

Bogotá, D.C., 30 DIC 2024

Señores:

ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C (NIT. No. 900171206-8)

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

Predio: LOTE DOS HACIENDA EL MAN

Barrio El Man

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-4300 del 16 de diciembre de 2024. Predio: ACN-02-0446.



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-4301 del 16 de diciembre de 2024, fue enviado a la dirección del predio ACN-02-0446, LOTE DOS HACIENDA EL MAN, ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, mediante guía No. CU004984852CO 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-4300 del 16 de diciembre de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LOTE DOS HACIENDA EL MAN, ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0002 0015 0 00 00 0000, Matricula Inmobiliaria No. 015-66636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0446", 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-4300 del 16 de diciembre de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LOTE DOS HACIENDA EL MAN, ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0002 0015 0 00 00 0000, Matricula Inmobiliaria No. 015-66636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0446",

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-4301 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-4300 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
14:36:08 -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-4300 del 16 de diciembre de 2024, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Aviso comercial cooperativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Caucaja.

Elaboró: Abogada de Sancionamiento Área Predial (K. Barrón)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



472

Servicio Postales Nacionales S.A. Nit 900.062.917-9 DO 26 0 06 A 26
Atención al usuario: (57-1) 4722000 - 01 8000 111 210 - variacioncliente@4-72.com.co

Mintic Concesión de Correo

Destinatario

Remitente

Nombre/Razón Social: ESPINOSA Y CIA S. EN. ATM. JOSE HUMBERTO ESPINOSA MADRID
Dirección: LOTE 2 HACIENDA EL MAN BARRIO EL MAN
Ciudad: CAUCASIA
Departamento: ANTIOQUIA
Codigo postal: 3005000
Fecha admisión: 30/12/2024 09:26:38

Nombre/Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE
Dirección: KM 21 VIA ZARAOZA - CAUCASIA
Ciudad: CAUCASIA
Departamento: ANTIOQUIA
Codigo postal: CU004993885CO
Envío

3005
000

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT. 900.062.917-9

Mintic Concesión de Correo

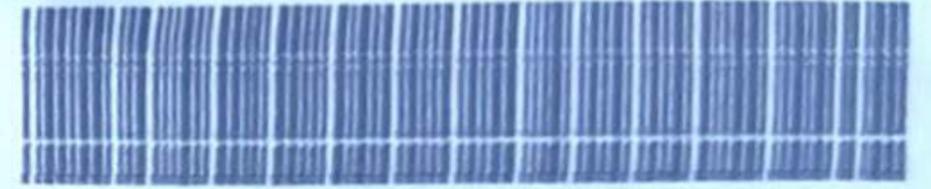
CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CER TI 2024

Centro Operativo: PO.MEDELLIN

Fecha Admisión: 30/12/2024 09:26:38

Orden de servicio: 17611225

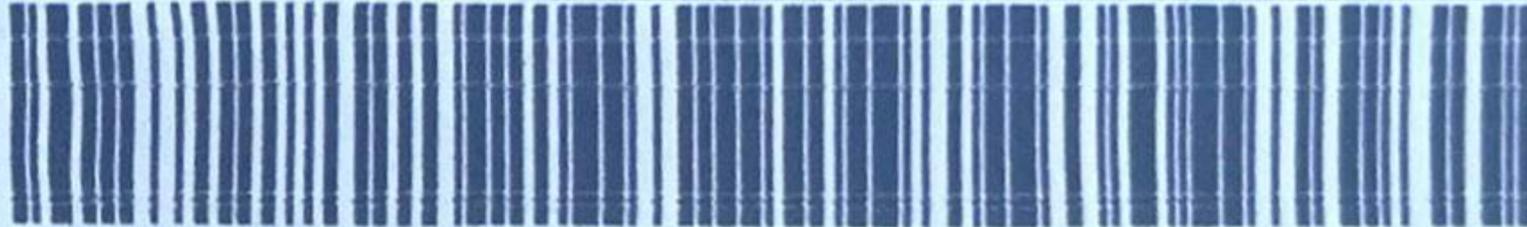
Fecha Aprox Entrega: 10/01/2025



CU004993885CO

| | | | | |
|---|--------------|---|--|---|
| Valores | Remitente | Nombre/Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE Dirección: KM 21 VIA ZARAOZA - CAUCASIA Referencia: Ciudad: CAUCASIA | Teléfono: 98477446 Depto: ANTIOQUIA | NIT/C.C/T.I: Código Postal: Código Operativo: 3005000 |
| | Destinatario | Nombre/Razón Social: ESPINOSA, DAVID Y CIA S. EN. ATM. JOSE HUMBERTO ESPINOSA MADRID Dirección: LOTE 2 HACIENDA EL MAN BARRIO EL MAN Tel: Ciudad: CAUCASIA | Código Postal: Depto: ANTIOQUIA | Código Operativo: 3005000 |
| Peso Físico(grs): 100 Peso Volumétrico(grs): 0 Peso Facturado(grs): 100 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$9.750 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$4.875 COP | | Dice Contener : ACN-02-0446 NOT. POR AVISO Observaciones del cliente : | | |

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



30050003005000CU004993885CO

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 deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web, 4-72 tratará sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicio

Bogotá, D.C., **6 DIC 2024**

Señores:

ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C (NIT. No. 900171206-8)

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

Predio: LOTE DOS HACIENDA EL MAN

Barrio El Man

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 LOTE DOS HACIENDA EL MAN, ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0002 0015 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-66636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN-02-0446.

