE Y PINTURA. CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO SOSTENIDA SOBRE CERCHA EN MADERA, CONSTA DE 2 PUERTAS METÁLICAS DE 1.0MX1.8M Y 1 PORTÓN METÁLICO CON DIMENSIONES DE 2.0MX1.9M. CONFIGURADA DE LA SIGUIENTE FORMA:</p> <p>A. CUARTO DE BASURAS CON PISO EN BALDOSAS, PAREDES ENCHAPADAS A UNA ALTURA DE 2.0M, CUBIERTA EN LAMINAS METÁLICAS Y UNA PUERTA METÁLICA. CON UNAS DIMENSIONES APROXIMADAS DE 2.5MX2.0M.</p> <p>B. CUARTO DE CANASTILLAS, CONSTA DE PUERTA METÁLICA, PISO EN BALDOSAS, PAREDES ENCHAPADAS A UNA ALTURA DE 2.0M, CUBIERTA EN LAMINAS METÁLICAS, CON UNAS DIMENSIONES APROXIMADAS DE 2.5MX2.35M.</p> <p>C. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN 13200 VOLTIOS, PISO EN CONCRETO RUSTICO, EL PISO Y CUBIERTA CUENTAN CON SISTEMA DE INSONORIZACIÓN, CONSTA DE PLANTA ELÉCTRICA, TRANSFORMADOR, TABLEROS, SISTEMA ELÉCTRICO, MEDIDOR, SOPORTADO SOBRE VIGAS EN CONCRETO Y PERFILES METÁLICOS TIPO H, CON UNAS DIMENSIONES APROXIMADAS DE 4.5MX6.0M.</p> <p>D. SISTEMA DE REFRIGERACIÓN, PISO EN CONCRETO RUSTICO, CONSTA DE CONDENSADOR EN LA PARTE SUPERIOR, CUBIERTA EN LAMINAS METÁLICAS, INCLUYE TABLEROS Y SISTEMA ELÉCTRICOS, SOPORTADO SOBRE VIGAS EN CONCRETO Y PERFILES METÁLICOS TIPO H, DIMENSIONES APROXIMADAS DE 4.69MX3.4M.</p> <p>E. CUARTO DE BOMBAS, CONSTA DE DOS POZOS DE AGUA CONSTRUIDO EN CONCRETO, CON UNAS DIMENSIONES APROXIMADAS DE 5MX2.5MX2.0M Y 5MX2.5MX2.0M, SOBRE LOS POZOS SE ENCUENTRA UNA MEJORA EN BLOQUES PAÑETADOS Y PINTADOS, PISO EN CONCRETO RUSTICO Y CUBIERTA EN LÁMINAS DE ASBESTO CEMENTO, DIMENSIONES APROXIMADAS DE 3.5MX2.5M. CONSTA DE SISTEMA DE HIDROFLO, CONSTA DE DOS ESCALERAS METÁLICAS. HALL, CONSTA DE PISO EN CERÁMICA, PAREDES PAÑETADAS Y PINTADAS, CUBIERTA EN LAMINAS METÁLICAS.</p> <p>F. TRAMPA DE GRASA: CONSTRUIDO EN CONCRETO CON UNAS DIMENSIONES APROXIMADAS DE 1.80MX1.05MX1.0M.</p>
----	----------	---

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0438

6.14. Anexos, otras construcciones:

No presenta construcciones anexas.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0438

6.15. Cultivos, especies:

No presenta cultivos o especies.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0438

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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Unidad Fisiográfica 1:

x		Datos								Terreno		Construcción		Anexos	
Ítem	Fecha	Barrio	Municipio	Norma Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2
1	5/12/2023	Villa Arabia	Caucasia	Urbano - Residencial	313-7379618	Alberto	\$ 75.000.000,00	5%	\$ 71.250.000,00	100	\$ 292.500,00	100	\$ 420.000,00	0	\$ -
2	5/12/2023	Villa Arabia 1	Caucasia	Urbano - Residencial	310-4394170 314-6915690	Rigoberto Martinez	\$ 350.000.000,00	5%	\$ 332.500.000,00	165	\$ 315.151,52	412,5	\$ 680.000,00	0	\$ -
3	5/12/2023	Villa Arabia 2	Caucasia	Urbano - Residencial	310-3752608	Judith	\$ 40.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	40	\$ 320.000,00	36	\$ 700.000,00	0	\$ -
4	5/12/2023	Villa Arabia 2	Caucasia	Urbano - Residencial	313-6354701 (4) 4817204	José María Muñoz	\$ 55.000.000,00	5%	\$ 52.250.000,00	90	\$ 296.111,11	80	\$ 320.000,00	0	\$ -

