

Bogotá, D.C., 13 ENE 2025

Señores
POLICÍA NACIONAL (Nit 800141397-5)
Carrera 59 26-21 CAN
Bogotá - Colombia

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-4123 del 19 de diciembre de 2024. Predio: ACN-02-0312.

Respetados Señores,

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 pudiese 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-4124 del 19 de agosto de 2024, fue enviado a: 1) La dirección del predio ACN-02-0312, denominado Hacienda Paraguay, ubicado en la cabecera municipal del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, recibido el 30 de diciembre de 2024, y 2) Al Centro Administrativo Nacional (CAN), sede principal de la Policía Nacional, ubicado en la Carrera 59 26-21 CAN, Bogotá D.C., mediante guía No. CU004985645CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de recibo del 02 de enero de 2025, 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-4123 del 19 de diciembre de 2024, con asunto "Oferta Formal de Compra de terreno del predio Urbano denominado Hacienda Paraguay, en el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio Urbano denominado Hacienda Paraguay,

FR-AD-13 Ver.04

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. - Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+200, vía Zaragoza- Cauca - Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co



ubicado en la Cabecera Municipal del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 051540100004700220001000000000, Matricula Inmobiliaria No. 015-76515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0312", 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-4123 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 Hacienda Paraguay, ubicado en la Cabecera Municipal del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 051540100004700220001000000000, Matricula Inmobiliaria No. 015-76515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0312".

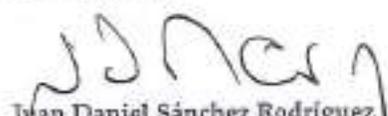
Contra la Oferta Formal de compra anteriormente enunciada NO procede ningún recurso de conformidad con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo ADN-GP-4124 del 19 de diciembre de 2024, se les 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-4123 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-4123 del 19 de diciembre de 2024, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Avalúo comercial corporativo y Certificado del Usó del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Caucasia.

Elaboró: Abogado Predial (E. Romero)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)

Bogotá, D.C., 13 ENE 2025

Señores
POLICÍA NACIONAL (Nit 800141397-5)
Carrera 59 26-21 CAN
Bogotá - Colombia

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-4123 del 19 de diciembre de 2024. Predio: ACN-02-0312.

Respetados Señores,

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-4124 del 19 de agosto de 2024, fue enviado a: 1) La dirección del predio ACN-02-0312, denominado Hacienda Paraguay, ubicado en la cabecera municipal del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, recibido el 30 de diciembre de 2024, y 2) Al Centro Administrativo Nacional (CAN), sede principal de la Policía Nacional, ubicado en la Carrera 59 26-21 CAN, Bogotá D.C., mediante guía No. CU004985645CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de recibo del 02 de enero de 2025, 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-4123 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 Hacienda Paraguay,

ubicado en la Cabecera Municipal del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 051540100004700220001000000000, Matricula Inmobiliaria No. 015-76515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0312", 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-4123 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 Hacienda Paraguay, ubicado en la Cabecera Municipal del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 051540100004700220001000000000, Matricula Inmobiliaria No. 015-76515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0312".

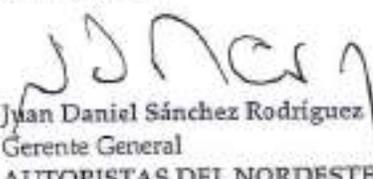
Contra la Oferta Formal de compra anteriormente enunciada NO procede ningún recurso de conformidad con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo ADN-GP-4124 del 19 de diciembre de 2024, se les 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-4123 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-4123 del 19 de diciembre de 2024, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Avalúo comercial corporativo y Certificado del Uso del Sello expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Caucasia.

Elaboró: Abogado Predial (J. Ramos)
Revisó: Coord. Predial (J. Mermod)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salazar)

Bogotá, D.C., 9 DIC 2024

Señores

POLICÍA NACIONAL (Nit No. 800141397-5)
Carrera 59 26-21 CAN
Bogotá – Colombia

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 Hacienda Paraguay, ubicado en la Cabecera Municipal del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 051540100004700220001000000000, Matricula Inmobiliaria No. 015-76515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN-02-0312.

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 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 NUEVE MIL CUARENTA PUNTO UN METROS CUADRADOS (9.040.01 m²) del inmueble en referencia, incluida las construcciones anexas y cultivos y/o especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisa Inicial K 74+923.20 I-Abscisa Final K 75+778.69 I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-312 de fecha 02 de mayo de 2017, modificada el 31 de marzo de 2022, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta de compra es la suma de SETECIENTOS UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS CON QUINCE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$701.676.881,15M/CTE), según avalúo Comercial elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 15 del mes de julio de 2024, el cual se discrimina así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	8.755,83	\$ 77.553,40	\$ 679.044.386,32
2	UF2	m ²	284,18	\$ 540,00	\$ 153.457,20
Total Terreno					\$ 679.197.843,52
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
Ca1: Mejoramiento		m ²	183,58	\$ 51.700	\$ 9.491.086,00
Ca2: Obra		m ²	14,99	\$ 154.800	\$ 2.320.452,00
Total Anexos					\$ 11.811.538,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 10.667.499,63
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 10.667.499,63
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 701.676.881,15

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 la **POLICIA NACIONAL**, identificado con Nit No. 800141397-5, adquirido mediante Transferencia de dominio de Bienes Fiscales, mediante Resolución No. 0003 del 17 de abril de 2013, expedida por El Consejo Nacional de Estupeficientes de Bogotá D.C, y englobado en la escritura publica No. Del 26 de julio de 2016 de la Notaria única de Cauca, en lo concerniente al inmueble que tiene la matrícula inmobiliaria No. 015-76515 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.

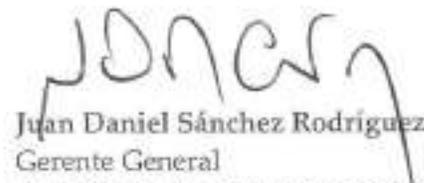
Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en El Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquia, teléfono: 3228182790.

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

Anejos: 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. Tordocilla)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



Avalúo Comercial Corporativo
Urbano.
Lote Y Construcción.
Ficha Predial ACN-02-0312.

Julio de
2024

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

Dirección Del Predio: Hacienda Paraguay

Barrio: Cabecera Municipal

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. Relación Frente / Fondo
- 6.6. Vías de acceso al predio
- 6.9. Servicios públicos
- 6.7. Unidades fisiográficas
- 6.8. Áreas construidas
- 6.9. Características constructivas
- 6.10. Construcciones anexas
- 6.11. 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. Solicitante: 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, Construcciones anexas y especies.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Urbano.