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 **QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO VEINTIDOS METROS CUADRADOS (568,22 m²)** del inmueble en referencia, incluidas las construcciones principales y anexas que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas Inicial 82+920. Km- Abscisa Final 82+945. Km conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0446 de fecha 21 de noviembre de 2017, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta de compra es la suma de **SETENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y SIETE PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$ 75.966.097,44 M/CTE)**, SEGÚN AVALÚO Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 30 de julio de 2024, el cual se discrimina así.

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| 1 | UF1 | m ² | 568,22 | \$ 133.152,87 | \$ 75.660.123,79 |
| Total Terreno | | | | | \$ 75.660.123,79 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| NO PRESENTA | | | | | |
| Total Construcciones | | | | | \$ 0,00 |
| ANEXOS | | | | | |
| NO PRESENTA | | | | | |
| Total Anexos | | | | | \$ 0,00 |
| CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | |
| Elementos permanentes | | | | | \$ 305.973,65 |
| Total Cultivos y/o Elementos Permanentes | | | | | \$ 305.973,65 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | | | | | \$ 75.966.097,44 |

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. No. 900171206-8, quien lo adquirió a título de Loteo a través de la Escritura Pública No. 1547 del 24 de junio de 2011 otorgada por la Notaria Tercera de Medellín, acto inscrito en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 015-66636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia.

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 en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucaasia-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 técnico predial, copia del Avalúo Comercial Corporativo practicado y Certificado del uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación.

Elderir: Abogada de Suministros Área Predial (K. Barón)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



Avalúo Comercial Corporativo
Urbano.
Lote.
Ficha Predial ACN-02-0446.

Julio de
2024

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

Nombre del Predio: Lote Dos Hacienda El Man

Barrio: El Man.

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 Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción
12. Cálculos Valor Anexos
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. Abcisdado 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. Transporte

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.

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.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Urbano.

1.4. Marco Jurídico: El avalúo comercial se realiza en el marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC. Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte.

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Caucasia.

1.7. Barrio: El Man.

1.8. Dirección del predio: Lote Dos Hacienda El Man

1.9. Abscisado de área requerida:

| | |
|------------------|---------------|
| Abscisa Inicial: | 82+920,00 Km. |
| Abscisa Final: | 82+945,00 Km. |
| Margen: | Derecha |

1.10. Uso actual del inmueble: Lote

1.11. Uso por norma: Residencial

1.12. Información Catastral:

Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 154 - CAUCASIA
Cedula Catastral: 051540100000100020015000000000
Matrícula Inmobiliaria: 015-66636
Zona Física: - 26
Zona Geoeconómica: - 23
Área de terreno: 1.254,00 m²
Área construida: 0 m²



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 julio de 2024.

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

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Certificado catastral suministrado por la dirección de Sistemas de Información y Catastro de la Gobernación de Antioquia.

B. Norma de usos del suelo:

Certificados de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal de Caucasia del predio con ficha catastral **051540100000100020015000000000**, firmado por Diego Alejandro Mora Zapata, secretario de planeación, dada el 31 de agosto de 2017.

C. Folio de Matricula:

Folio 015-66636 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia impreso el 23 de Noviembre de 2017.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-66636 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia impreso el 23 de noviembre del 2017.

D. Ficha Predial:

- ACN-02-0446.

E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0446.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Espinosa David Y CIA S. EN C.

3.2. Título de adquisición:

- Especificación Otro: 0920 Loteo, mediante Escritura 1547 del 24 de junio del 2011 de la Notaria tercera de Medellín, radicación 2011-015-6-1624 con fecha de radicación del 5 de julio del 2011, personas que intervienen en el acto DE: Espinosa David Y CIA S. EN C.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-66636 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaasia impreso el 23 de noviembre del 2017.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-66636 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaasia impreso el 23 de noviembre del 2017

3.4. Observaciones jurídicas:

- **Anotación Nro. 1:** Radicación 2011-015-6-1624 del 5 de julio de 2011, mediante escritura 1547 del 24 de junio de 2011 de la Notaria Tercera de Medellín, Otro 0920 Lote, Personas que intervienen en el acto: A: Espinosa David y CIA S. EN C.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-66636 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaasia impreso el 23 de noviembre del 2017.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



| | |
|--|----------------------------------|
| Nomenclatura del Predio LOTE DOS HACIENDA EL MAN | Barrio EL MAN |
| Municipio CAUCASIA | Departamento ANTIOQUIA |

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

Fuente: http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml

4.1. Delimitación del sector: El barrio El Man hace parte de la zona occidente ZO, limitando espacialmente con los barrios El Lago, Buenos Aires I, Asovienda, Nueva Estrella, Villa Arabia, presenta área de actividad múltiple destacando de esta

forma el sector como referente en la consolidación de usos educativos, de transporte y de comercio y de servicios.