x Valor Total			Detalles de la Oferta		
Ítem	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	\$ 42.000.000,00	\$ -	Bodega Esquinera sobre vía comercial en el barrio Villa Arabia, cuenta con un solo espacio para bodega y un baño.		En Campo
2	\$ 280.500.000,00	\$ -	Casa de 3 pisos, el tercero construido a la mitad, uenta con 2 apartamentos en el primer piso, 4 apartaestudios en el segundo piso y 2 apartaestudios en el tercer piso, con remodelaciones recientes. Cuenta con todos los servicios públicos		En Campo
3	\$ 25.200.000,00	\$ -	La señora Judith esta encargada de mostrar el predio, dice que tiene 4m2 de frente por 10 de fondo y construidos 36 m2, porque hay un área libre para construir, tiene 2 habitaciones, sala-comedor, 1 baño y cocina.		En Campo
4	\$ 25.600.000	\$ -	Casa de 90 m2 de terreno, construidos 80m2, cuenta con 3 habitaciones y dos baños, la casa se encuentra actualmente en construcción con un porcentaje de obra del 60%.		En Campo

**8.2. Depuración Mercado:
Unidad Fisiográfica 1:**

x		Datos							Terreno		Construcción		Anexos		
Ítem	Fecha	Barrio	Municipio	Norma Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2
1	5/12/2023	Villa Arabia	Caucasia	Urbano - Residencial	313-7379618	Alberto	\$ 75.000.000,00	5%	\$ 71.250.000,00	100	\$ 292.500,00	100	\$ 420.000,00	0	\$ -
2	5/12/2023	Villa Arabia 1	Caucasia	Urbano - Residencial	310-4394170 314-6915690	Rigoberto Martinez	\$ 350.000.000,00	5%	\$ 332.500.000,00	165	\$ 315.151,52	412,5	\$ 680.000,00	0	\$ -
3	5/12/2023	Villa Arabia 2	Caucasia	Urbano - Residencial	310-3752608	Judith	\$ 40.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	40	\$ 320.000,00	36	\$ 700.000,00	0	\$ -
4	5/12/2023	Villa Arabia 2	Caucasia	Urbano - Residencial	313-6354701 (4) 4817204	José María Muñoz	\$ 55.000.000,00	5%	\$ 52.250.000,00	90	\$ 296.111,11	80	\$ 320.000,00	0	\$ -

x		Valor Total		Detalles de la Oferta		
Ítem	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble		Fotografía	Fuente Internet
1	\$ 42.000.000,00	\$ -	Bodega Esquinera sobre vía comercial en el barrio Villa Arabia, cuenta con un solo espacio para bodega y un baño.			En Campo
2	\$ 280.500.000,00	\$ -	Casa de 3 pisos, el tercero construido a la mitad, cuenta con 2 apartamentos en el primer piso, 4 apartaestudios en el segundo piso y 2 apartaestudios en el tercer piso, con remodelaciones recientes. Cuenta con todos los servicios públicos			En Campo
3	\$ 25.200.000,00	\$ -	La señora Judith esta encargada de mostrar el predio, dice que tiene 4m2 de frente por 10 de fondo y construidos 36 m2, porque hay un área libre para construir, tiene 2 habitaciones, sala-comedor, 1 baño y cocina.			En Campo
4	\$ 25.600.000	\$ -	Casa de 90 m2 de terreno, construidos 80m2, cuenta con 3 habitaciones y dos baños, la casa se encuentra actualmente en construcción con un porcentaje de obra del 60%.			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	\$ 300.000,00
2	\$ 336.363,64
3	\$ 330.000,00
4	\$ 302.222,22
Promedio	\$ 317.146,46
Desviación Estandar	18719,39566
Coefficiente de Variación	5,90%
Coefficiente de Asimetría	0,086923151
Limite Superior	\$ 335.865,86
Limite Inferior	\$ 298.427,07
Valor Adoptado	\$ 335.866,00

