

Bogotá, D.C., 13 ENE 2025

KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS (C.C. No. 1.038.117.875)  
Predio CL 2 F SUR MZ 60 LT 01  
Barrio Las Malvinas  
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-4153 del 19 de diciembre de 2024. Predio: ACN-02-0314F.

Respetada Señora,

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 estipulación quedará surtida la notificación personal."

Teniendo en cuenta que, el oficio de citación ADN-GP-4154 del 19 de diciembre de 2024, fue enviado a la dirección del predio ACN-02-0314F, mediante guía No. CU004985623CO del Correo Certificado 472, con constancia de devolución de fecha 19 de diciembre de 2024, en el cual el Concesionario Autopistas de Nordeste S.A.S., les instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4153 del 19 de diciembre de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio urbano denominado CL 2 F SUR MZ 60



LT 01, ubicado en el Barrio las Malvinas del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 47 0022 0030 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-80979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-314F.", 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-4153 del 19 de diciembre de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio urbano denominado CL 2 F SUR MZ 60 LT 01, ubicado en el Barrio las Malvinas del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 47 0022 0030 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-80979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-314F."

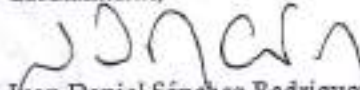
Contra la Oferta Formal de compra anteriormente enunciada NO procede ningún recurso de conformidad con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo ADN-GP-4154 del 19 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.

Acompañó para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4153 del 19 de diciembre de 2024, objeto de notificación.

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 Oferta Formal de Compra ADN-GP-4153 del 19 de diciembre de 2024, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Avalúo comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Caucasia.

Elaboró: Abogado Predial (R. Romero)  
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)  
Aprobó: Dir. Predial (C. Salazar)



>> MOTIVOS DE DEVOLUCION

<< 4-72 >>  
Correo y mucho más

<input type="checkbox"/> Dirección Errada	<input type="checkbox"/> No Reside	<input type="checkbox"/> Cerrado	<input type="checkbox"/> No Existe Número
<input type="checkbox"/> Desconocido	<input type="checkbox"/> Fallecido	<input type="checkbox"/> Apartado Clausurado	<input type="checkbox"/> No Contactado
<input type="checkbox"/> Rehusado	<input type="checkbox"/> Fuerza Mayor	<input type="checkbox"/> No Reclamado	

Fecha 1: 14/01/2025	Fecha 2:	DIA	MES	AÑO
Nombre del distribuidor	C.C.	Centro de distribución		
Observaciones				

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.062.917-9  
 Único Concesionario de Correos  
 CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2004  
 EX CAUCASIA  
 Centro Operativo  
 Orden de Servicio  
 17623128  
 16/01/2025  
 Fecha Aprox. Entrega  
 14/01/2025 10:42:17  
 Cierre de Operación

Referencia: NIT/C.G.T.E  
 Dirección: KM 21 VIA ZARGOZA - CAUCASIA  
 Teléfono: 3015042757  
 Código Postal  
 Ciudad: CAUCASIA  
 Depto.: ANTIOQUIA  
 Código Operativo: 3005000  
 Nombre Razón Social: EILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS  
 Dirección: CLL 2F SUR MZ 60 LT 01 LAS MALVINAS  
 Tel  
 Código Postal  
 Depto.: ANTIOQUIA  
 Código Operativo: 3005000  
 Valores Desplazamiento Reintegro  
 Peso Físico(grams): 100  
 Peso Volumétrico(grams): 0  
 Peso Facturado(grams): 100  
 Valor Declarado: \$0  
 Valor Flete: \$ 1.100  
 Costo de manejo: \$0  
 Valor Total: \$5.600 COP  
 Observaciones del cliente :  
 Dice Contenedor -NOT. POR AMISO ACN-02-0314F

CU005013655CO

RE Retusado	C1 C2	Cerrado
NE No existió	NI N2	No contactado
NR No reclamado	FA	Fallecido
DE Desconocido	AC	Apartado Clausurado
Dirección errada	FM	Fuerza Mayor

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

C.C. Tet Hora:

Fecha de entrega

Distribuidor

C.C. 2do

14/01/25

EX CAUCASIA NOR OCCIDENTE

3005 000



30050003005000CU005013655CO

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.

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



Bogotá, D.C., 9 DIC 2024

Señora

**KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS (C.C. No. 1.038.117.875)**

Predio CL 2 F SUR MZ 60 LT 01

Barrio Las Malvinas

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 urbano denominado CL 2 F SUR MZ 60 LT 01, ubicado en el Barrio las Malvinas del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 47 0022 0030 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-80979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN-02-314F.

Respetada señora,

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 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 CIENTO OCHENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (188.64 m<sup>2</sup>) del inmueble en referencia, incluida las construcciones, construcciones anexas y cultivos y/o especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisa Inicial Km80+208.03 I- Abscisa Final Km 80+234.021 I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0314F de fecha 12 de abril de 2021, modificada el 01 de septiembre de 2022, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta de compra es la suma de SESENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS DOS PESOS CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$64.938.902,52M/CTE), según avalúo Comercial elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 02 del mes de abril de 2024, el cual se discrimina así:

ÍTEM	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>	
PROPIETARIO: KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS	\$ 46.126.971,52
<b>Total Terreno</b>	<b>\$ 46.126.971,52</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>	
NO PRESENTA CONSTRUCCIONES	\$ -
<b>Total Construcciones</b>	<b>\$ -</b>
<b>ANEXOS</b>	
PROPIETARIO: KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS	\$ 15.566.098,00
MEJORATARIO 1: KEVIN MERCADO	\$ 3.245.833,00
<b>Total Anexos</b>	<b>\$ 18.811.931,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>	
NO POSEEN ELEMENTOS PERMANENTES O CULTIVOS	\$ -
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>	<b>\$ -</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>	<b>\$ 64.938.902,52</b>

En ese orden de ideas, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y la Resolución 898 de 2014 del IGAC, modificada parcialmente por la Resolución 1044 de 2014 del IGAC, dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante. Sin embargo, del valor que se notifica por medio de esta oferta de compra se excluyen 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 señora KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.038.117.875, quien





adquirió a mediante Cesión a título gratuito de Bienes fiscales, a través de la Resolución No. 2412 del 11 de diciembre de 2018, expedida por la Alcaldía Municipal de Cauca, acto debidamente registrado en la anotación 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 015-80979 de la Oficina 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: 3228182790.