Fuente: Link Descarga de Información Geográfica Catastro Antioquia. https://catastro.antioquia.gov.co/web/guest/inicio?p_p_state=maximized&p_p_mode=view&saveLastPath=false&_58_struts_action=%2Flogin%2Flogin&p_p_id=58&p_p_lifecycle=0&_58_redirect=%2Fweb%2Fguest%2Fdescarga-geografica e 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/informacion_general.shtml e Inspección Ocular.

4.3. Estratificación socioeconómica: No presenta

4.4. Vías importantes: La Troncal de Occidente – Carrera 20, por donde se conectan las Calle 5, 11 y 15.

4.5. Topografía: Plana ó Ligeramente Plana entre el 0% y el 7%.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con servicios de energía eléctrica por parte de empresas públicas de Medellín - EPM, acueducto y alcantarillado por parte de Aguascal cercano y domiciliario, gas natural hoy surtido mediante pipetas domiciliarias, aseo, televisión e internet prestado por las Empresas Privadas en Caucasia, que satisfacen las necesidades del Departamento de Antioquia.

4.7. Servicios comunales: Dada la configuración de la urbanización en el casco urbano de Caucasia, se satisfacen en parte las necesidades de servicios comunales de la zona, entre las se encuentra el Terminal de Transporte de Caucasia, varias iglesias Evangélicas, Institución Educativa Nuevo Horizonte, Subcentral Eléctrica de E.P.M., Cementerio Nuestra Señora de la Misericordia, 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. Transporte:

Actualmente se encuentran 4 vías principales con tres de orígenes de paso diferentes, por el casco urbano:

| | |
|---|---|
| La Troncal de Occidente (La Paz) – Carrera 20 | Vía nacional, autopista de doble calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, por donde transita gran parte del parque automotor pesado y liviano. |
| Carretera La Apartada – Caucasia – Calle 30 | Vía nacional, autopista de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, que direcciona el tránsito hacia Montería. (Hoy vías de la Prosperidad) |
| Vías Zaragoza y Cáceres: | Vías departamentales, de una calzada con dos carriles a doble sentido, en buen estado de mantenimiento, que conectan departamentos de Santander y los que conformaron el viejo Caldas. |
| Vía Montería – Caucasia | Autopista de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, Montería- Planeta Rica – La Apartada – Caucasia |

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Que, en el Barrio el Man, del municipio de Caucasia Antioquia, se encuentra ubicado el predio con código catastral No **051541001001000200015000000000**, según el plan de ordenamiento territorial (POT), aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante el acuerdo No **019** del **24** de Diciembre de **2015** con algunas modificaciones según acuerdo 028 de 2016, esta zonificado para los siguientes usos.

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 80%

Dado en Caucasia, a los 31 días del mes de agosto de 2017



Fuente : Mapa 8 – Formulación – Usos del Suelo Urbano – Tratamientos del Suelo urbano propuestos para el suelo urbano y de expansión de la cabecera Municipal. Formulación – Revision y Ajuste POT 2.016

TITULO II – TRATAMIENTOS URBANOS.

Artículo 183. Codificación de los polígonos de tratamiento.

Para la asignación de los códigos de tratamiento de delimitada en primera instancia el área urbana en Zonas geográficas, las cuales a su vez se relacionan a características de homogeneidad en cuanto a morfología y usos, así:

| ZONA | CÓDIGO | BARRIOS |
|----------------|--------|---|
| ZONA OCCIDENTE | ZO | Barrio El Triángulo Barrio Asovivenda Barrio Buenos Aires 1 Barrio Buenos Aires 2 Barrio Nueva Estrella Barrio El Lago |

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

| TRATAMIENTO | CÓDIGO | ÁREA (HA) | BARRIOS |
|-----------------------|-----------|-----------|--|
| CONSOLIDACIÓN NIVEL 1 | ZN1_CN1 | 20,97 | Barrio La Troncal (Zona Educativa) |
| | ZN2_CN1_1 | 18,98 | Santo Domingo Pedro Valdivia El Palmar |
| | ZN2_CN1_2 | 7,58 | Parte de Barrio San Miguel Parte de Barrio El Ferri |
| | ZC1_CN1 | 31,76 | Barrio Kennedy Barrio Loma Fresca Parte de Barrio Villa Granda Parte de Barrio San Rafael Parte de Barrio El Pajonal Parte de Barrio Centenario |
| | ZC2_CN1 | 40,65 | Barrio Pueblo Nuevo |
| | ZO_CN1_1 | 68,71 | Barrio El Triángulo |
| | ZO_CN1_2 | 34,67 | Barrio El Lago Barrio Nueva Estrella |

TITULO III – APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANOS

Artículo 188. Tabla de aprovechamiento y obligaciones.