Nota: El coeficiente variación para el ejercicio es de 5.90% el cual es inferior al que indica la resolución 620 del 2008 del IGAC, dado que el coeficiente de asimetría es positivo se toma el límite superior como valor adoptado, teniendo en cuenta que el predio se encuentra más cercano al eje comercial de la avenida la troncal y a un sector con un desarrollo consolidado.

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Unidad Fisiográfica 1:

Oferta 1: Bodega Esquinera sobre vía comercial en el barrio Villa Arabia, cuenta con un solo espacio para bodega y un baño.

Oferta 2: Casa de 3 pisos, el tercero construido a la mitad, venta con 2 apartamentos en el primer piso, 4 aparta estudios en el segundo piso y 2 aparta

estudios en el tercer piso, con remodelaciones recientes. Cuenta con todos los servicios públicos.

Oferta 3: La señora Judith está encargada de mostrar el predio, dice que tiene 4m2 de frente por 10 de fondo y construidos 36 m2, porque hay un área libre para construir, tiene 2 habitaciones, sala-comedor, 1 baño y cocina.

Oferta 4: Casa de 90 m2 de terreno, construidos 80m2, cuenta con 3 habitaciones y dos baños, la casa se encuentra actualmente en construcción con un porcentaje de obra del 60%.

10.3 Ejercicios residuales.

Unidad fisiográfica 1:

Unidad Fisiográfica 1:

V.T.B

EJERCICIO PARA LOTEO - SUELO URBANO	
$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$	
$1 + g$	
ARTÍCULO 15 Resolución 620 de 2.008 IGAC	
% ocupación (AREA UTIL VENDIBLE)	0,7
Valor terreno urbanizado (m2)	\$ 335.866
Costos de urbanismo	\$ 101.839
Ganancia	15%
FORMULA	
$V_{tu} / 1 + G$	\$ 292.057,39
$(V_{tu} / 1 + G) - CU$	\$ 190.218,39
V.T.B (VALOR TERRENO EN BRUTO M2)	\$ 133.152,87