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-Antioquía, teléfono: 3228182790.

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

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

Elaboró: Abogada Predial (A. Tordecilla)  
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)  
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



Avalúo Comercial Corporativo  
Urbano.  
Lote.  
Ficha Predial ACN-02-0314F.

Abril de  
2024

---

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

Nombre del predio: CL 2 sur Mz 60 Lt 01

Barrio: Las Malvinas.

Municipio: Caucaasia.

Departamento: Antioquia.



**CAPÍTULOS**

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción Del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción Del Inmueble O Predio
7. Métodos 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 de la orden de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos N°060-DP-2023 celebrado entre Autopistas del Nordeste S.A.S y la Corporación Registro de Avaluadores Y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.

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

**1.3. Tipo de avalúo:** Comercial Corporativo Urbano.

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

**1.5. Departamento:** Antioquia.

**1.6. Municipio:** Caucasia.

**1.7. Barrio:** Las Malvinas.

**1.8. Dirección del predio:** CL 2 sur Mz 60 Lt 01.

**1.9. Abscisado de área requerida:**

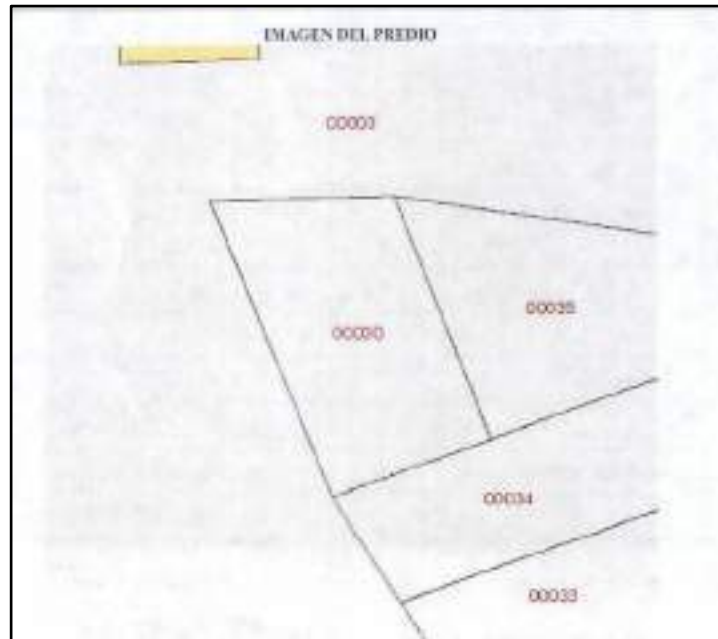
Abscisa Inicial:	80 + 208,03 Km.
Abscisa Final:	80 + 234,02 Km.
Margen:	Derecha

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

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

**1.12. Información Catastral:**

**Departamento:** 05 - ANTIOQUIA  
**Municipio:** 154 - CAUCASIA  
**Cedula Catastral:** 051540100004700220030000000000  
**Matrícula Inmobiliaria:** 015-80980  
**Zona Física:** - 35  
**Zona Geoeconómica:** - 10  
**Área de terreno:** 258,00 m<sup>2</sup>  
**Área construida:** 0,00 m<sup>2</sup>



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

**1.11. Fecha de la visita al predio:** 26 de marzo de 2024.

**1.12. Fecha del informe de avalúo:** 02 de abril de 2024.



## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

### A. Certificado catastral:

- Información Suministrada por la dirección de Sistemas de Información y Catastro de la gobernación de Antioquia.

### B. Norma de usos del suelo:

Certificados de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **051540100004700220030000000000**, **Barrio Las Malvinas, CL 2 F sur Mz 60 Lt 01**, firmado por Ferney Hoyos Oquendo secretario de planeación del municipio de Caucasia, con fecha del 3 de agosto de 2022.

### C. Folio de Matricula:

- Folio 015-80979 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia del 3 de junio de 2022.

### D. Ficha Predial:

- ACN-02-0314F.

### E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0314F.

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

#### 3.1. Propietario:

- Keila Edith Chavez De Hoyos.

#### 3.2. Título de adquisición:

- Cesión a Título Gratuito de Bienes Fiscales mediante Resolución 2412 del 11-12-2018 Alcaldía Municipal de Caucasia.. DE: Municipio de Caucasia; A: Chavez De Hoyos Keila Edith.

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad N° 015-80979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 3 de junio de 2022.

#### 3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-80979 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Caucasia.

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad N° 015-80979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 3 de junio de 2022.

#### 3.4. Observaciones jurídicas:

**Anotación: Nro 002** Fecha: 27-12-2018 Radicación: 2018-015-6-4710 resolución 2412 Del 11-12-2018 Alcaldía Municipal De Caucasia Especificación: Limitación Al Dominio: 0362 Prohibición De Transferencia "Art.21 Ley 1537 De 2012 Que Modifico El Art.8 De La Ley 3 De 1991" Prohibición De Enajenar Antes De 10 Años. Personas Que Intervienen En El Acto De: Municipio De Caucasia A: Chavez De Hoyos Keila Edith.

**Anotación: Nro 003** Fecha: 27-12-2018 Radicación: 2018-015-6-4710 resolución 2412 Del 11-12-2018 Alcaldía Municipal De Caucasia Especificación: Limitación Al Dominio: 0311 Condición Expresa. Personas Que Intervienen En El Acto De: Municipio De Caucasia A: Chavez De Hoyos Keila Edith.

**Anotación: Nro 004** Fecha: 27-12-2018 Radicación: 2018-015-6-4710 resolución 2412 Del 11-12-2018 Alcaldía Municipal De Caucasia. Especificación: Limitación Al Dominio: 0315 Constitución Patrimonio De Familia. Personas Que Intervienen En El Acto De: Chavez De Hoyos Keila Edith; A: Su Favor Y De Sus Hijos Menores Habidos Y Por Haber

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad N° 015-80979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 3 de junio de 2022.



**4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**



Nomenclatura del Predio <b>CL 2 F SUR MZ 60 LT 01</b>	Barrio <b>LAS MALVINAS</b>
Municipio <b>CAUCASIA</b>	Departamento <b>ANTIOQUIA</b>

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

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

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

**4.1. Delimitación del sector:**

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

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

**4.2. Actividad predominante:** 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.

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

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

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

**4.4. Características Climáticas:**

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

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



**4.5. Condiciones Agrologicas:**



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

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

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

**4.6. Servicios públicos:** El sector cuenta con servicios de energía eléctrica, acueducto veredal Y Gas Natural, prestada por Empresas Públicas de Medellín, EPM, que satisface las necesidades del Departamento de Antioquia.