| Código Polígono de Tratamiento Barrios o Sectores | Aprovechamientos | | | | | Obligaciones de cesión gratuita de suelo a favor del Municipio | | | Aporte de SUELO Para VIS y VIP en Proyectos de DE, RED; NO VIS y NO Residenciales. Porcentaje mínimo de destinaciones VIS | M2 de Construcción por concepto de Equipamientos Colectivos |
|---|-----------------------|----------------------------|--|---|--|--|--|---|---|---|
| | Densidad Bruta viv/ha | Altura máxima | Área mínima de lote | Índice de ocupación máxima 1º piso del Área Bruta | Frente mínimo lote (ml) | Espacio Público Efectivo EPE en Uso Residencial (Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas) | Lote para Equipamientos Colectivos en J. Residencial | Espacio Público Efectivo EPE en Usos diferentes al Residencial. | | |
| ZO_CN1_2 ZAM_3 Los Lagos El Man | 80 | 5** se admiten semisótanos | 70 m2 Residencial y variable en otros usos | 70% en uso Residencial y 80% en otro uso | 6,0 mts Residencial y variable en otro uso | 5 m2/hab ó 20 m2 / vivienda en tipología Uf; Bf; Tf y Mf, VIS y VIP | 10% del área neta del lote a desarrollar | 25% del área neta del lote así: 15% por EPE y 10% por EQC | 10% del área neta de suelo No Residencial. En Proy. Residenciales mínimo el 50% debe ser VIS-VIP | 1 m2 por cada vivienda Usos diferentes a la vivienda: 1% del área total construida. |

Artículo 189. Disposiciones sobre la aplicación de la tabla de aprovechamiento y obligaciones

Se establecen las siguientes disposiciones complementadas a la tabla del artículo anterior:

1. El pago de las obligaciones definidas para espacio público y equipamiento podrán pagarse en dinero o en suelo, para esto se definen como principales zonas receptoras de este pago de obligaciones los predios donde se localizan los espacios públicos y equipamientos definidos por el presente Acuerdo.
2. Las obligaciones tienen aplicación en proyectos que generen más de 4 destinaciones.
3. Los polígonos de desarrollo están sujetos a la formulación del Plan Parcial.
4. Los proyectos para la generación de vivienda de interés social VIS o vivienda de interés prioritario VIP, se registrarán por las mismas normas nacionales.

5. Todos los lotes y construcciones deberán garantizar acceso desde vía pública ya sea vehicular o peatonal.
6. Las construcciones no podrán sobrepasar la altura máxima definida en la tabla de aprovechamientos del presente documento, esta altura incluye las mansardas integradas a la vivienda y los sótanos y semisótanos. Todas deberán cumplir con los requerimientos de iluminación y ventilación natural, además con los requerimientos de la norma técnica sismo resistente.
7. Todas las construcciones que se localicen en el suelo urbano deberán respetar los retiros a las fuentes de agua, no podrán localizarse en zonas de amenaza alta y deberán velar por ocasionar un impacto mínimo sobre los recursos naturales.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



| | |
|--|------------------------------------|
| Nomenclatura del Predio LOTE DOS HACIENDA EL MAN | Nombre Del Barrio EL MAN |
| Municipio CAUCASIA | Departamento ANTIOQUIA |

El predio se ubica sobre la vía que comunica al municipio de Caucaasia con el municipio de Zaragoza, en el Barrio el Man, cerca a la terminal de transportes de Caucaasia.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno: 1.250,00 m²
 Área requerida: 568,22 m²
 Área Remanente: 0 m²
 Área Sobrante: 681,78 m²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0446.

6.3. Linderos:

| | |
|--------|--|
| Norte: | En 25,04 m (1-6) Predio de mayor extensión |
| Sur: | En 25,00 m (7-9) Vía Caucasia-Zaragoza |
| Este: | En 22,15m (6-7) Hacienda el Man |
| Oeste: | En 23,14 m (9-1) Lote uno Hacienda el Man |

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0446.

6.4. Forma del Lote: Regular.

6.5. Frente: En 25,00 m

6.6 Fondo: En 22,64 m.

6.7. Relación Frente / Fondo: 1: 1

6.8. Vías de acceso al predio:

| | |
|------------------------|--|
| Vía Caucasia-Zaragoza: | Vía intermunicipal calzada de dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en regular estado de mantenimiento, por donde transita gran parte del parque automotor pesado y liviano. |
|------------------------|--|

6.9. Servicios públicos: El predio cuenta con acceso a servicios básicos esenciales como energía eléctrica y acueducto.

6.10. Unidades de Norma y Fisiográficas: Si presento cuando este fue suelo rural, ahora presenta unidades de normas por ser suelo urbano.

| Unidad Fisiográfica | Topografía | Uso Actual | Norma | Área |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-----------------------|
| 1 | 0-7% Plana | Lote | Residencial | 568,22 m ² |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA | | | | 568,22 m ² |

6.11. Estratificación: No Aplica

6.12. Áreas Construidas:

- El predio no posee construcciones.

6.13. Características Constructivas:

- El predio no posee construcciones.

6.14. Construcciones anexas:

- El predio no posee construcciones.

6.15. Cultivos, especies:

| CULTIVO Y/O ESPECIE | CANTIDAD | UND | Estado Fitosanitario |
|-----------------------------|-----------------|------------|-----------------------------|
| CARBONERO 20 ≤ 0 ≤ 40 CM | 1 | Und. | Optimo |
| GUACIMO 10 ≤ 0 ≤ 20 CM | 2 | Und. | Bueno |
| PASTO BRACHIARIA HUMIDICULA | 420,15 | Und. | Bueno |

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Unidad Fisiográfica 1:

| x | Datos | | | | | | | Terreno | | Construcción | | Anexos | | |
|------|----------------|-----------|----------------------|----------------------------|--------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|----------|
| Ítem | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 |

8.2. Depuración del mercado:

| x | | | | Datos | | | | Terreno | | Construcción | | Anexos | | |
|------|----------------|-----------|----------------------|----------------------------|--------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|----------|
| Ítem | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 |

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

Dado que la investigación de mercado sustenta el valor no fue necesario aplicar esta consulta.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

| 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 le 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.