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

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Caucasia.

1.7. Vereda o Corregimiento: Cabecera Municipal.

1.8. Dirección del predio: Hacienda Paraguay.

1.9. Abscisado de área requerida:

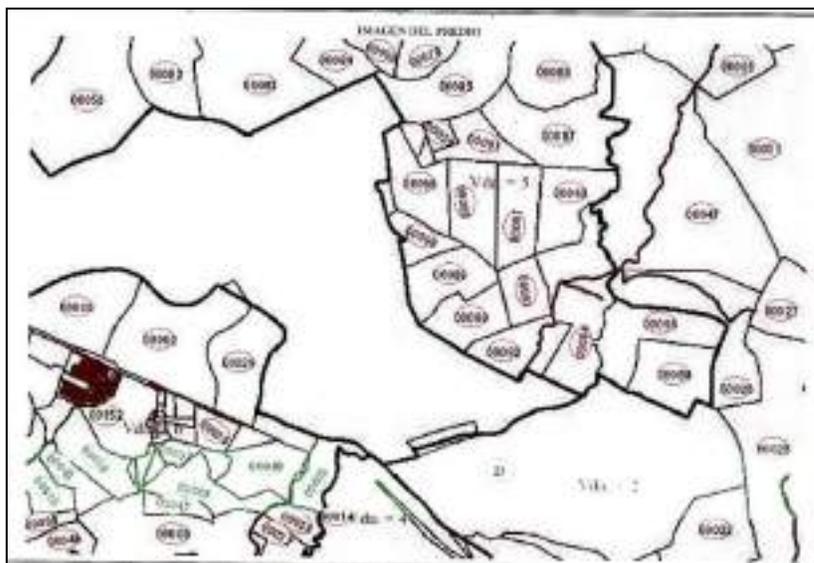
Abscisa Inicial:	74 + 923,20 Km.
Abscisa Final:	75 + 778,69 Km.
Margen:	Derecha

1.10. Uso actual del inmueble: Ganadería.

1.11. Uso por norma: Nueva Centralidad Logística, de movilidad y Seguridad Las Malvinas.

1.12. Información Catastral:

Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 154 - CAUCASIA
Cedula Catastral: 051540100004700220001000000000
Matrícula Inmobiliaria: 015-76515
Zona Física: 35
Zona Geoeconómica: 10
Área de terreno: N/D
Área construida: 1.751,36 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: 15 de julio de 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

Información Suministrada por la Dirección de sistemas de Información y Catastro de la gobernación de Antioquia.

B. Norma de usos del suelo:

Certificados de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **051540100004700220001000000000**, **Hacienda Paraguay** de Propiedad de **Policía Nacional – Dirección Administrativa y Financiera**, firmado por Jorge Alejandro Suarez Gomez Secretario de Planeación Municipal de Caucaasia (Antioquia), con fecha de expedición 20 de febrero de 2024.

C. Ficha Predial:

ACN-02-0312.

D. Folio de Matricula:

015-76515 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaasia impreso el 13 de diciembre de 2023.

E. Planos topográficos:

Ficha Gráfica ACN-02-0312.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Policía Nacional

3.2. Título de adquisición:

- Se ha estudiado la tradición del inmueble y se concluye que LA POLICÍA NACIONAL, identificada con el NIT. No. 800141397-5, es el titular del derecho real de dominio del mismo, no existiendo situaciones irregulares que afecten su tradición, ya que ostenta su derecho real basado en justo título producido en forma legal respaldado en la Escritura Pública No. 1747 del 12 de diciembre del 2018 de la Notaría Única de Caucaasia, inscrita como anotación No. 002 del folio de matrícula inmobiliaria No.

015-76515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-76515 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca impreso el 13 de diciembre de 2023.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-76515 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-76515 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca impreso el 13 de diciembre de 2023.

3.4. Observaciones jurídicas:

- **Anotación Nro. 1:** Radicación 2016-015-6-2655 del 8 de Agosto de 2016, mediante Escritura 954 del 26 de Julio de 2016 otorgada en la Notaria Única de Cauca; Otro: 0919 Englobe; personas que intervienen en el acto: A: La Nación Policía Nacional.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-76515 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca impreso el 13 de diciembre de 2023.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



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 urbana y rural de Caucasia, hace parte de la sabana de Córdoba y Sucre, en el lugar de confluencia de las subculturas paisa y sabanera (costeño). La cabecera municipal de Caucasia se ubica sobre las márgenes del río Cauca y el parte del centro urbano del municipio de Caucasia por la vía que conduce de Caucasia el Bagre - Zaragoza se ubica antes de la Vereda La Catalina.

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

4.1. Delimitación del sector: La cabecera municipal de Caucasia, limita al norte con las veredas El Tigre y Palanca, al sur con vereda La Catalina, al oriente con la Concorbada y al occidente con la vereda El Tigre.

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>

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, abarrotos 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/municipio/informacion-general>

4.3. Estratificación socioeconómica: No presenta ya que el predio es de uso dotacional.

4.4. Vías importantes: Vía Caucasia Zaragoza.

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

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

Fuente: <https://www.epm.com.co/site/home/centro-de-contacto/canales-de-atencion/oficinas-bajo-cauca/artmid/26458/articleid/3714>

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

4.8. Vías de acceso y transporte:

Actualmente se encuentran 4 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 – Caucasia.
	Medellín – Don Matías – Santa Rosa de Osos – Yarumal – Valdivia – Tarazá y Caucasia.

Desde Bogotá.	Bogotá – Honda – La Dorada - Doradal – El Santuario – Marinilla – Guarme _Medellín – Caucasia
Desde la Costa Atlántica.	Costa Atlántica – Caucasia.
Desde Montería	Planeta Rica- Buena Vista- La Apartada- Caucasia

El servicio de transporte es bueno sobre la vía Caucasia – Zaragoza, prestado por buses intermunicipales, camionetas particulares y mototaxis del municipio de Caucasia.

4.9. Características Climáticas:

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

Fuente: <http://www.caucasia-antioquia.gov.co/municipio/informacion-general> y <http://es.climate-data.org/location/50344/>

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Que de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Cauca de 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, Hacienda o finca: Hacienda Paraguay, de propiedad de **Policía Nacional – Dirección Administrativa y Financiera** con identificación o código catastral: **N° 051540100004700220001000000000** y matrícula inmobiliaria **015-76515**.