**4.7. Servicios comunales:** Dada su cercanía al casco urbano de Cauca, este satisface todas las necesidades de servicios comunales a la zona, entre ellas se encuentra el Terminal de Transporte de Cauca, Catedral La Sagrada Familia de Cauca, Iglesia de la Inmaculada Concepción, Estadios Orlando Aníbal Monroy, Puente Carlos Lleras Restrepo con 1064 metros de longitud, sede Universidad de Antioquia entre otras.

**4.8. Vías de acceso y transporte:**

Actualmente se encuentran 3 vías principales con tres lugares de origen diferentes:

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

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



## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

Corregimiento: CABECERA MUNICIPAL, barrio Las Malvinas, **CL 2F SUR MZ 60 LT 01**, propiedad de **MAGOLA DEL CARMEN RUIZ DE MANGONES** con código catastral No. **051540100004700220030000000000** y matricula inmobiliaria **015-80980**.

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

Dado en Cauca Asia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0314F a los 03 días del mes de agosto de 2022.  
Firmado por: FERNERY HOYOS OQUENDO

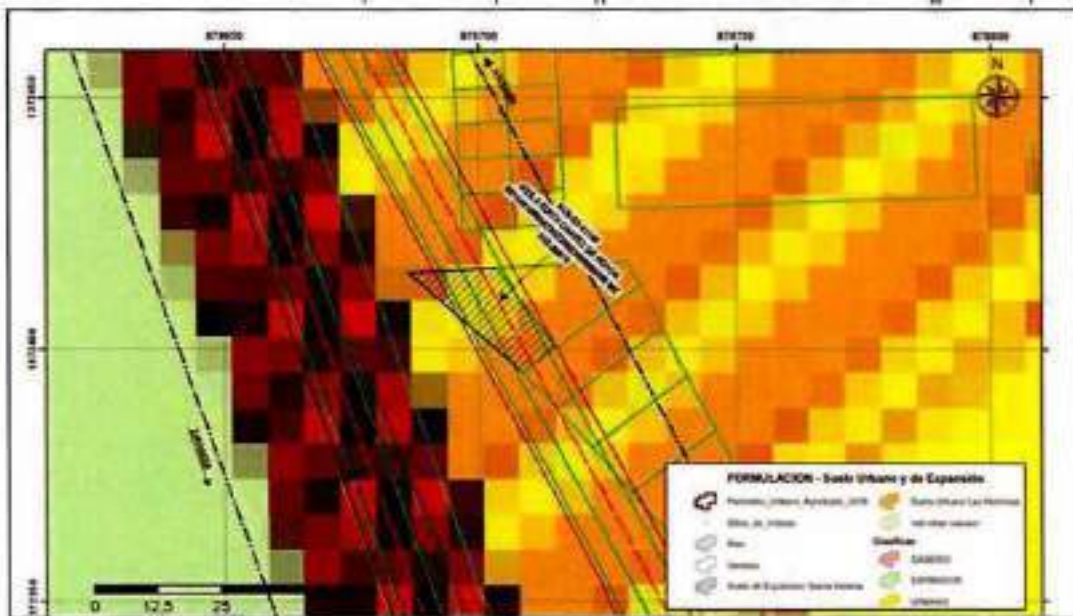


Imagen No. 4. Localización del inmueble según la clasificación del suelo (POT).

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

## TITULO II – TRATAMIENTOS URBANOS

### Artículo 188 Tabla de aprovechamientos y obligaciones.

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

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

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

Código Polígono de Tratamiento Barrios o Sectores	Aprovechamientos					Obligaciones de cesión gratuita de suelo a favor del Municipio			Aporte de SUELO Para VIS y VIP en Proyectos de DE, RED; NO VIS y NO Residenciales. Porcentaje mínimo de destinaciones VIS	M2 de Construcción por concepto de Equipamientos Colectivos
	Densidad Bruta viv/ha	Altura máxima	Área mínima de lote	Índice de ocupación máxima 1º piso del Área Bruta	Frente mínimo lote (ml)	Espacio Público Efectivo EPE en Uso Residencial (Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas)	Lote para Equipamientos Colectivos en J. Residencial	Espacio Público Efectivo EPE en Usos diferentes al Residencial.		
ZS_CN2_3 Las Malvinas	60	12* prohibido sótanos y semisótano	40 m2 Residencial y variable en otros usos	70% en uso Residencial y 80% otro uso	4,0 mts Residencial y variable en otro uso	5 m2/hab ó 20 m2 / vivienda en tipología Uf; Bf; Tf y Mf; VIS y VIP.	10% del área neta del lote a desarrollar	25% del área neta del lote así: 15% por EPE y 10% por EQC	10% del área neta de suelo NO Residencial. En Proy. Residenciales mínimo el 80% debe ser VIS-VIP	1 m2 por cada vivienda. Usos diferentes a la vivienda: 1% del área total construida.



**TITULO IV – ESTRATEGIA RESIDENCIAL (Pg. 123)****Artículo 190. Concepto**

La capacidad de acogida de un piso como el residencial y en particular las áreas de oportunidad para el desarrollo y localización de proyectos de Vivienda de Interés Social VIS, depende de factores como el suelo con aptitud para la urbanización en suelo seguro libre de riesgos para el asentamiento humano, como la inundación, de allí la importancia de identificar las tierras altas o que están por encima de la cota 56 m.s.n.m. en la zona urbana y de expansión de Caucasia.

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

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

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

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

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

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

Apartaestudio: es una vivienda de dos ambientes uno social y de servicios (cocina y baño) con un solo cuarto de habitación. Cada unidad de apartamento tendrá como mínimo 36 m<sup>2</sup> y se puede generar o derivar de cualquiera de las anteriores tipologías, pero solo se permiten en las centralidades o áreas de actividad múltiple.

Unidad Básica de Desarrollo Progresivo: es la unidad básica de vivienda en un predio con posibilidades de ampliación para configurar la vivienda con el espacio privado adecuado en la tipología prevista, la Unidad Básica tendrá un área mínima construida de 36 m<sup>2</sup>.