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.

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 Hlbs | \$ 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 |
| o 90° PVC Unión Mecánica 4" | \$ 155.606 | Und. | 9,00 | \$ 1.400.454,00 | 0,25 | 193 |
| Collar Derv. 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 Electrica | 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 Electrica | | | | \$ | 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 tecnicos y juridicos, hasta el rechequeo de las formulas de la Resolución No. 620 del 23 de Septiembre del 2.008, Artículo 15

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición.

No posee construcciones

11.2. Depreciación (fitto y corvini)

No Aplica

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

| DESCRIPCIÓN | COSTO ESTABLECIMIENTO (MEDIO PRIMER AÑO) | | | COSTO MANTENIMIENTO (MEDIO AÑO) | | | AÑO | TOTAL | ESTADO FITTO/ CORVINO | VALOR TOTAL | PRODUCTIVIDAD | | | VALOR UNITARIO |
|--|--|--------------|--------------|---------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------|-----------------------|----------------------|---------------|--------------|--------------|----------------|
| | UN | DESCRIPCIÓN | VALOR | DESCRIPCIÓN | VALOR | TOTAL | | | | | 0-50 cm | 51-100 cm | 101-150 cm | |
| CARBONERO 20≤Ø≤40cm | und | \$ 73.022,00 | \$ 48.200,80 | \$ 121.912,60 | \$ 5.886,00 | \$ 7.590,00 | \$ 13.446,00 | 1,00 | \$ 138.858,60 | \$ 22.002,00 | \$ 45.559,48 | \$ 91.118,97 | \$ 91.118,97 | |
| GUACIMO 10≤Ø≤20cm | und | \$ 36.000,00 | \$ 15.125,00 | \$ 53.205,00 | \$ 1.888,00 | \$ 7.580,00 | \$ 13.448,00 | 0,80 | \$ 60.853,00 | \$ 8.514,32 | \$ 11.965,98 | \$ 17.251,00 | \$ 17.251,00 | |
| PASTO HUMIDICOLA O BRACHIARIA | M ² | \$ 230,00 | \$ 219,00 | \$ 469,00 | \$ 339,00 | \$ 139,00 | \$ 278,00 | 0,80 | \$ 738,48 | \$ 738,48 | \$ 738,48 | \$ 738,48 | \$ 738,48 | |
| VALOR TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | | | | | | \$ 373.929,65 | | | | |

12.2 Valores de cultivos y/o especies

| DESCRIPCIÓN | CANT | UN | VALOR UNITARIO | PRODUCTIVIDAD | VALOR ADOPTADO | VALOR TOTAL |
|--|--------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------------|
| CARBONERO 20≤Ø≤40cm | 1,00 | und | \$ 91.118,97 | 1,00 | \$ 91.119,00 | \$ 91.119,00 |
| GUACIMO 10≤Ø≤20cm | 2,00 | und | \$ 21.563,94 | 0,80 | \$ 17.251,00 | \$ 34.502,00 |
| PASTO HUMIDICOLA O BRACHIARIA | 420,15 | M ² | \$ 738,48 | 0,80 | \$ 591,00 | \$ 248.308,65 |
| VALOR TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | | \$ 373.929,65 |

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Caucaasia – Zaragoza a unos 500 metros de la Carrera 20 de Caucaasia.
- Actualmente el predio presenta uso Lote.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0446.
- 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: Cauca.
BARRIO: El Man
FICHA PREDIAL: ACN-02-0446.
DIRECCIÓN: Lote Dos Hacienda El Man
PROPIETARIO: Espinosa David Y CIA S. EN. C

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| 1 | UF1 | m ² | 568,22 | \$ 133.152,87 | \$ 75.660.123,79 |
| Total Terreno | | | | | \$ 75.660.123,79 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| NO PRESENTA | | | | | |
| Total Construcciones | | | | | \$ 0,00 |
| ANEXOS | | | | | |
| NO PRESENTA | | | | | |
| Total Anexos | | | | | \$ 0,00 |
| CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | |
| Elementos permanentes | | | | | \$ 305.973,65 |
| Total Cultivos y/o Elementos Permanentes | | | | | \$ 305.973,65 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | | | | | \$ 75.966.097,44 |

Son: Setenta Y Cinco Millones Novecientos Sesenta Y Seis Mil Noventa Y Siete Pesos Con Cuarenta Y Cuatro Centavos M.L.