Usos: Nueva Centralidad Logística, de Movilidad y Seguridad Las Malvinas

- **Uso Principal:** Dotacional el 100% del índice de construcción IC o Edificabilidad es dotacional y para usos diferentes al residencial.
- **Uso Complementario:** Centralidad Logística Multimodal de Transporte (Pasajeros intermunicipales, de carga y central mayorista de abastos de alimentos) e instalaciones de seguridad (de la Fuerza Pública). Consolidar el uso dotacional, comercio y servicios conexos o asociados; C-2; C-3; servicios personales de alto impacto tipo S4_T1.3; S4_T1.4; S4_T1.7; S4_T1.14; S4_T1.15; Servicios personales de alto impacto tipo S4_T2.2; S4_T2.3; S4_T2.6; S4_T2.7; S4_T2.11; y S4_T2.12.
- **Uso Restringido:** Residencial en todas las tipologías en el entorno inmediato o por colindancia con los equipamientos; comercio minorista básico C-1 servicios terciarios recreativos, artísticos, de entretenimiento y turísticos de S-3.1 a S-3.5 y Fami; Micro y p Pequeña y Mediana industria MIPYNES, sujetos al análisis de compatibilidad e impacto urbanístico y ambiental con los equipamientos colectivos de la centralidad y el entorno.

TITULO II SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES

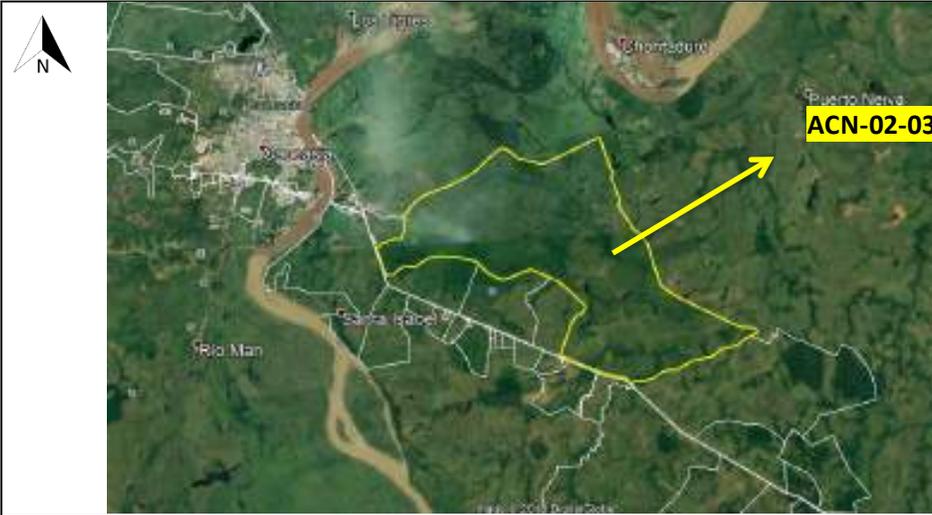
Artículo 118 Centralidad Logística, Movilidad y Seguridad.

Centralidad, ubicada en el sector La Malvinas, suelo suburbano, se dispondrán de los terrenos para el suelo dotacional en satisfacer principalmente las demandas de equipamientos de carácter regional asociados a movilidad, seguridad y almacenamiento y distribución, esto por el impacto del proyecto Autopistas de la Prosperidad y el constante crecimiento de la población en la cabecera municipal. En esta se construirán la Plaza de Mercado, Feria de Ganado, Plan de Beneficio, Terminal de carga, Terminal de pasajeros terrestre y una base militar.

Fuente: Acuerdo No. 0119 del 24 de diciembre de 2015 "por medio del cual se aprueba el Plan de ordenamiento Territorial de Caucasia".

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio HACIENDA PARAGUAY	Nombre Del Barrio CABECERA MUNICIPAL
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

El predio se ubica al costado Izquierdo de la vía que comunica al municipio de Caucasia con el municipio de Zaragoza, en la cabecera municipal de Caucasia, a aproximadamente a 2 km del Casco Urbano del municipio de Caucasia.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	7.126.488,03 m ²
Área requerida:	9.040,01 m ²
Área Remanente:	0 m ²
Área Sobrante:	7.117.448,02 m ²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0312.

6.3. Linderos:

Norte:	En 863,28 m (P18-P1) PREDIO DE MAYOR EXTENSION-HACIENDA PARAGUAY
Sur:	En 830,89 m (P2-P17) VIA ZARAGOZA-CAUCASIA
Este:	En 30,99 m (P1-P2) VIA ZARAGOZA-CAUCASIA
Oeste:	En 26,47 m (P17-P18) GRUPO LA CEIBA ACN-02-0299

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0312.

6.4. Forma del Lote: Irregular.

6.5. Relación Frente / Fondo: No aplica.

6.6. Vías de acceso al predio:

Vía Caucasia – Zaragoza.

6.7. Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	Urbano 0-7%	Ganadería.	Nueva Centralidad Logística.	8.755,83 m ²
2	Urbano Ronda de río 0-7%	Ronda de Río	Protección	284,18 m ²

6.8. Áreas construidas:

El predio no presenta áreas construidas.

6.9. Características constructivas:

El predio no presenta áreas construidas.

6.10 Anexos, otras construcciones:

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA1	MEJORAMIENTO	MEJORAMIENTO EN MATERIAL GRANULAR CON ANCHO APROXIMADO DE 4,30M Y UN ESPESOR DE 0,30M	183,58	m2	10	Bueno
CA3	OBRA	OBRA HIDRÁULICA CON DIÁMETRO APROXIMADO DE 12" CON ENCOLE Y DESCOLE EN CONCRETO, CON DIMENSIONES APROXIMADAS DE 3,0MX2,6M CONSTA DE JUNSTAS METALICAS, CONSTA DE PLACA HUELLAS CON EN CONCRETO CON ESPESOR DE 0,2M Y PIEDRA PEGADA	14,99	m2	10	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0312.

6.11 Cultivos, especies:

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
PASTO BRACHIARIA-HUMIDICOLA	7.684,01	m2	Bueno
ACACIO $10 \leq \emptyset \leq 20$ CM	30	und	Bueno
GUARUMO $20 \leq \emptyset \leq 40$ CM	12	und	Bueno
CEDRON 9 AÑOS	1	und	Bueno
MELINA $20 \leq \emptyset \leq 40$ CM	22	und	Bueno
MANGO 7 AÑOS	2	und	Bueno
PALMERA 15 AÑOS	15	und	Bueno
FRUTA DE BURRO $10 \leq \emptyset \leq 20$ CM	6	und	Bueno
PALMA DE COROZO DE 6 AÑOS	25	und	Bueno

GUACIMO $10 \leq \emptyset \leq 20$ CM 1 und Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0312.