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

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

**6.1. Ubicación:**



Nomenclatura del Predio <b>CL 2 F SUR MZ 60 LT 01</b>	Barrio <b>LAS MALVINAS</b>
Municipio <b>CAUCASIA</b>	Departamento <b>ANTIOQUIA</b>

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

**6.2. Área del terreno:**

Área total del terreno: 258,00 m<sup>2</sup>  
 Área requerida: 188,64 m<sup>2</sup>  
 Área Remanente: 0,00 m<sup>2</sup>  
 Área Sobrante: 69,36 m<sup>2</sup>

**Fuente:** Ficha Predial ACN-02-0314F



**6.3. Linderos:**

Norte: En 16,74 m (P4-P1) CON CALLE 1B SUR  
 Sur: En 1,77 m (P2-P3) CLAUDIA PATRICIA RICARDO DE HOYOS (ACN-02-0314D)  
 Este: En 20,73 m (P1-P2) KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS (AREA SOBRANTE)  
 Oeste: En 29,70 m (P3-P4) MUNICIPIO DE CAUCASIA (ACN-02-0314)

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0314F.

**6.4. Vías de acceso al predio:**

Vía Intermunicipal Pavimentada y en buen estado de mantenimiento.  
 Caucaasia – Zaragoza:

**6.5 Unidades Fisiográficas:**

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	0-7%	Comercial	Residencial	188,64 m <sup>2</sup>

**6.6. Áreas construidas:**

El predio no presenta áreas construidas.

**6.8. Anexos, otras construcciones:**

**PROPIETARIO: KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS**

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA1	MURO	MURO DE CERRAMIENTO FRONTAL, CON BASE CORRIDA EN CONCRETO DE 0,20MX0,20M, MURO BAJO EN BLOQUE DE CEMENTO NO.4, CON MALLA ESLABONADA SOPORTADA POR TUBO METALICO DE 2" DE DIAMETRO, CON 2,20M DE ALTO	28,86	m	10	Bueno
CA2	PORTÓN	PORTÓN EN MALLA ESLABONADA CON MARCO Y SOPORTE EN TUBERÍA METÁLICA DE 2" DE DIÁMETRO, SOBRE RIEL EN ANGULO METÁLICO EN L DE	1,00	und	10	Bueno

CA6	VALLA	2", CON DIMENSIONES DE 5,00MX2,20M VALLA PUBLICITARIA CON 2 TUBOS VERTICALES EN HIERRO DE DIAMETRO 3" Y ALTO 6,00M. CONTIENE TABLERO EN LAMINA DE ZINC CON LARGO DE 4,00MX1,20M DE ANCHO	1	und	10	Bueno
-----	-------	---	---	-----	----	-------

### MEJORATARIO 1: KEVIN MERCADO

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA3	CERCADO	CERCADO EN MALLA DE CORRAL EN ALAMBRE GALVANIZADO DE 1,60M DE ALTO, CON SOPORTE EN LISTONES DE MADERA BURDA DE 0,10M DE DIAMETRO	10,87	m2	10	Bueno
CA4	ENRAMADA	ENRAMADA CON PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN MADERA ASERRADA Y CUBIERTA EN LAMINAS DE ETERNIT, CON DIMENSIONES DE 7,50MX2,00M	15,00	m2	10	Bueno
CA5	COBERTURA	COBERTURA CON POLISOMBRA PARA VIVERO SOPORTADA EN 8 LISTONES DE MADERA 4"X2" CON H=4,00M	87,73	m2	5	Bueno

**Fuente:** Ficha Predial ACN-02-0314F.

### 6.9. Cultivos, especies: NO PRESENTA.

**Fuente:** Ficha Predial ACN-02-0314F.

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Método de Mercado o Comparación, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos (Ítem 10.1) que forma parte del presente avalúo.

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

Para determinar el valor del metro cuadrado de anexos se aplicó el Método de Costo de Reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los valores adoptados se observan en los cuadros de PRESUPUESTOS que forman parte del presente avalúo.

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

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



## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. Relación de investigación obtenida: Unidad Fisiográfica 1:




Ítem	Fecha	Dirección	Barrio	Municipio	Norma Uno del Sofo	Datos			Valor Negociado	Terreno		
						Teléfono	Nombre	Valor		% de Neg.	Área (m2)	Valor m2
1	2017/01/15	Lote 11 Manzana 13	Las Malvinas	Caucaia	Urbano - Residencial	314-6830488	Gibertz Salazar	\$ 18.000.000,00	5%	\$ 17.500.000,00	70	\$ 244.285,71
2	2017/01/15	Manzana 3 Casa 16	Campusano 1	Caucaia	Urbano - Residencial	316-6333505	Luz Maria Pego	\$ 40.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	70	\$ 252.571,43
3	2017/01/15	Manzana 23 Lote	Paraguay	Caucaia	Urbano - Residencial	321-6207304	Osvaldo Arce	\$ 24.000.000,00	5%	\$ 22.800.000,00	70	\$ 235.714,29

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

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

Ítem	Fecha	Dirección	Barrio	Municipio	Norma Uno del Sofo	Datos			Valor Negociado	Terreno		
						Teléfono	Nombre	Valor		% de Neg.	Área (m2)	Valor m2
1	2017/01/15	Lote 11 Manzana 13	Las Malvinas	Caucaia	Urbano - Residencial	314-6830488	Gibertz Salazar	\$ 18.000.000,00	5%	\$ 17.500.000,00	70	\$ 244.285,71
2	2017/01/15	Manzana 3 Casa 16	Campusano 1	Caucaia	Urbano - Residencial	316-6333505	Luz Maria Pego	\$ 40.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	70	\$ 252.571,43
3	2017/01/15	Manzana 23 Lote	Paraguay	Caucaia	Urbano - Residencial	321-6207304	Osvaldo Arce	\$ 24.000.000,00	5%	\$ 22.800.000,00	70	\$ 235.714,29

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

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

### 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

No aplica.

## 10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

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

#### Unidad Fisiográfica 1

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

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

#### Unidad Fisiográfica 1:

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

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

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

### 10.3 Otros ejercicios o aplicaciones:

No aplica.

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN.