URBANISMO

Urbanismo						
PRESUPUESTO URBANISTICO (100%) CUMPLIMIENTO						
Actividad -Preliminares	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Cerca Ala. P. H=2.50 - 5 Hilos	\$ 31.931	m	400,00	\$ 12.772.400	0,45	192
Local.Trazado y Replanteo	\$ 2.008	m.2	10000,00	\$ 20.080.000	0,60	192
Replanteo General	\$ 10.964	m.2	10000,00	\$ 109.640.000	0,02	192
Subtotal Actividad -Preliminares				\$	142.492.400,00	
Actividad-Red H. Alcantarillado	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Descapote	\$ 7.848	m2	60,37	\$ 473.783,76	0,25	199
Excación Mecánica	\$ 34.001	m.3	986,40	\$ 33.538.586,40	0,15	199
Entibado Tipo 2 (1 a 7 Utilizaciones)	\$ 28.784	m.2	986,40	\$ 28.392.537,60	0,73	194
ería PVC alcantarillado reforzado 24"	\$ 558.517	m.1	548,16	\$ 306.156.678,72	0,25	196
Sumidero en Ladrillo SL-100	\$ 1.159.082	Und.	26,00	\$ 30.136.132,00	6,00	195
Relleno Tipo 2 B-Gra B-200	\$ 25.322	m.3	986,40	\$ 24.977.620,80	0,13	194
Cilindro Pozo Inspeccion E=0.37 h=1M	\$ 5.168.531	Und.	5,00	\$ 25.842.655,00	7,83	194
Canal Drenaje M-R-RD100V F900	\$ 995.509	m.1	20,59	\$ 20.497.530,31	0,17	194
Subtotal Actividad-Red H. Alcantarillado				\$	470.015.524,59	
Actividad-Red H. Acueducto	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Descapote	\$ 7.848	m2	604,76	\$ 4.746.156,48	0,25	199
Excación Mecánica	\$ 34.001	m.3	604,76	\$ 20.562.444,76	0,15	199
Tubería PVC Unión Mecánica 4" RDE 32.5	\$ 33.317	m.1	604,76	\$ 20.148.788,92	0,20	193
≥ Unión Mecánica PVC 4"	\$ 226.832	Und.	2,00	\$ 453.664,00	0,25	193
lo 90° PVC Unión Mecánica 4"	\$ 155.606	Und.	9,00	\$ 1.400.454,00	0,25	193
Collar Der. PVC UM 4"x1/2"	\$ 34.746	Und.	3,00	\$ 104.238,00	0,20	193
Relleno Tipo 2 B-Gra B-200	\$ 25.322	m.3	680,96	\$ 17.243.269,12	0,13	194
Subtotal Actividad-Red H. Acueducto				\$	64.659.015,28	
Actividad-Red Eléctrica	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Local.Trazado y Replanteo	\$ 2.008	m.2	479,97	\$ 963.779,76	0,60	192
Descapote	\$ 7.848	m2	11,11	\$ 87.191,28	0,25	199
Excación Mecánica	\$ 34.001	m.3	16,68	\$ 567.136,68	0,15	199
Poste concreto 12m 1050kg	\$ 1.421.721	Und.	10,00	\$ 14.217.210,00	5,00	172
Aliment.Cir.Sec.Transf. CS450	\$ 20.637.377	Und.	1,00	\$ 20.637.377,00	5,00	168
m.Cir.CU3x4+1x6AWGø1-1/2"EMT	\$ 120.118	m.1	568,20	\$ 68.251.047,60	1,50	168
Grupo de Medida AE319	\$ 7.562.113	Und.	1,00	\$ 7.562.113,00	6,00	169
Subtotal Actividad-Red Eléctrica				\$	112.285.855,32	
TOTAL PRESUPUESTO COSTOS DIRECTOS				\$	789.452.795,19	
ADMINISTRATIVOS 12%				\$	94.734.335,42	
IMPREVISTOS 5%				\$	39.472.639,76	
UTILIDADES 12%				\$	94.734.335,42	
TOTAL PRESUPUESTO + COSTOS INDIRECTOS				\$	1.018.394.105,80	
Urbanismo sobre Globo Total \$/ Ha (100% - CUMPLIMIENTO)				\$	1.018.394.105,80	
Urbanismo sobre Globo Total \$/ m2 (100% - CUMPLIMIENTO)				\$	101.839,41	
Valor Adoptado Urbanismo m2				\$	101.839,00	

Nota (1): Costos calculados con base a la revista construdata No. 211 del 2.024

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

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición.