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 determinar el valor del metro cuadrado de Construcciones y 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.

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. 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:

Ítem	Fecha	Dirección	Barrio	Municipio	Norma Uso del Suelo	Datos			Terreno			
						Teléfono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2
1	10/12/2008	Lote 11 Manzana 15	Las Malvinas	Caucasia	Urbano-Residencial	314-883048	Gilberto Sotomayor	\$ 18.000.000,00	5%	\$ 17.000.000,00	70	\$ 244.285,71
2	10/12/2008	Manzana 3 Casa 16	Campusano 1	Caucasia	Urbano-Residencial	316-6232505	Luz Maria Piro	\$ 48.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	70	\$ 252.571,43
3	10/12/2008	Manzana 22 Lote	Paraguay	Caucasia	Urbano-Residencial	321-6207394	Dora Argente	\$ 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 columnas en el barrio paraguay		En Campo

Unidad fisiográfica 2

Oferta	Identificación del Predio							Terminos					
	Fecha	Veredillo	Municipio	Clasificación del suelo	Edificio	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	5/12/2023	Guahí	Caucasia	Rural	310-464288	Jorge Eduardo	\$ 4.500.000.000,00	30%	\$ 3.150.000.000,00	750	7500000	\$ 5.400.000,00	\$ 540,00
2	5/12/2023		Caucasia	Rural	301 7294529	MYM Inmobiliaria	\$ 2.528.000.000,00	30%	\$ 1.769.600.000,00	423	4230000	\$ 5.400.000,00	\$ 540,00

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	ABUNDANTES AGUAS CORRIENTES, EXPECTACULAR VISTA Y TOPOGRAFIA, 50% TIERRA ALTA PLANA, 50% TIERRA BAJA PLANA, VIA INTERNA, CERCA ELECTRICA, MUY BUEN RENDIMIENTO EN GANANCIAS DE PESO. INUNDABLE RIO NECHI.		Campo
2					\$ -		MYM INMOBILIARIA MONTERIA:venta 423 hectáreas via zaragoza antioquia,\$ 6.000.000 por hectárea, aguas vivas recorren toda la finca, esta a 45 minutos de caucasia, todo al día lista para traspaso,		Campo

8.2. Depuración del Mercado: Unidad Fisiográfica 1:

Oferta	Fecha	Dirección	Barrio	Municipio	Norma Uso del Suelo	Debitos			Valor Negociado	Terminos		
						Telefono	Nombre	Valor		% de Neg.	Área (m2)	Valor m2
1	5/12/2023	Lote 11 Manzano 13	Las Malvas	Caucasia	Urbano-Residencial	314-883048	Gerardo Ospina	\$ 18.000.000,00	5%	\$ 17.100.000,00	70	\$ 244.285,71
2	5/12/2023	Manzana 3 Casa 16	Campesano I	Caucasia	Urbano-Residencial	316-6232505	Luz Maria Pico	\$ 40.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	70	\$ 542.857,14
3	5/12/2023	Manzana 22 Lote	Florencia	Caucasia	Urbano-Residencial	321-6207304	Diana Arango	\$ 24.000.000,00	5%	\$ 22.800.000,00	70	\$ 325.714,29

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 columnas en el barrio paraguay		En Campo

Unidad fisiográfica 2

Oferta	Identificación del Predio							Terminos					
	Fecha	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Volúmenes	Alcaldes	Valor	% de Neg.	Valor Negociable	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	5/12/2023	Quilic	Caucasia	Rural	310-4642388	Jorge Eduardo	\$ 4.508.000.000,00	30%	\$ 3.155.600.000,00	750	7500000	\$ 5.400.000,00	\$ 540,00
2	5/12/2023	[]	Caucasia	Rural	301 7204520	MyM Inmobiliaria	\$ 3.578.000.000,00	30%	\$ 2.504.200.000,00	423	4230000	\$ 5.400.000,00	\$ 540,00

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	ABUNDANTES AGUAS CORRIENTES, EXPECTACULAR VISTA Y TOPOGRAFIA, 50% TIERRA ALTA PLANA, 50% TIERRA BAJA PLANA, VIA INTERNA, CERCA ELECTRICA, MUY BUEN RENDIMIENTO EN GANANCIAS DE PESO. INUNDABLE RIO NECHI.		Campo
2					\$ -		MYM INMOBILIARIA MONTERIA:venta 423 hectareas via zaragoza antioquia,\$ 6.000.000 por hectárea, aguas vivas recorren toda la finca, esta a 45 minutos de caucasia, todo al día lista para traspaso,		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).

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
Coefficiente de Variación	3,65%
Coefficiente de Asimetría	0,119882748
Limite Superior	\$ 253.454,76
Limite Inferior	\$ 235.592,86
Valor Adoptado	\$ 244.523,81

Unidad fisiográfica 2

Oferta	Valor (Ha)
1	\$ 5.400.000,00
2	\$ 5.400.000,00
Promedio	\$ 5.400.000,00
Desviación Estandar	\$ -
Coefficiente de Variación	0,00%
Coefficiente de Asimetría	0,00
Limite Inferior	\$ 5.400.000,00
Limite Superior	\$ 5.400.000,00
Valor Adoptado Ha	\$ 5.400.000,00
Valor Adoptado m2	\$ 540,00

Nota: Se presentan dos ofertas por la falta de mercado en la zona

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 ene 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.

Unidad Fisiográfica 2

Oferta 1: abundantes aguas corrientes, espectacular vista y topografía, 50% tierra alta plana, 50% tierra baja plana, vía interna, cerca eléctrica, muy buen rendimiento en ganancias de peso. Inundable rio nechi.

Oferta 2: MYM INMOBILIARIA MONTERÍA: venta 423 hectáreas vía zaragoza Antioquia, \$ 6.000.000 por hectárea, aguas vivas recorren toda la finca, está a 45 minutos de Caucasia, todo al día lista para traspaso.

10.3 Ejercicios residuales.

Costos del urbanismo para calcular el Valor del Terreno en Bruto.