### 11.1. Costos de reposición.

**PROPIETARIO: KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS  
CA1**

Ca1: Cerramiento					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a Máquina	m3	\$ 14.818	0,35	\$ 5.186,30	133
Excavación Manual Profundidad 1x2m	m3	\$ 37.671	0,69	\$ 25.992,99	133
Reparteo	m2	\$ 13.658	3,46	\$ 47.256,68	133
Muro					
Viga de Confinamiento 12x20cm	m	\$ 152.017	28,86	\$ 4.387.210,62	160
Muro Divisorio Bloque Estrado No.5	m2	\$ 47.763	20,20	\$ 964.812,60	158
Columna de Confinamiento 20x12cm	m	\$ 171.325	8,40	\$ 1.439.130,00	158
Cerramiento en Malla Estabonada	m2	\$ 143.242	57,72	\$ 8.267.928,24	145
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$ 15.137.517,43</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M</b>				<b>\$ 524.515,50</b>	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210					



## CA2

Ca2: Portón					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Portón					
Tubo cerramiento galvanizado 2" x 1.5mm x 6m Z180	m	\$ 19.467	26,00	\$ 506.142,00	**
Cerramiento en Malla Eslabonada Cal.10	m2	\$ 65.279	11,00	\$ 718.069,00	73
Riel Acero U-100 3 Metros	Und	\$ 54.900	3,00	\$ 164.700,00	**
Corredera D-100	Und	\$ 65.900	3,00	\$ 197.700,00	**
Cuadrilla HH - Metálica	Hc	\$ 54.434	9,20	\$ 500.792,80	10
Soldadura Eléc. De 3/32" 68 Barras	Kg	\$ 22.095	6,90	\$ 152.455,50	115
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$ 2.239.859,30</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND</b>				<b>\$ 2.239.859,30</b>	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210					
**Tubo cerramiento galvanizado 2" x 1.5mm x 6m Z180 <a href="https://acortar.link/YaxwT">https://acortar.link/YaxwT</a>					
**Riel Acero U-100 3 Metros <a href="https://acortar.link/B9RRpp">https://acortar.link/B9RRpp</a>					
**Corredera D-100 <a href="https://acortar.link/3rRgFB">https://acortar.link/3rRgFB</a>					

## CA6

Ca6: Valla Publicitaria					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a Máquina	m3	\$ 14.818	0,08	\$ 1.185,44	133
Excavación Manual Profundidad 1a2m	m3	\$ 37.671	0,17	\$ 6.404,07	133
Replanteo	m2	\$ 13.658	0,85	\$ 11.609,30	133
Cimentación					
Zapata En Concreto Común 3000PSI	m3	\$ 737.987	0,55	\$ 405.892,85	147
Portón					
Tubo cerramiento galvanizado 3" x 1.9mm x 6m Z180	m	\$ 45.625	14,00	\$ 638.750,00	**
Anticorrosivo Rojo	gl	\$ 65.900	0,24	\$ 15.816,00	102
Lámina Cold Rolled 1.85mm 1m x 2m	Und	\$ 72.765	2,64	\$ 192.099,60	97
Cuadrilla HH - Metálica	Hc	\$ 54.434	9,60	\$ 522.566,40	10
Soldadura Eléc. De 3/32" 68 Barras	Kg	\$ 22.095	3,22	\$ 71.145,90	115
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$ 1.865.469,56</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND</b>				<b>\$ 1.865.469,56</b>	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210					
**Tubo cerramiento galvanizado 3" x 1.9mm x 6m Z180 <a href="https://acortar.link/Txyu5A">https://acortar.link/Txyu5A</a>					
**Riel Acero U-100 3 Metros <a href="https://acortar.link/B9RRpp">https://acortar.link/B9RRpp</a>					
**Corredera D-100 <a href="https://acortar.link/3rRgFB">https://acortar.link/3rRgFB</a>					

**MEJORATARIO 1: KEVIN MERCADO  
CA3**

Ca3: Cercado					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Cerca</b>					
Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr	Und	\$ 4.900	0,11	\$ 539,00	**
Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m	Und	\$ 27.000	4,80	\$ 129.600,00	**
Cuadrilla Abaniera - AA	Hc	\$ 28.539	2,72	\$ 77.626,08	8
Malla Gallinero 150 x 10 metros 1-1/4 light	Und	\$ 38.000	1,09	\$ 41.420,00	**
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$ 249.185,08</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M</b>				<b>\$ 22.924,11</b>	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210					
**Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m <a href="https://acortar.link/1SM7jp">https://acortar.link/1SM7jp</a>					
**Malla Gallinero 150 x 10 metros 1-1/4 light <a href="https://acortar.link/RKR06i">https://acortar.link/RKR06i</a>					
**Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr <a href="https://acortar.link/aNFVII">https://acortar.link/aNFVII</a>					

**CA4**

Ca4: Enramada					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
<b>Preliminares</b>					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	1,50	\$ 22.227,00	133
Replanteo	m2	\$ 13.658	15,00	\$ 204.870,00	133
<b>Estructura</b>					
Bastidor Pino 3cm x 3cm x 3 mts	Und	\$ 13.850	5,16	\$ 71.466,00	**
Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m	Und	\$ 27.000	9,40	\$ 253.800,00	**
Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr	Und	\$ 4.900	0,15	\$ 735,00	**
Cuadrilla Abaniera - AA	Hc	\$ 28.539	6,00	\$ 171.234,00	8
Teja Fibrocemento P.7 N0.6	m2	\$ 37.106	15,00	\$ 556.590,00	150
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$ 1.280.922,00</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$ 85.394,80</b>	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210					
**Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m <a href="https://acortar.link/1SM7jp">https://acortar.link/1SM7jp</a>					
**Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr <a href="https://acortar.link/aNFVII">https://acortar.link/aNFVII</a>					
**Bastidor Pino 3cm x 3cm x 3 mts <a href="https://acortar.link/V0ejxW">https://acortar.link/V0ejxW</a>					

**CA5**

Ca5: Cobertura					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	8,77	\$ 129.953,86	133
Replanteo	m2	\$ 13.658	87,73	\$ 1.198.216,34	133
Estructura					
Polisombra 65% 4x100Mts Eclipse	m2	\$ 1.837	87,73	\$ 161.160,01	**
Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr	Und	\$ 4.900	0,88	\$ 4.312,00	**
Bastidor Pino 3cm x 3cm x 3 mts	Und	\$ 13.850	18,74	\$ 259.549,00	**
Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m	Und	\$ 27.000	10,00	\$ 270.000,00	**
Cuadrón Abañilera - AA	Hc	\$ 28.539	17,55	\$ 500.859,45	B
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$ 2.524.050,66</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$ 28.770,67</b>	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210					
**Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m <a href="https://acortar.link/TSM7jp">https://acortar.link/TSM7jp</a>					
**Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr <a href="https://acortar.link/aNFVfH">https://acortar.link/aNFVfH</a>					
**Bastidor Pino 3cm x 3cm x 3 mts <a href="https://acortar.link/VdeJxW">https://acortar.link/VdeJxW</a>					
**Polisombra 65% 4x100Mts Eclipse <a href="https://acortar.link/Zb0doR">https://acortar.link/Zb0doR</a>					