C1

C1: Construcción					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	10,95	\$ 162.257,10	127
Repentido	m2	\$ 13.658	109,50	\$ 1.495.551,00	127
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.671	32,85	\$ 1.237.492,35	127
Relleno en recibo común compactado	m3	\$ 129.296	32,85	\$ 4.247.373,60	127
Cimentación					
Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 745.341	2,59	\$ 1.930.433,19	141
Viga 30cmx40cm	m	\$ 277.265	94,18	\$ 26.112.817,70	148
Estructura					
Placa en Concreto 3000 PSI 10 cm Mala Electrodoada	m2	\$ 114.623	109,50	\$ 12.551.218,50	147
Alistado de piso 4cm	m2	\$ 28.305	109,50	\$ 3.099.397,50	158
Columna de confinamiento 20x12 cm	m	\$ 181.072	28,80	\$ 5.214.873,60	152
Viga de confinamiento 12x20 cm	m	\$ 161.763	45,21	\$ 7.313.305,23	154
Viga IPE 120mm x 6m A572/G50	Und	\$ 356.400	18,59	\$ 6.625.476,00	**
Mampostería					
Muro divisorio bloque estrido No. 5	m2	\$ 47.867	108,49	\$ 5.193.090,83	152
Cubierta					
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 60.606	93,83	\$ 5.686.660,98	144
Teja fibrocemento P7 No. 6	m2	\$ 37.106	93,83	\$ 3.481.655,98	144
Carpintería metálica y en madera					
Reja bancaria	m2	\$ 99.483	3,80	\$ 378.035,40	139
Marco puerta lámina 1.00m	Und	\$ 140.364	3,00	\$ 421.092,00	139
Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	\$ 220.727	7,40	\$ 1.633.379,80	139
Enchapes, pañetes y pintura					
Pañete Iso muros 1-4	m2	\$ 31.811	216,99	\$ 6.902.668,89	143
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 9.794	216,99	\$ 2.125.200,06	155
Piso gres formato 25cmx7cm	m2	\$ 59.442	57,80	\$ 3.435.747,60	157
Cuarto de basuras					
Enchape formato 20x20cm	m2	\$ 61.815	16,00	\$ 989.040,00	130
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 60.606	5,00	\$ 303.030,00	144
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 57.490	5,00	\$ 287.450,00	144
Marco puerta lámina 1.00m	Und	\$ 140.364	1,00	\$ 140.364,00	139
Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	\$ 220.727	2,00	\$ 441.454,00	139
Cuarto de canastillas					
Enchape formato 20x20cm	m2	\$ 61.815	17,40	\$ 1.075.581,00	130
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 60.606	5,88	\$ 356.363,28	144
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 57.490	5,88	\$ 338.041,20	144
Marco puerta lámina 1.00m	Und	\$ 140.364	1,00	\$ 140.364,00	139
Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	\$ 220.727	2,00	\$ 441.454,00	139
Subestación eléctrica					
Transformador 150kva 13.200 214v	Und	\$ 31.059.000	1,00	\$ 31.059.000,00	**
Planta eléctrica 20kva	Und	\$ 17.189.719	1,00	\$ 17.189.719,00	102
Transformador trifásico 30kva	Und	\$ 13.931.082	1,00	\$ 13.931.082,00	112
Tablero trifásico con puerta - 36 circuitos	Und	\$ 352.903	1,00	\$ 352.903,00	110
Medidor de energía activa 50(150)A 3x 120/208v	Und	\$ 532.068	1,00	\$ 532.068,00	110
Cuadriñe eléctricas especializadas FF1	Hc	\$ 87.226	8,00	\$ 697.808,00	35
Lámina mineral vidrio freccasa 48x600° 2-1/2"	ri	\$ 120.781	2,91	\$ 351.472,71	58
Cuadriñe Abarñera - AA	Hc	\$ 28.539	4,00	\$ 114.156,00	33
Sistema de refrigeración					
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 60.606	15,95	\$ 966.665,70	144
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 57.490	15,95	\$ 916.965,50	144
Sistema de refrigeración con condensador	Und	\$ 8.272.563	1,00	\$ 8.272.563,00	**
Cuarto de bombas					
Excavación mecánica	m3	\$ 37.345	50,00	\$ 1.867.250,00	127
Muro en concreto 3000 PSI 10 cm	m2	\$ 152.521	90,00	\$ 13.726.890,00	147
Muro divisorio bloque estrido No. 5	m2	\$ 47.867	2,80	\$ 134.027,60	152
Pañete Iso muros 1-4	m2	\$ 31.811	5,60	\$ 178.141,60	143
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 9.794	5,60	\$ 54.846,40	155
Equipo Hidroneumático Cpm670 3hp 220v+Oc100	Und	\$ 4.186.900	1,00	\$ 4.186.900,00	**
Escala de gato	m	\$ 263.568	2,50	\$ 658.920,00	139
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 60.606	4,80	\$ 966.665,70	144
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 57.490	4,80	\$ 916.965,50	144
Trampa de grasa					
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.671	1,89	\$ 71.198,19	127
Muro en concreto 3000 PSI 10 cm	m2	\$ 152.521	5,70	\$ 869.369,70	147
Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala electrodoada	m2	\$ 114.623	1,89	\$ 216.637,47	147
Ángulo 2"x1/4" 6m A572/G50	Und	\$ 83.490	0,95	\$ 79.315,50	98
Cuadriñe Abarñera - AA	Hc	\$ 28.539	1,00	\$ 28.539,00	33
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA \$ 202.100.938,00					
Administrativos			12%	\$ 24.252.112,56	
Imprevistos			5%	\$ 10.105.046,90	
Utilidad			12%	\$ 24.252.112,56	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA + AIU \$ 260.710.210,02					
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2 \$ 2.380.915,16					
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					
**Transformador 150kva 13.200 214v https://acortar.link/j3HJys					
**Viga IPE 120mm x 6m A572/G50 https://acortar.link/laGCX3					
**Sistema de refrigeración con condensador https://acortar.link/K7clyC					
**Equipo Hidroneumático Cpm670 3hp 220v+Oc100 https://acortar.link/bCxiyq					