Unidad Fisiográfica 1

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)	\$ 244.524
Costos de urbanismo	\$ 101.839
Ganancia	15%
FORMULA	
$V_{tu} / 1 + G$	\$ 212.629,57
$(V_{tu} / 1 + G) - CU$	\$ 110.790,57
V.T.B (VALOR TERRENO EN BRUTO M2)	\$ 77.553,40

Urbanismo						
PRESUPUESTO URBANISTICO (100%) CUMPLIMIENTO						
Actividad -Preliminares	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Cerca Ala. P. H=2.50 - 5 Hilos	\$ 31.931	m	400,00	\$ 12.772.400	0,45	192
Local.Trazado y Replanteo	\$ 2.008	m.2	10000,00	\$ 20.080.000	0,60	192
Replanteo General	\$ 10.964	m.2	10000,00	\$ 109.640.000	0,02	192
Subtotal Actividad -Preliminares				\$	142.492.400,00	
Actividad-Red H. Alcantarillado	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Descapote	\$ 7.848	m2	60,37	\$ 473.783,76	0,25	199
Excación Mecánica	\$ 34.001	m.3	986,40	\$ 33.538.586,40	0,15	199
Entibado Tipo 2 (1 a 7 Utilizaciones)	\$ 28.784	m.2	986,40	\$ 28.392.537,60	0,73	194
Tubería 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
Tee Unión Mecánica PVC 4"	\$ 226.832	Und.	2,00	\$ 453.664,00	0,25	193
Codo 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 Eléctrica	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Local.Trazado y Replanteo	\$ 2.008	m.2	479,97	\$ 963.779,76	0,60	192
Descapote	\$ 7.848	m2	11,11	\$ 87.191,28	0,25	199
Excación Mecánica	\$ 34.001	m.3	16,68	\$ 567.136,68	0,15	199
Poste concreto 12m 1050kg	\$ 1.421.721	Und.	10,00	\$ 14.217.210,00	5,00	172
Aliment.Cir.Sec.Transf. CS450	\$ 20.637.377	Und.	1,00	\$ 20.637.377,00	5,00	168
Acom.Cir.CU3x4+1x6AWGø1-1/2"EMT	\$ 120.118	m.1	568,20	\$ 68.251.047,60	1,50	168
Grupo de Medida AE319	\$ 7.562.113	Und.	1,00	\$ 7.562.113,00	6,00	169
Subtotal Actividad-Red Eléctrica				\$	112.285.855,32	
TOTAL PRESUPUESTO COSTOS DIRECTOS				\$	789.452.795,19	
ADMINISTRATIVOS 12%				\$	94.734.335,42	
IMPREVISTOS 5%				\$	39.472.639,76	
UTILIDADES 12%				\$	94.734.335,42	
TOTAL PRESUPUESTO + COSTOS INDIRECTOS				\$	1.018.394.105,80	
Urbanismo sobre Globo Total \$/ Ha (100% - CUMPLIMIENTO)				\$	1.018.394.105,80	
Urbanismo sobre Globo Total \$/ m2 (100% - CUMPLIMIENTO)				\$	101.839,41	
Valor Adoptado Urbanismo m2				\$	101.839,00	

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

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

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

CA1

Ca1: Mejoramiento					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	18,36	\$ 272.058,48	127
Replanteo	m2	\$ 13.658	183,58	\$ 2.507.335,64	127
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	\$ 37.671	55,07	\$ 2.074.541,97	127
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	\$ 129.296	55,17	\$ 7.133.260,32	127
Relleno Grava 3/4"	m3	\$ 69.780	18,36	\$ 1.281.160,80	127
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 13.268.357,21	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 72.275,61	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					

CA2

Ca2: Obra					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	1,50	\$ 22.227,00	127
Replanteo	m2	\$ 13.658	14,99	\$ 204.733,42	127
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	\$ 37.671	4,50	\$ 169.519,50	127
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	\$ 129.296	2,25	\$ 290.916,00	127
Cimentación Ciclópea (Mezcla Obra)	m3	\$ 506.082	1,00	\$ 506.082,00	141
Placa en Concreto 3000 PSI 10cm Malla Electrosoldada	m2	\$ 114.623	9,99	\$ 1.145.083,77	147
Viga Ipe 80Mm X 6 M G36 36K	Und	\$ 264.900	2,00	\$ 529.800,00	**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 2.868.361,69	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 191.351,68	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					
**Viga Ipe 80Mm X 6 M G36 36K https://acortar.link/zs1b1F					

11.2. Depreciación Fitto y Corvini:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Cat1: Mejoramiento	10	30	33%	2,5	28,49%	\$ 72.275,61	\$ 20.589,81	\$ 51.685,80	\$ 51.700,00
Cat2: Obra	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 191.351,68	\$ 36.565,01	\$ 154.786,67	\$ 154.800,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

UFI	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL	ESTADO FITOSANITARIO	DESARROLLO				PRODUCCION						
	UN	INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA				TOTAL	VALOR TOTAL	1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.				
PASTO BRACHIARIA-HUMIDICOLA	m²	\$ 257,60	\$ 302,40	\$ 560,00	\$ 151,20	\$ 151,20	\$ 302,40	2	\$ 879,65	0,80	\$ 703,72	\$								
ACACIO 10 ≤Ø≤ 20CM	und.	\$ 47.600,00	\$ 15.120,00	\$ 62.720,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 77.683,20	1,00	\$ 77.683,20	\$ 7.768,32	\$ 25.635,46	\$ 51.270,91	\$ 69.914,88	\$ 77.683,20				
GUARUMO 20 ≤Ø≤ 40CM	und.	\$ 47.600,00	\$ 15.120,00	\$ 62.720,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 77.683,20	0,80	\$ 62.146,56	\$ 6.214,66	\$ 20.508,36	\$ 41.016,73	\$ 55.931,90	\$ 62.146,56				
CEDRON 9 AÑOS	und.	\$ 38.980,00	\$ 15.120,00	\$ 53.200,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 67.972,80	1,00	\$ 67.972,80	\$ 6.797,28	\$ 22.431,02	\$ 44.852,05	\$ 61.175,52	\$ 67.972,80				
MELINA 20 ≤Ø≤ 40CM	und.	\$ 25.200,00	\$ 15.120,00	\$ 40.320,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 54.835,20	1,00	\$ 54.835,20	\$ 5.483,52	\$ 18.095,62	\$ 36.191,23	\$ 49.351,68	\$ 54.835,20				
MANGO 7 AÑOS	und.	\$ 76.160,00	\$ 15.120,00	\$ 91.280,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 106.814,40	1,00	\$ 106.814,40	\$ 10.681,44	\$ 35.248,75	\$ 70.497,50	\$ 96.132,96	\$ 106.814,40				
PALMERA 15 AÑOS	und.	\$ 94.752,00	\$ 15.120,00	\$ 109.872,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 125.778,24	1,00	\$ 125.778,24	\$ 12.577,82	\$ 41.506,82	\$ 83.013,64	\$ 113.200,42	\$ 125.778,24				
FRUTA DE BURRO 10 ≤Ø≤ 20CM	und.	\$ 81.984,00	\$ 15.120,00	\$ 97.104,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 112.754,88	0,80	\$ 90.203,90	\$ 9.020,39	\$ 29.767,29	\$ 59.534,58	\$ 81.183,51	\$ 90.203,90				
PALMA DE COROZO DE 6 AÑOS	und.	\$ 94.752,00	\$ 15.120,00	\$ 109.872,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 125.778,24	1,00	\$ 125.778,24	\$ 12.577,82	\$ 41.506,82	\$ 83.013,64	\$ 113.200,42	\$ 125.778,24				
GUACIMO 10 ≤Ø≤ 20CM	und.	\$ 38.980,00	\$ 15.120,00	\$ 53.200,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	3	\$ 81.681,60	0,80	\$ 65.345,28	\$ 6.534,53	\$ 21.563,94	\$ 43.127,88	\$ 58.810,75	\$ 65.345,28				