**11.2. Depreciación (fitto y corvinni):  
PROPIETARIO: KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS**

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FIBAL	VALOR ADOPTADO
Ca1: Carrizambo	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 524.515,50	\$ 106.228,62	\$ 424.286,88	\$ 424.310,00
Ca2: Partón	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 2.239.859,30	\$ 428.010,23	\$ 1.811.849,07	\$ 1.811.880,00
Ca3: Valla Publicitaria	10	30	20%	2,5	19,11%	\$ 1.883.469,36	\$ 336.468,85	\$ 1.369.000,71	\$ 1.369.080,00

**MEJORATARIO 1: KEVIN MERCADO**

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FIBAL	VALOR ADOPTADO
Ca3: Cercado	10	25	40%	2,5	33,75%	\$ 22.924,11	\$ 7.746,24	\$ 15.177,87	\$ 15.201,00
Ca4: Entramada	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 85.394,80	\$ 16.317,32	\$ 69.076,88	\$ 69.101,00
Ca5: Cobertura	5	25	20%	2,5	19,11%	\$ 28.770,67	\$ 5.497,73	\$ 23.272,94	\$ 23.301,00

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

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

No presenta.

**12.2 Valores de cultivos y/o especies**

No presenta.

**13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- Actualmente el predio presenta uso Comercial.
- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Zaragoza - Cauca.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0314F.
- Se presume error de transcripción en la matrícula inmobiliaria que consta en el certificado catastral suministrada. La dirección y número catastral si coinciden con la información del predio
- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la Construdata No. 210, con valores de referencia de Medellín.



**14.RESULTADO DEL AVALÚO.**

**DEPARTAMENTO:** Antioquia.  
**MUNICIPIO:** Caucasia.  
**BARRIO:** Las Malvinas.  
**FICHA PREDIAL:** ACN-02-0314F.  
**DIRECCIÓN:** CL 2 F Sur MZ 60 Lt 01  
**PROPIETARIO:** Keila Edith Chavez De Hoyos

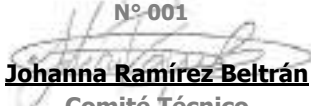
ÍTEM	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>	
PROPIETARIO: KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS	\$ 46.126.971,52
<b>Total Terreno</b>	<b>\$ 46.126.971,52</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>	
NO PRESENTA CONSTRUCCIONES	\$ -
<b>Total Construcciones</b>	<b>\$ -</b>
<b>ANEXOS</b>	
PROPIETARIO: KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS	\$ 15.566.098,00
MEJORATARIO 1: KEVIN MERCADO	\$ 3.245.833,00
<b>Total Anexos</b>	<b>\$ 18.811.931,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>	
NO POSEEN ELEMENTOS PERMANENTES O CULTIVOS	\$ -
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>	<b>\$ -</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>	<b>\$ 64.938.902,52</b>

**Son: Sesenta Y Cuatro Millones Novecientos Treinta Y Ocho Mil Novecientos Dos Pesos Con Cincuenta Y Dos Centavos M.L.**

  
**Gabriel Sarmiento Arango**

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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 001

  
**Johanna Ramirez Beltrán**

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840

  
**Héctor Barahona Guerrero**

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 002

  
**Luis F. Sanabria Vanegas**

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 038

**14.1 RESULTADO DEL PROPIETARIO**

**DEPARTAMENTO:** Antioquia.  
**MUNICIPIO:** Caucasia.  
**BARRIO:** Las Malvinas.  
**FICHA PREDIAL:** ACN-02-0314F.  
**DIRECCIÓN:** CL 2 F Sur MZ 60 Lt 01  
**PROPIETARIO:** Keila Edith Chavez De Hoyos

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
1	UF1	m <sup>2</sup>	188,64	\$ 244.523,81	\$ 46.126.971,52
<b>Total Terreno</b>					<b>\$ 46.126.971,52</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No posee construcciones					\$ -
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>ANEXOS</b>					
Ca1:	Cerramiento	m	28,86	\$ 424.300	\$ 12.245.298,00
Ca2:	Portón	und	1,00	\$ 1.811.800	\$ 1.811.800,00
Ca6:	Valla Publicitaria	und	1,00	\$ 1.509.000	\$ 1.509.000,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 15.566.098,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
Elementos permanentes					\$ -
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 61.693.069,52</b>

**Son: Sesenta Y Un Millones Seiscientos Noventa Y Tres Mil Sesenta Y Nueve Pesos Con Cincuenta Y Dos Centavos M.L.**

  
**Gabriel Sarmiento Arango**

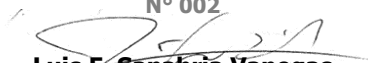
Representante Legal  
 R.A.A N° AVAL-19163731  
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 001

  
**Johanna Ramirez Beltrán**

Comité Técnico  
 R.A.A: N° AVAL-1010188840

  
**Héctor Barahona Guerrero**

Director de Avalúos  
 R.A.A N° AVAL-19114869  
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 002

  
**Luis F. Sanabria Vanegas**

Avaluador  
 R.A.A. N° AVAL-1032435523  
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 038

**14.2 RESULTADO DEL MEJORATARIO 1**

**DEPARTAMENTO:** Antioquia.  
**MUNICIPIO:** Caucaasia.  
**BARRIO:** Las Malvinas.  
**FICHA PREDIAL:** ACN-02-0314F.  
**DIRECCIÓN:** CL 2 F Sur MZ 60 Lt 01  
**PROPIETARIO:** Keila Edith Chavez De Hoyos  
**MEJORATARIO:** Kevin Mercado.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
No posee construcciones					\$ -
<b>Total Construcciones</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>ANEXOS</b>					
	Ca3: Cercado	m	10,87	\$ 15.200	\$ 165.224,00
	Ca4: Enramada	m <sup>2</sup>	15,00	\$ 69.100	\$ 1.036.500,00
	Ca5: Cobertura	m <sup>2</sup>	87,73	\$ 23.300	\$ 2.044.109,00
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 3.245.833,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
Elementos permanentes					\$ -
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ -</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>					<b>\$ 3.245.833,00</b>

**Son: Tres Millones Doscientos Cuarenta Y Cinco Mil Ochocientos Treinta Y Tres Pesos M.L.**

  
**Gabriel Sarmiento Arango**

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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 001