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)

CÁLCULO 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	10	100	10%	2,5	13,15%	\$ 2.380.915,16	\$ 313.037,96	\$ 2.067.877,20	\$ 2.067.900,00

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 frente sobre Vía Intermunicipal Caucaasia - Zaragoza.
- Según información suministrada por la concesión el área requerida del predio ACN-02-0438 no presenta afectación por servidumbres.
- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la revista especializada Construdata No. 211, con valores de referencia de Medellín.

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucasia.
BARRIO: Nueva Estrella
FICHA PREDIAL: ACN-02-0438
DIRECCIÓN: CR 20 N 4-180 E L 101
PROPIETARIO: Supertiendas y Droguerías Olímpica S.A. –
 Olímpica S.A.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Und	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	68,37	\$ 133.152,87	\$ 9.103.661,72
Total Terreno					\$ 9.103.661,72
CONSTRUCCIONES					
	C1: Construcción	m ²	109,50	\$ 2.067.900	\$ 226.435.050,00
Total Construcciones					\$ 226.435.050,00
ANEXOS					
No posee construcciones anexas					\$ -
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
No posee elementos permanentes					\$ -
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 0,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 235.538.711,72

Son: Doscientos Treinta Y Cinco Millones Quinientos Treinta Y Ocho Mil Setecientos Once Pesos Con Setenta Y Dos Centavos M.L.


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


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


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


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

15. FOTOGRAFÍAS



Vista C1



Vista C1



Vista C1



Vista C1



Vista C1



Vista C1



Vista C1



Vista C1



Vista C1



Vista C1



Vista C1



Vista C1

16. Información Anexa.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

No aplica.

16.2 Fuentes Cotizaciones.

Transformador 150kva 13.200 214v



Transformador 150kva
13.200 214v Nuevo Precio No
Incluye IVA
\$ 26.100.000
IVA 20% \$ 5.220.000
IVA 20% \$ 5.220.000
Código de barras (8 dígitos) 347 390
Código de barras (12 dígitos) 347 390
Código de barras (13 dígitos) 347 390
Código de barras (14 dígitos) 347 390
Código de barras (15 dígitos) 347 390
Código de barras (16 dígitos) 347 390
Código de barras (17 dígitos) 347 390
Código de barras (18 dígitos) 347 390
Código de barras (19 dígitos) 347 390
Código de barras (20 dígitos) 347 390

Fuente: <https://acortar.link/j3HJys>

Viga IPE 120mm x 6m A572/G50



Fuente: <https://acortar.link/laGCX3>

Sistema de refrigeración con condensador



Fuente: <https://acortar.link/K7cIyC>

Equipo Hidroneumático Cpm670 3hp 220v+Oc100



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

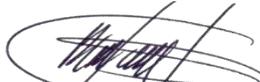
ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO
ACN-02-0438

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los treinta (30) días del mes de agosto 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 **CR 20 N 4-180 E L 101** en el Municipio de Caucasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Und	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	68,37	\$ 133.152,87	\$ 9.103.661,72
Total Terreno					\$ 9.103.661,72
CONSTRUCCIONES					
C1: Construcción		m ²	109,50	\$ 2.067.900	\$ 226.435.050,00
Total Construcciones					\$ 226.435.050,00
ANEXOS					
No posee construcciones anexas					\$ -
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
No posee elementos permanentes					\$ -
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 0,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 235.538.711,72

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Doscientos Treinta Y Cinco Millones Quinientos Treinta Y Ocho Mil Setecientos Once Pesos Con Setenta Y Dos Centavos M.L.**

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


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


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


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


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