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


Johanna Ramirez Beltran
 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



Lindero Inicial



Lindero Final



Campano



Guacimo

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra)
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, Disponible En: [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/)
 Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:[Http://Www.Ica.Gov.Co](http://Www.Ica.Gov.Co)
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)
 Lista De Precios 2105 Central Mayorista De Antioquia, Disponible En:
[Http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa](http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa)
 Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf)
 Guia De Costos De Produccion Agropecuaria 2014, Gobernacion De Antioquia
 Anuario Estadístico Agropecurio Del Huila, 2009
 La Achira, 2004; Disponible En:
[Http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf](http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf)
 Sistema De Informacion De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Produccion, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
Www.FederaciondeCafeteros.Org
 Cultivode Frutas Tropicales,2014 Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustriacultivo/
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 W.W.Whuertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane W.W.Wdane.Gov.Co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario, Www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)
 Manual Tecnico De La Pitaya Amarilla, Corpoica 2103, Disponible En:[Http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf](http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf)
 Produccion De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf)
 Faostat, 2014 Www.Faodirecciondeestadistica
 Modelo Tecnologico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En:
[Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf](http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf)

Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En:
[Http://www.corpoica.org.co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf](http://www.corpoica.org.co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf)
 Cultivo Y Costos De Establecimiento De La Granadilla, 2006, Disponible
 En:[Http://www.huila.gov.co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf](http://www.huila.gov.co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf)
 Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En:
[Http://corpomail.corpoica.org.co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf](http://corpomail.corpoica.org.co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf)
 Manual Tecnico De La Uva, 2006; Disponible En:
[Http://huila.gov.co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf](http://huila.gov.co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf)
 Manual De La Chirimolla, 2005; Dispionible
 En:[Http://www.asohofrucol.com.co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf](http://www.asohofrucol.com.co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf)
 Rendimiento De Frutas Exoticas, 2013; Disponible En:
[Http://www.legiscomex.com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf](http://www.legiscomex.com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf)
 Marañon; Corpoica 2007; Disponible En:[Http://corpomail.corpoica.org.co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf](http://corpomail.corpoica.org.co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf)
 La Higuierilla, 2008; Disponible En:
[Http://www.cadenahortofruticola.org/Admin/Bibli/291higuerilla_Alternativa_Poductiva.....Pdf](http://www.cadenahortofruticola.org/Admin/Bibli/291higuerilla_Alternativa_Poductiva.....Pdf)
 La Gulupa, 2010; Disponible En: [Http://www.huila.gov.co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf](http://www.huila.gov.co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf)
 Produccion Y Comercializacion De La Gulupa, 2011; Disponible En: [Http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf](http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf)
 Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: [Http://www.nutriward.com/Images/Borojo_Manual1.Pdf](http://www.nutriward.com/Images/Borojo_Manual1.Pdf)
 La Vainilla, 2012; Disponible En: [Http://www.agenciadenoticias.unal.edu.co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html](http://www.agenciadenoticias.unal.edu.co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html)
 Cultivos De Clima Calida; Universidad Nacional 2013; Disponible En:
[Http://datateca.unad.edu.co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf](http://datateca.unad.edu.co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf)
[Http://aprendeonline.udea.edu.co/Ova/?Q=Node/538](http://aprendeonline.udea.edu.co/Ova/?Q=Node/538)
 Vivero Tierra Negra 4440855
 Jardin Botanico 4445500
 Vivero Al Solar 4442464
 Vivero Sol Rojo 4488815
 Vivero La Vitrina Suroeste 3122596349
 Vivero Santa Cruz Uraba 3136042664
 Bio-Orgánicos Vivero Tel: 366 3682 Cel: 310 447 6619
 El Semillero De Antioquia, Comercializadora De Planta Tu Jardin Y Vivero Tierranegra Medellin - Poblado
 Estudio De Costo De La Especies Forestales, Por Cooperacion Nacional De Investigacion Y Fomento Forestal
 Conif, Año 2014
 Tesis De Grado, Valoracion Economica De Los Arboles De La Universida Nacional Por Shirley Orosco, Año 2010
 Guías Silviculturales Para El Manejo De Especies Forestales Con Mira A La Produccion De Madera, Por Carlos
 Mario Ospina Penagos, Año 2013.
 Vivero Tierra Negra, Tel. 5420844
 Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En : [Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf](http://vuf.minagricultura.gov.co/Documents/Información_Forestal/Estudio_De_Costos_Especie_Region.Pdf)
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Rendimiento, Turno Optimo Forestal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector
 Ivan Restrepo, 2102; Dis' Ponible En: [Http://www.redalyc.org/Articulo.Oa?Id=33922709003](http://www.redalyc.org/Articulo.Oa?Id=33922709003)
 Maderas Camilo C, Disponible En: [Http://sites.amarillasinternet.com/maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html](http://sites.amarillasinternet.com/maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html)
[Http://aplicaciones2.colombiaaprende.edu.co/Concursos/Expediciones_Botanicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205](http://aplicaciones2.colombiaaprende.edu.co/Concursos/Expediciones_Botanicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205)

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO
ACN-02-0446

En la ciudad de Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de julio de 2.024 se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado Sector **LOTE DOS HACIENDA EL MAN** en el Municipio de Caucaasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Vanegas