  
**Johanna Ramirez Beltrán**

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840

  
**Héctor Barahona Guerrero**

Director de Avalúos  
 R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 002

  
**Luis F. Sanabria Vanegas**

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523  
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 038

**15.FOTOGRAFÍAS**



**Vista Ca1**



**Vista Ca2**



**Vista Ca3**



**Vista Ca4**





## 16. Documentos e Información Anexa.

### 16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrara](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrara)  
 Boletin Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)  
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 [Planta.Facilicimo.Com](http://Planta.Facilicimo.Com)  
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013  
 Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013  
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014  
 Produccion De Uchuva, Disponible En: [Www.Agronet.Gov.Co](http://Www.Agronet.Gov.Co)  
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: [Www.Agronet.Gov.Co](http://Www.Agronet.Gov.Co)  
 Yacon, Disponible En: [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)  
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:  
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)  
 Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:  
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/)  
 Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:[Http://Www.Ica.Gov.Co](http://Www.Ica.Gov.Co)  
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :  
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com\\_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)  
 Lista De Precios 2105 Central Mayorista De Antioquia, Disponible En:  
[Http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista\\_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista\\_De\\_Precios\\_Sipsa](http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa)  
 Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf)  
 Guia De Costos De Produccion Agropecuaria 2014, Gobernacion De Antioquia  
 Anuario Estadistico Agropecurio Del Huila, 2009

La Achira, 2004; Disponible En:  
[Http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs\\_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf](http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf)  
 Sistema De Informacion De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Produccion, Año 2014  
 Central Mayorista De Antioquia, 2015  
 Www.Federacionde Cafeteros.Org  
 Cultivode Frutas Tropicales,2014 Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustrialcultivo/  
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 W.W.Whuertoen  
 Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrbra  
 Boletin 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 Matthew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com  
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013  
 Anuario Estadistico 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)  
 Marañón; Corpoica 2007; Disponible En:[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf)  
 La Higuera, 2008; Disponible En:  
[Http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuera\\_Alternativa\\_Productiva.....Pdf](http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuera_Alternativa_Productiva.....Pdf)  
 La Gulupa, 2010; Disponible En: [Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf](http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf)  
 Produccion Y Comercializacion De La Gulupa, 2011; Disponible En: [Http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf](http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf)  
 Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: [Http://Www.Nutriward.Com/Images/Borojo\\_Manual1.Pdf](http://Www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf)  
 La Vainilla, 2012; Disponible En: [Http://Www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html](http://Www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html)  
 Cultivos De Clima Calida; Universidad Nacional 2013; Disponible En:  
[Http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido\\_2013.Pdf](http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf)  
[Http://Aprendeonlinea.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538](http://Aprendeonlinea.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  
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013  
 Rendimiento, Turno Optimo Foretal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector Ivan Restrepo, 2102; Dis' Ponible En: Http://Www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003  
 Maderas Camilo C, Disponible En: Http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado\_De\_Precios.Html

## 16.2 Cotización elementos a reponer.

### Riel Acero U-100 3 Metros



Fuente: <https://acortar.link/B9RRpp>

### Corredera D-100



Fuente: <https://acortar.link/3rRgfB>

**Tubo cerramiento galvanizado 2" x 1.5mm x 6m Z180**



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

**Tubo cerramiento galvanizado 3" x 1.9mm x 6m Z180**



Fuente: <https://acortar.link/Iuyu5A>

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



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

**Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr**





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

**Malla Gallinero 150 x 10 metros 1-1/4 light**



Fuente: <https://acortar.link/RKR6i>

**Bastidor Pino 3cm x 3cm x 3 mts**



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

### Polisombra 65% 4x100Mts Eclipse



**Fuente:** <https://acortar.link/Zb0doR>

**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO**  
**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO**  
**ACN-02-0314F**

En la ciudad de Bogotá D.C. a los dos (02) días del mes de abril de 2.024, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **CL 2 Sur Mz 60 Lt 01** en el Municipio de Caucasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria.

ÍTEM	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>	
PROPIETARIO: KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS	\$ 46.126.971,52
<b>Total Terreno</b>	<b>\$ 46.126.971,52</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>	
NO PRESENTA CONSTRUCCIONES	\$ -
<b>Total Construcciones</b>	<b>\$ -</b>
<b>ANEXOS</b>	
PROPIETARIO: KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS	\$ 15.566.098,00
MEJORATARIO 1: KEVIN MERCADO	\$ 3.245.833,00
<b>Total Anexos</b>	<b>\$ 18.811.931,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>	
NO POSEEN ELEMENTOS PERMANENTES O CULTIVOS	\$ -
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>	<b>\$ -</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA</b>	<b>\$ 64.938.902,52</b>

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Sesenta Y Cuatro Millones Novecientos Treinta Y Ocho Mil Novecientos Dos Pesos Con Cincuenta Y Dos Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los dos (02) días del mes de abril de 2.024.

  
**Gabriel Sarmiento Arango**

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 001

  
**Johanna Ramirez Beltrán**

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840

  
**Héctor Barahona Guerrero**

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 002

  
**Luis F. Sanabria Vanegas**

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 038



**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**  
**GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE**  
**FICHA PREDIAL**

PROYECTO DE CONCESIÓN: AUTOPISTA COLOMBIA NOROCCIDENTAL  
 CONTRATO No.: 889 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014  
 PRECIO No.: ACN-02-0314F  
 ABS. INICIAL: Km 30+200.03 |  
 ABS. FINAL: Km 30+234.02 |

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS  
 CÉDULA O NIT: 1.038.117.875  
 DIRECCION / EMAIL: ESSEGO.3217434@ZCZ  
 DIRECCION DEL PREDIO: CL 2 F SUR ANX 60 LT 01

VEREDA/BARRIO: LAS MALVINAS  
 MUNICIPIO: CHICAZUA  
 DPTO: ANTIOQUIA  
 Clasificación del Suelo: URBANO  
 Actividad Económica del Predio: COMERCIAL  
 Topografía: 0 - 7 % Plata

Predio requerido para: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES  
 Descripción: CANT DENSI UNO