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
PASTO BRACHIARIA-HUMIDICOLA	7.084,01	m²	\$ 703,72	0,80	\$ 563,00	\$ 4.326.097,03
ACACIO 10 ≤Ø≤ 20CM	30,00	und	\$ 25.635,46	1,00	\$ 25.635,00	\$ 769.050,00
GUARUMO 20 ≤Ø≤ 40CM	12,00	und	\$ 41.016,73	0,80	\$ 32.813,00	\$ 393.756,00
CEDRON 9 AÑOS	1,00	und	\$ 67.972,80	1,00	\$ 67.973,00	\$ 67.973,00
MELINA 20 ≤Ø≤ 40CM	22,00	und	\$ 36.191,23	1,00	\$ 36.191,00	\$ 796.202,00
MANGO 7 AÑOS	2,00	und	\$ 96.132,96	1,00	\$ 96.133,00	\$ 192.266,00
PALMERA 15 AÑOS	15,00	und	\$ 125.778,24	1,00	\$ 125.778,00	\$ 1.886.670,00
FRUTA DE BURRO 10 ≤Ø≤ 20CM	6,00	und	\$ 29.767,29	0,80	\$ 23.814,00	\$ 142.884,00
PALMA DE COROZO DE 6 AÑOS	25,00	und	\$ 83.013,64	1,00	\$ 83.014,00	\$ 2.075.350,00
GUACIMO 10 ≤Ø≤ 20CM	1,00	und	\$ 21.563,94	0,80	\$ 17.251,00	\$ 17.251,00
VALOR TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES						\$ 10.667.499,63

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- Actualmente el predio presenta uso Urbano
- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Caucaasia – Zaragoza.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0312.
- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la Construdata No. 211, con valores de referencia de Medellín.
- Según información suministrada por la concesión el área requerida del predio ACN-02-0312 no presenta afectación por servidumbres.
- El predio presenta 284,18 m2 en ronda de río con el Caño El Tigre
- 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: Caucaia.
VEREDA: Cabecera Municipal de Caucaia
FICHA PREDIAL: ACN-02-0312
DIRECCIÓN: Hacienda Paraguay
PROPIETARIO: Policía Nacional

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	8.755,83	\$ 77.553,40	\$ 679.044.386,32
2	UF2	m ²	284,18	\$ 540,00	\$ 153.457,20
Total Terreno					\$ 679.197.843,52
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
	Ca1: Mejoramiento	m ²	183,58	\$ 51.700	\$ 9.491.086,00
	Ca2: Obra	m ²	14,99	\$ 154.800	\$ 2.320.452,00
Total Anexos					\$ 11.811.538,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 10.667.499,63
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 10.667.499,63
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 701.676.881,15

Son: Setecientos Un Millones Seiscientos Setenta Y Seis Mil Ochocientos Ochenta Y Un Pesos Con Quince 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

15. FOTOGRAFÍAS



Vista del Predio



Vista del Predio



Vista del Predio



Vista del Predio

	
<p>Vista de Elementos Permanentes</p>	<p>Vista Sector y área afectada</p>
	
<p>Ca1</p>	<p>Ca2</p>

16. Documentos e Información Anexa.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecológicos ,Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrara](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrara)
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 planta.facilicimo.com
 Manual Básico Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernación De Antioquia 2014
 Producción De Uchuva, Disponible En: www.agronet.gov.co
 Sistema De Información 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/Cultivo_De_Ca%C3%BAa_Ica_2011](http://www.corpoica.org.co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Cultivo_De_Ca%C3%BAa_Ica_2011), Disponible En: [HTTP://www.ica.gov.co](http://www.ica.gov.co)
 Sistema De Información De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
 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)
 Guía De Costos De Producción Agropecuaria 2014, Gobernación De Antioquia
 Anuario Estadístico Agropecuario Del Huila, 2009
 La Achira, 2004; Disponible En: <http://www.agronet.gov.co/>
 Sistema De Información De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Producción, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
<https://www.federaciondefeferos.org/>
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecológicos, Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrara](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrara)
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 planta.facilicimo.com
 Manual Básico Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernación De Antioquia 2014
 Producción De Uchuva, Disponible En: www.agronet.gov.co
 Sistema De Información 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>
 Producción De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:
<http://corpomail.corpoica.org.co/bacfiles/bacdigital/55401/55401.pdf>
 Modelo Tecnológico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En:
http://www.asohofrucol.com.co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf
 Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En: [Http://www.corpoica.org.co](http://www.corpoica.org.co)
 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 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>
 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 Gulupa, 2010; Disponible En: [Http://www.Huila.Gov.Co/Documents/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf](http://www.Huila.Gov.Co/Documents/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)
 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: [www.vuf.minagricultura.gov.co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf](http://www.vuf.minagricultura.gov.co/Documents/Información%20Forestal/Estudio%20de%20Costos%20Especie%20Region.Pdf)
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Rendimiento, Turno Optimo Forestal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector
[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)

16.2 Cotización elementos a reponer.

Viga Ipe 80Mm X 6 M G36 36K



Fuente: <https://acortar.link/zs1b1F>

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO
ACN-02-0312

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

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	8.755,83	\$ 77.553,40	\$ 679.044.386,32
2	UF2	m ²	284,18	\$ 540,00	\$ 153.457,20
Total Terreno					\$ 679.197.843,52
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
Ca1: Mejoramiento		m ²	183,58	\$ 51.700	\$ 9.491.086,00
Ca2: Obra		m ²	14,99	\$ 154.800	\$ 2.320.452,00
Total Anexos					\$ 11.811.538,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 10.667.499,63
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 10.667.499,63
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 701.676.881,15