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| 1 | UF1 | m ² | 568,22 | \$ 133.152,87 | \$ 75.660.123,79 |
| Total Terreno | | | | | \$ 75.660.123,79 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| NO PRESENTA | | | | | |
| Total Construcciones | | | | | \$ 0,00 |
| ANEXOS | | | | | |
| NO PRESENTA | | | | | |
| Total Anexos | | | | | \$ 0,00 |
| CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | |
| Elementos permanentes | | | | | \$ 305.973,65 |
| Total Cultivos y/o Elementos Permanentes | | | | | \$ 305.973,65 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | | | | | \$ 75.966.097,44 |

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Setenta Y Cinco Millones Novecientos Sesenta Y Seis Mil Noventa Y Siete Pesos Con Cuarenta Y Cuatro Centavos M.L.**

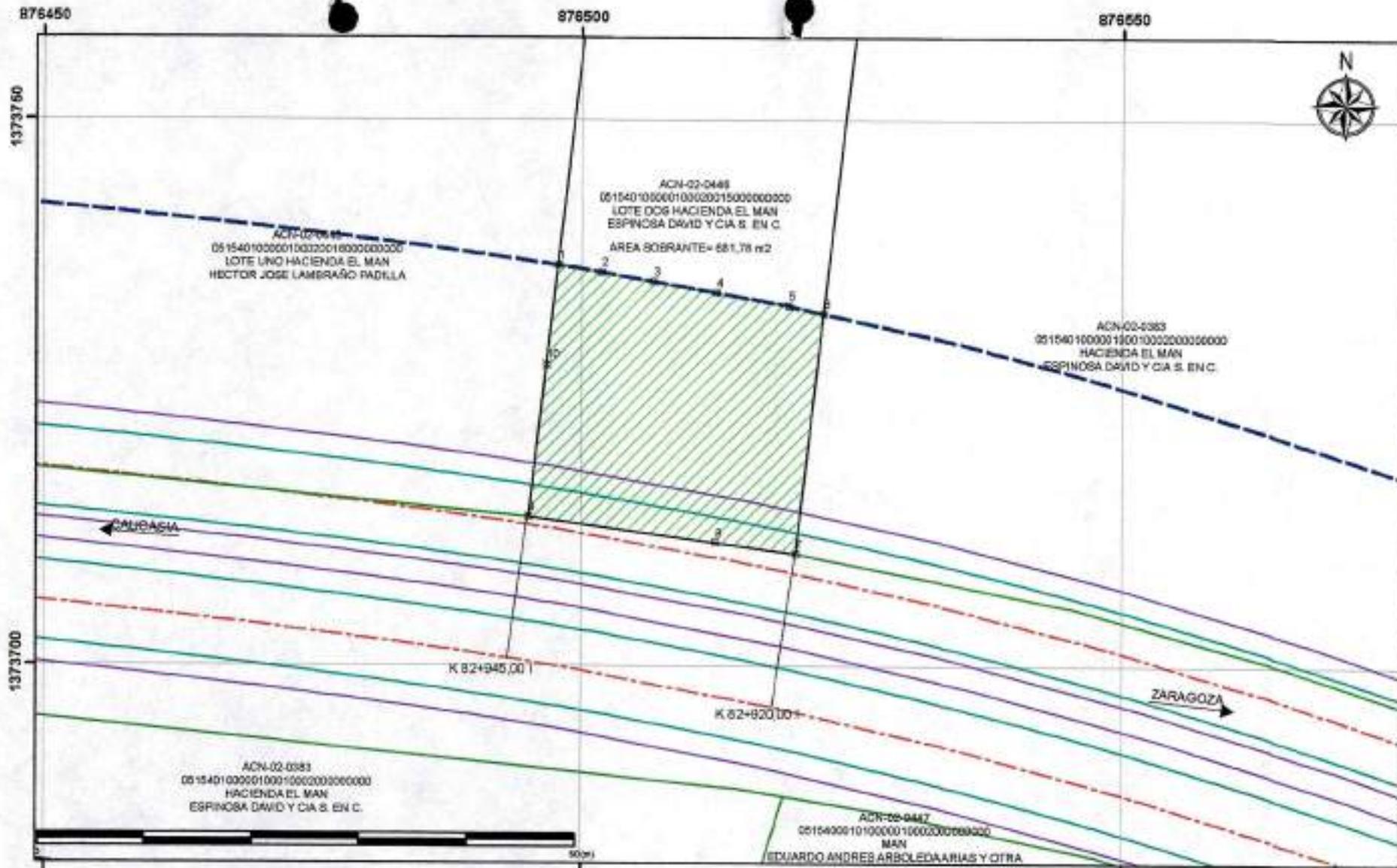
Se firma en Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de julio de 2.024.