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
1	CA-31 VALVO DE CERRAMIENTO FRONTAL CON BAZE CORREDA EN CONCRETO DE 0.30m x 0.20m. MEDIO SAO EN BLOQUE DE CEMENTO No. 4 CON MALLA ISO-ARMADA SÓFONADA POR TUBO METALICO DE 2" DE DIAMETRO, CON 1.20m DE ALTO.	6.08	m <sup>2</sup>
2	CA-21 PORTON EN MALLA ESALABONADA CON BAZOS Y SOPORTES EN TUBERIA METALICA DE 2" DE DIAMETRO, 0.80m DEL UN ARMADO METALICO EN L DE 2". CON DIMENSION DE 5.80m x 2.20m.	28.36	m <sup>2</sup>
3	CA-51 VIGA PULCOTIANA CON 2 TUBOS VERTICALES UN HIERRO DE DIAMETRO 3" Y ALTO 0.80 M. CONTIENE TABLERO DE LAMINAS DE (1)Mx(1)Mx(1)M DE 0.30m x 1.20 m DE ANCHO.	1.00	UNO
4		1	UNO
TOTAL AREA CONSTRUIDA		35.44	m <sup>2</sup>

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:  
 Tienen el inmueble frontera urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?  
 Tiene el inmueble registradas en el registro de Predios del Catastro (R.P.D. del 2002)?  
 Tiene el inmueble aprobado para parcelar en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?  
 Aplica la forma de análisis de Área Remanente?  
 De acuerdo al artículo 47 del Decreto 2778 de 2011 debe adelantarse?

ÁREA TOTAL TERRENO: 358.00 m<sup>2</sup>  
 ÁREA REQUERIDA: 388.04 m<sup>2</sup>  
 ÁREA REMANENTE: 0.00 m<sup>2</sup>  
 ÁREA SOBREPANTE: 00.56 m<sup>2</sup>  
 ÁREA TOTAL REQUERIDA: 388.04 m<sup>2</sup>

FECHA DE ELABORACIÓN: 14/06/2024  
 ELABORADO: PEDRO J. GONZALEZ  
 REVISADO: [Firma]

Observaciones:  
 LICENCIA ACTUALIZADA EL 03 DE SEPTIEMBRE DE 2023 MOTIVADA POR EL CAMBIO EN EL DISEÑO Y LINEA DE CONFINA. Se ajusta el área requerida en los planos previos de conformidad con el diseño verificado mediante oficio ASIN-CE-23-0853 de fecha 25 de mayo de 2022.  
 \* DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES DE LAS ASOCIACIONES JUAGUENO COLOMBIA.



PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN: AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

CONTRATO No: 005 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014

PREMIO No: ACN-02-031-#F

ASC. INICIAL: Km 80+208.031

ASC. FINAL: Km 80+234.071

UNIDAD FUNCIONAL: 2

SECTOR O TRAMO: 3

MARCA: Derecha

LONGITUD RECTA (m): 25.09

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS

CEDELA O MIT: 1.095.117.9PS

DIRECCION / ENMIL: PREDIO: 3217443427

DIRECCION DEL PREDIO: CL. 2 F SUR NO. 48 17 SE


MAPA: MAPA: 015-85079


COORDENADAS: COORDENADAS: COORDENADAS

VEREDA/BARRIO:	LAS MALVINAS	CLASIFICACION DEL SUELO:	URBANO	LINDEROS:	LONGITUD (m)	COORDENADAS:
MUNICIPIO:	CAUCASIA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO:	CONSEJUAL	NORTE:	14.74	(P4 - P1) CON CALLE 18 SUR
DPTO:	ANTIOQUIA	TOPOGRAFIA:	0 - 7 % Plata	SUR:	1.77	(P2 - P3) CLAUDIA PATRICIA RICARDO DE HOYOS (ACN-02-03140)
Predio requerido para:	SEGUNDA CALZADA			ORIENTE:	20.79	(P1 - P2) KEILA EDITH CHAVEZ DE HOYOS (AREA SOBRAANTE)
				OCIDENTE:	20.70	(P3 - P4) MUNICIPIO DE CAUCASIA (ACN-02-0314)

ITEM	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	
1	10x10, CERRADO EN PARRILLA DE CERRAJE EN ALAMBRE GALVANIZADO DE 3.89x3.81x10, CON SOPORTE EN LINDERO DE MAQUINA BURRO DE 6.30x9 DE DIAMETRO.					0.00	m <sup>2</sup>	
4	7.00x8 x 2.66x10					30.87	m <sup>2</sup>	
5	10x10, COBERTURA CON PULGONERA PARA VIBRO SOPORTADA EN 8 LECTORES DE MADERA DE 4"X7" CON 11-4.00 M.					97.79	m <sup>2</sup>	
TOTAL AREA CONSTRUIDA								
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS								
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?								
Tiene el inmueble replanteo de Propiedad Horizontal L. 675 DEL 2001?								
Tiene el inmueble aprobado plan parcelar en el respectivo rol levantamiento de la Fidej Promif?								
Aplica Informe de validación Área Urbanización?								
Se acorda al estado de obra. El trámite que acompaña el decreto 2170 debe adelantarse?								

FECHA DE ELABORACION: 18/04/2011

Elaboró: 

REVISOR: 

MP: 2.602-24202-COR

Revisó-Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO: 258.00 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA: 288.64 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE: 0.00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRAANTE: 00.35 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA: 288.64 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

1) FECHA ACTUAL: AÑO 2011 EN EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2011 MOTIVADA POR EL CAMBIO EN EL ESTADO Y AREA DEL COMPRO. Se actualizó el área requerida de las construcciones de conformidad con el objeto revisado.

2) Preparativo: REVISOR MEDICION, CULCUPAR: 321-031-2094

\* LEE DE REFERENCIACION DE LAS AREAS (CALZADA, SOBRANTES)












	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 235 de 240

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

**CERTIFICA:**

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

**Corregimiento:** CABECERA MUNICIPAL, Barrio: MALVINAS CL 2 F SUR MZ 60 LT 01, propiedad de **MAGOLA DEL CARMEN RUIZ DE MANGONES** con identificación o Código Catastral: **051540100004700220030000000000** y matricula inmobiliaria **015-80980**.

**Usos: Residencial.**


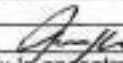
**Uso Principal:** Residencial. El 80% del índice de Construcción IC o edificabilidad es para usos residenciales y el otro 20% es para otros usos diferentes al residencial (Comercial) en C-1.

**Uso Prohibido:** Todos los demás usos diferentes al residencial en un 80%.

Dado en Caucasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0314F a los 03 días del mes de agosto de 2022.

Atentamente

  
\_\_\_\_\_  
**FERNEY HOYOS OQUENDO.**  
Secretario de Planeación Municipal.

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró	Oscar Santana		03/08/2022
Revisó	Ferney Hoyos Oquendo.		03/08/2022

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