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Setecientos Un Millones Seiscientos Setenta Y Seis Mil Ochocientos Ochenta Y Un Pesos Con Quince Centavos M.L.**

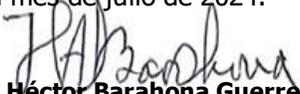
Se firma en Bogotá D.C. a los quince (15) días del mes de julio de 2024.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal

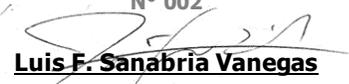
R.A.A N° AVAL-19163731
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001


Johanna Ramirez Beltran
 Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos

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


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador

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



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

GCSP-F-185

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

PROYECTO DE CONCESIÓN	ALTERNATIVA CONCIÓN NORTE	UNIDAD FUNCIONAL	2
CONTRATO No.	008 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2014	SECTOR O TÍTULO	1
FRENAL No.	ACTN-02-0332	MARGEN	Derecha
ABSC. INICIAL	K74+923.201	LONGITUD EFECTIVA	855.49
ABSC. FINAL	K75+778.091		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	800342387-5
POLICIA NACIONAL		DIRECCION / EMAIL	
		DIRECCION DEL PREDIO	HACIENDA PARAGUAY

VEREDA/BARRIO:	CARECERA MUNICIPAL	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO
MUNICIPIO:	CAUCASIA	LINDEROS	NORTE
DPTO:	ARTIQUA		SUR
Predio requerido para:	SEGUNDA CALADA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	GANADERIA
		TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
FRUTO MANZANA-HUAYACOLA	1,894.01	0.00	m ²
ACHOHO 10 50 S 20 CM	30	0.00	ufc
GUAYAMO 20 50 S 40 CM	32	0.00	ufc
CEBOLLOS 3 AÑOS	1	0.00	ufc
MEJORA 20 50 S 40 CM	22	0.00	ufc
MANIJO 1 AÑO	2	0.00	ufc
BAJERA 15 AÑOS	35	0.00	ufc
FRUTA DE BURRO 10 20 S 20 CM	6	0.00	ufc
FRUTA DE CONORO DE 6 AÑOS	25	0.00	ufc
GUAYAMO 10 60 S 20 CM	1	0.00	ufc

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	TOTAL REFORZAMIENTO EN MATERIAL GRAVELLER CON ANCHO APROXIMADO DE 4.30M Y UN ESPESOR DE 0.30M. DADO: CERRA HORIZONTAL CON DIAMETRO APROXIMADO DE 11" CON ENCLAVES Y ESCALAS EN CONCRETO, CON DIMENSIONES APROXIMADAS DE 3.20X0.25M CONSTA DE JUNTAS METALICAS, CONSTA DE PLACA HUELLAS CON EN CONCRETO CON ESPESOR DE 0.10M Y PIEDRA SEGADA.	0.08	m ²
2	TOTAL AREA CONSTRUIDA	205.38	m ²
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	14.00	m ²

AREA TOTAL TERRENO	7,126,488.01	m ²
AREA REQUERIDA	9,040.01	m ²
AREA REMANENTE	0.00	m ²
AREA SOBREPANTE	3,117,448.00	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	9,040.01	m ²

FECHA DE ELABORACION: 02/06/2013

Elaborado por:

Revisado por:

MP 270-26702-2008

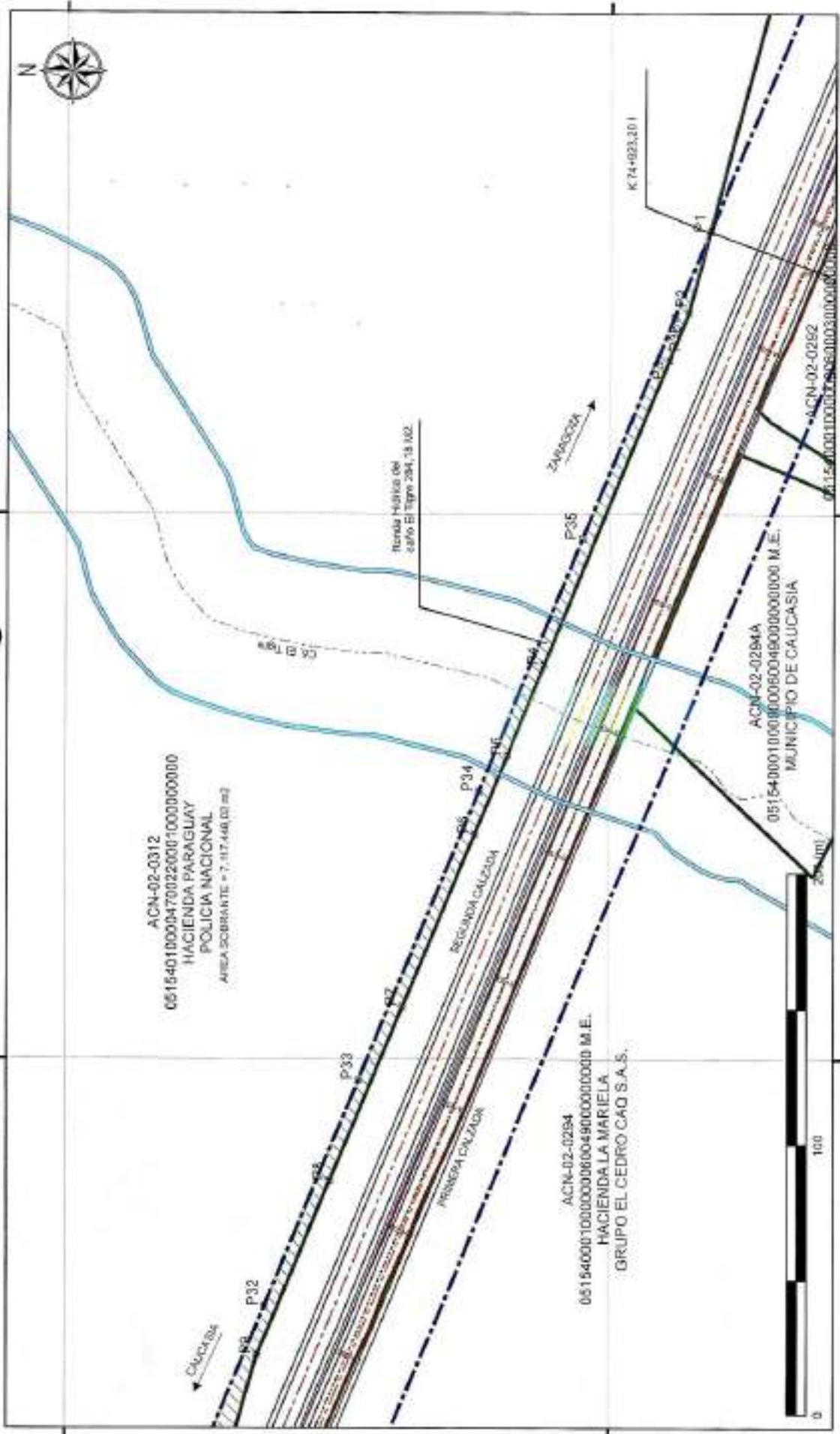
OBSERVACIONES:

PRESENTA ALCANCE EL DEL ORDENADOR POR CAMBIO DE AISLACION EN EL PLANO Y DESCRIPCION EN PLANA DE CORROSA EL VIA 81-09-2002, SE REALIZA MODIFICACION DEBIDO A LA SEGREGACION DESCRITA EN LA E.P. No. 2747 (11-12-2009)

*SE DE REFERENCIA EN LAS MEDICIONES (CALZADA (CORRECTOR).

*EL AREA REQUERIDA PRESENTA UNA FORDA HISTORICA DEL CARO EL TITULO DE 294.18 M2.

*SE REALIZA MODIFICACION EN EL DIA 26-11-2003, DEBIDO A LA ACTUALIZACION DE ALGUNAS CONSTRUCCIONES.



PLANO DE AFECTACION VIAL

<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>SEI 6933151E</p>	<p>AUTORISTA CONEXION NORTE</p> <p>U72 ZARAGOZA - CAUCASIA</p>		<p>FECHA: 02 DE MAYO DE 2017</p> <p>ESCALA: 1:2.000</p> <p>ARCHIVO: ACN-02-0312</p> <p>FLANO No. 2 DE 5</p>	<p>COPIOS: PLANO DE AFECTACION 1</p> <p>FECHA: 28-01-16</p>				
		<p>PROPIETARIO: POLICIA NACIONAL</p> <p>CEDELA CATASTRAL: 051540100004700220001000000000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: C15-76515</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>7.128.488,00 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>9.040,01 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>9.05 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>9.06 m2</td> </tr> </table>			AREA TOTAL	7.128.488,00 m2	AREA REQUERIDA	9.040,01 m2
AREA TOTAL	7.128.488,00 m2								
AREA REQUERIDA	9.040,01 m2								
AREA REMANENTE	9.05 m2								
AREA CONSTRUCCIONES	9.06 m2								
<p>INFORMACION DE REFERENCIA</p> <p>MUNICIPIO: Caicedo (Magdalena)</p> <p>Proyecto: Transversal Maricao</p> <p>Dominio: ANI</p> <p>Plan Estadio: 1:200.000.000</p> <p>Plan Altimetrico: 1:500.000.000</p> <p>Plan Topografico: 1:40.000</p> <p>Plan de Obras: 1:200</p> <p>Plan de Obras: 1:200</p> <p>Plan de Obras: 1:200</p>		<p>PUNTOS DE REFERENCIA</p> <p>ROUTE: 25AN17</p> <p>PR: INICIO: K 74+923,201</p> <p>FINAL: K 75+770,051</p>		<p>CONVENCIONES</p> <p>--- OBRAS</p> <p>--- OBRAS EN ESTADIOS</p> <p>--- OBRAS EN ESTADIOS</p>					
<p>LEYENDA</p> <p>--- ALIQUILAMIENTO</p> <p>--- AREA CONSTRUCCIONES VECINALES</p> <p>--- AREA CONSTRUCCIONES ESTADIALES</p> <p>--- AREA DE OBRAS</p>		<p>FECHA: 02 DE MAYO DE 2017</p> <p>ESCALA: 1:2.000</p> <p>ARCHIVO: ACN-02-0312</p> <p>FLANO No. 2 DE 5</p>							

[Handwritten Signature]

Clasificación: MANTENIMIENTO

0000-00007-0000

[Handwritten Signature]

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE CAUCASIA MACROPROCESO OBRAS PÚBLICAS	Código: M1-0-FO-01 Versión: 1.0
	COMUNICACIONES OFICIALES PQRSDF	Fecha de Aprobación 03/01/2024
		Página 12 de 16

**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, Hacienda o Finca: HACIENDA PARAGUAY, propiedad de la POLICIA NACIONAL -DIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA con identificación o Código Catastral: **051540100004700220001000000000** y matricula inmobiliaria **015- 76515.**

Usos: Nueva Centralidad Logistica, de Movilidad y Seguridad Las Malvinas.

Uso Principal: Dotacional el 100% del indice de Construcción IC o Edificabilidad es Dotacional y para usos diferentes al residencial.

Uso Complementario: Centralidad Logistica Multimodal de Transporte (Pasajeros intermunicipales, de carga y Central Mayorista de Abastos de Alimentos) e Instalaciones de Seguridad (de la Fuerza Pública). Consolidar el Uso Dotacional, Comercio y Servicios conexo o asociados; C-2; C-3; Servicios personales de alto impacto tipo S4_T1.3; S4_T1.4; S4_T1.7; S4_T1.14; S4_T1.15; Servicios personales de alto impacto tipo S4_T2.2; S4_T2.3; S4_T2.6; S4_T2.7; S4_T2.11; Y S4_T2.12.

Uso Restringido: Residencial en todas las tipologías en el entorno inmediato o por colindancia con los equipamientos; Comercio Minorista Básico C-1 servicios Terciarios Recreativos, artísticos, de entretenimiento y Turísticos de S-3.1 a S-3.5 t Fami; Micro y Pequeña y Mediana Industria MIPYMES, sujetas al análisis de compatibilidad e impacto urbanístico y ambiental con los equipamientos colectivos de la centralidad y el entorno.

Uso Prohibido: Comercio y Servicios no condicionados ni complementarios y Gran industria (I-4).

Dado en Caucasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0312 a los 20 días del mes de febrero de 2024.


JORGE ALEJANDRO SUAREZ GOMEZ.
Secretario de Planeación Municipal.

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró y Revisó	Oscar Santana		20/02/2024
Aprobó	Jorge Alejandro Suarez G.		20/02/2024

Los amba 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.