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

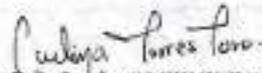

Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523



| | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|--|----------------|--|----------------|------|---------------------|------|---|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|--|
| <p>Agencia Nacional de Infraestructura</p> | <p>PROPIETARIO: ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C.</p> | <p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MAGNA Colombia Bogotá Proyección: Transversa Mercator Datum: MAGNA Punto Estación: 1.000.000.0000 Falso Norte (m): 1.000.000.0000 Central Meridiano: -74.0775 Scale Factor: 1,0000 Latitude of Origin: 4.5983 Unidad: Metro</p> | <p>CONVENCIONES</p> <p>— CERCAOS — CAMBIO DE DIRECCION</p> <p>— CORRALA_DOS_02 [] JALLES</p> <p>--- CORRALA_DOS_01 [] LAGUNAS</p> | | <p>LEYENDA</p> <p>⊗ PUNTO DE REFLEXION</p> <p>— CONTROL VIGILANCIA AREA</p> <p>— SUELO VIAL</p> <p>— CALADRES</p> <p>— BARRAS</p> <p>— AREA DE CONSTRUCCION</p> <p>— AREA CONSTRUCCION EXISTENTE</p> <p>— ZONA DE RESERVA VIAL</p> | | | | | | | | | |
| | <p>CEDULA CATASTRAL: 051540100000100020015000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 015-86536</p> | | <p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <p>RR</p> <p>RUTA 25AN13 INICIO: K 82+820,00 FINAL: K 82+945,00 </p> | | | | | | | | | | | |
| <p>Autopistas DEL NOROCCIDENTE</p> | <p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>1.250,00 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>568,22 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0 m2</td> </tr> </table> | AREA TOTAL | 1.250,00 m2 | AREA REQUERIDA | 568,22 m2 | AREA REMANENTE | 0 m2 | AREA CONSTRUCCIONES | 0 m2 | <p>FECHA: 21 DE NOVIEMBRE DE 2017</p> | <p>ESCALA: 1:500</p> | <p>ARCHIVO: ACN-02-0446</p> | <p>PLANO No. 1 DE 2</p> | <p>CODIGO: FR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 29-01-16</p> |
| AREA TOTAL | 1.250,00 m2 | | | | | | | | | | | | | |
| AREA REQUERIDA | 568,22 m2 | | | | | | | | | | | | | |
| AREA REMANENTE | 0 m2 | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUCCIONES | 0 m2 | | | | | | | | | | | | | |

Cubro Torres Toro

| CUADRO DE COORDENADAS | | | |
|---------------------------|-----------|------------|-----------|
| ID | ESTE | NORTE | DISTANCIA |
| 1 | 876497,75 | 1373736,66 | |
| 2 | 876501,85 | 1373736,02 | 4,15 |
| 3 | 876506,73 | 1373735,17 | 4,96 |
| 4 | 876512,55 | 1373734,15 | 5,91 |
| 5 | 876519,14 | 1373732,99 | 6,69 |
| 6 | 876522,40 | 1373732,29 | 3,34 |
| 7 | 876519,83 | 1373710,29 | 22,15 |
| 8 | 876512,43 | 1373711,30 | 7,46 |
| 9 | 876495,06 | 1373713,68 | 17,54 |
| 10 | 876496,69 | 1373727,52 | 14,04 |
| 1 | 876497,75 | 1373736,66 | 9,10 |
| ÁREA REQUERIDA= 568,22 m2 | | | |

| | | | | | |
|--|---|--|--|--|---|
|  Agencia Nacional de Infraestructura | PROPIETARIO: ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C. | INFORMACION DE REFERENCIA: MAQNA Colombia Bogotá Proyección: Transversa Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1.000.000.000 False Northing: 1.000.000.000 Central Meridian: -74.0715 Scale Factor: 1,0001 Latitude Of Origin: 4.5862 Units: Meter | CONVENCIONES K → OBRAS → CAMBIO CARRETERILES --- DRENAL_DOBLE → ACQUY --- DRENAL_TRENCLAU → LASURAS | | LEYENDA ✕ PUNTOS DE MUESTRO → ÁREA REMANENTE --- CONSTRUCCIONES ANEXAS → ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS --- → BARRIO → ÁREA CONSTRUCCIONES REQUERIDA --- CALZADA → ÁREA PASADIZO --- BARRIO → PREDIO --- → BARRIO COSTERO → PREDIO REQUERIDO --- → BARRIO COSTERO → CONDUCCION RESERVA |
| | CÉDULA CATASTRAL: 051540100000100020015000000000 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 015-66635 | | PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 25AN13 PR INICIO: K 82+920.00 FINAL: K 82+945.00 | | |
|  Autopistas SIN SUBSECTO | CUADRO DE AREAS | | FECHA: 21 DE NOVIEMBRE DE 2017 | | ESCALA: N/A |
| ALTOPISTA CONEXIÓN NORTE | ÁREA TOTAL: 1.290,00 m2 ÁREA REQUERIDA: 568,22 m2 ÁREA REMANENTE: 0 m2 ÁREA CONSTRUCCIONES: 0 m2 | ARCHIVO: ACN-02-0446 | PLANO No 2 DE 2 | CODIGO: PR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 26/01/18 | |
| UP2 ZARAGOZA - CAUCASIA |  | | | | |



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

CERTIFICA:

Que en el barrio: El Man, área urbana del municipio del municipio de Caucasia Antioquia, se encuentra ubicado el predio identificado con cedula catastral No. **051541001001000200015000000000**, según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante acuerdo No **019** del **24** de diciembre de **2015** con algunas modificaciones según acuerdo **028** de **2016**, está zonificado para los siguientes usos.

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, a los **31** días del mes de **agosto** de **2017**.

Nuestra Preocupación es Servir.

Atentamente,



DIÉGO ALEJANDRO MORA ZAPATA
Secretario de Planeación