

Bogotá, D.C., 12 NOV 2020

Señor:

GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO (CC. No. 7.527.620)

Propietario predio ACN-02-0239

Nombre/Dirección: Angostura o Nuevo Sol

Vereda: Cacerí

Caucasia - Antioquia



REF: CONTRATO 009 del 10 de diciembre de 2014, bajo el uso de la 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 del Alcance que se hizo mediante oficio ADN-GP-2321 del 21 de octubre de 2020, a la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-0301-17 de fecha 17 de febrero de 2017.

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

Obra: Proyecto Autopistas Conexión Norte. Predio: ACN-02-0239.

REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVÍO No.: RB 787 450398 CO
FECHA: 12-11-2020

Respetado Señor,

El suscrito Gerente General del Concesionario AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la citación mediante oficio ADN-GP-2322 del 21 de octubre de 2020, para que se presentara el propietario a la notificación personal del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-0301-17 de fecha 17 de febrero de 2017, la cual fue enviada el 22 de octubre de 2020 por la empresa de mensajería "472," la cual certifica que fue entregada en la dirección del predio denominado angostura o Nuevo Sol, mediante la guía de envío No. RB788003737CO de fecha 26 de octubre de 2020, recibido por la señora Chavely Jimenez, identificada con la cedula de ciudadanía número 1.017.213.897; sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal al señor **GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO**, identificado con cedula de ciudadanía No. 7.527.620, en calidad de titular del derecho real de dominio inscrito del inmueble.

Agotado el término legal de la citación para la notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, se requiere notificar del presente acto administrativo al señor **GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO**, identificado con cedula de ciudadanía No. 7.527.620, con el objeto de dar cumplimiento a la ley, se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** el alcance de Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2321 del 21 de octubre de 2020, "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado Angostura o Nuevo Sol, ubicado en la Vereda Cacerí, Jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de

Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 00 04 00 00 0005 0037 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-2171 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN- 02- 0239. ".

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, así mismo, en caso de que en el predio no se reciba la comunicación o se desconozca la información sobre el destinatario el AVISO con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica del Concesionario AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI 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.

Contra el Alcance de 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-2322 del 21 de octubre de 2020, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

Acompaño para su conocimiento copia del Alcance de Oferta Formal de Compra ADN-GP-2321 del 21 de octubre de 2020, objeto de notificación.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

Juan Manuel Mariño Maldonado

Representante Legal

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI



CC: Anexo: Alcance Oferta Formal de Compra ADN-GP-2321 del 21 de octubre de 2020, copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Acta de reunión corporativa y Certificado del Un del Stato expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Cauca.

Elaboró: Ana Predial (P. Marchena)
Revisó: Ana Predial (E. Argueta)
Aprobó: Ana Predial (K. Lodyan)

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

REGIONAL NOROCCIDENTE

OFICINA: CAUCASIA

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVÍO No. RB 183 4503 7800

FECHA: 12-11-2020

Bogotá, D.C., 21 OCT 2020

Señor:

GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO (CC. No. 7.527.620)

Propietario predio ACN-02-0239

Nombre/Dirección: Angostura o Nuevo Sol

Vereda: Bella Palmira-Cacerí

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 le da alcance a la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio ADN-CE-0301-17 del 17 de febrero de 2017, por el cual dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado Angostura o Nuevo Sol, ubicado en la vereda Cacerí, Jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 00 04 00 00 0005 0037 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-2171 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN-02-0239.

ANTECEDENTES

Mediante la expedición de la oferta formal de compra No. ADN-CE-0301-17 del 17 de febrero de 2017, se dio inicio al procedimiento de adquisición predial de conformidad con la normatividad que regula la materia, con relación al predio identificado con número de radicación interna ACN-02-0239.

De acuerdo a la información evidenciada en los insumos prediales (Ficha predial, estudio de título, folios de matrícula inmobiliaria etc) que componen el expediente predial señalado, se desprende que la titularidad del derecho de dominio, recae sobre el señor GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO, identificado con cedula de ciudadanía número 7.527.620.

Que dichos insumos fueron aprobados por la Interventoría del proyecto los días 15 y 16 de noviembre mediante acta de reunión interna No. PR-C4G-0047-2016 (FR-AQ-03-02).

Que dentro del presente asunto, se expidió el avalúo comercial corporativo de fecha 31 de octubre de 2016, elaborado por la Lonja colombiana, y sirvió de base para establecer el precio de la correspondiente oferta definido en el siguiente cuadro:

LIQUIDACION TOTAL AVALUO PREDIO ACN-02-0239	
TERRENO	
PROPIETARIO GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO	\$ 76.779.810,00
TOTAL TERCERIZADO	\$ 76.779.810,00
CONSTRUCCIONES	
MEJORATARIO JOSÉ DAVID DÍAZ RAMÍREZ	\$ 22.811.638,08
MEJORATARIA LUZ ENEIDA ARENILLA PERALTA	\$ 6.799.112,00
TOTAL CONSTRUCCIONES	\$ 29.610.750,08
ANEXOS	
PROPIETARIO GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO	\$ 21.092.529,31
MEJORATARIO JOSÉ DAVID DÍAZ RAMÍREZ	\$ 15.744.373,62
MEJORATARIA LUZ ENEIDA ARENILLA PERALTA	\$ 2.268.633,06
TOTAL ANEXOS	\$ 39.105.535,99
QUINTOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
PROPIETARIO GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO	\$ 45.223.873,11
MEJORATARIO JOSÉ DAVID DÍAZ RAMÍREZ	\$ 1.785.756,00
MEJORATARIA LUZ ENEIDA ARENILLA PERALTA	\$ 127.092,00
TOTAL QUINTOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	\$ 47.136.721,11
TOTAL AVALUO DE LA ENTADA AFECTADA	\$ 192.632.817,18

Que dicha Oferta de Compra fue notificada por aviso mediante Oficio ADN-CE-1160-17 de fecha 30 de mayo de 2017 y registrada mediante Oficio ADN-CE-0308-17 de fecha 17 de febrero de 2017, radicada el 13 de junio de 2017 bajo el No. 2017-015-6-2327.

Que posterior a la aprobación antes descrita, se realiza el presente alcance, teniendo en cuenta la solicitud de fecha 18 de junio de 2018 presentada por el presidente de la Junta de Acción Comunal Las Peñitas que solicitaron la revisión de las construcciones de las mejoras de su propiedad que se afectaban con el proyecto Vial, procedimos a realizar visita al predio el día 20 de junio de 2018, por parte del equipo técnico del concesionario, en dicha visita se identificaron algunas construcciones que complementan la construcción anexa identificada en los insumos iniciales por el concesionario como (CA1-Tanque) y que a su vez hacen parte del proceso, sistema de captación y distribución del agua, estas corresponden a (CA19-Red de media tensión), (CA20-Poste), (CA21-Poste), (CA22-Transformador), (CA-23-Zona Dura), (CA24-Pozo), (CA25-Tubería), (CA26-Estación de Bombeo) y (CA27-Estación de Bombeo), las cuales complementan el debido funcionamiento hidráulico y eléctrico para el total desarrollo del abastecimiento del líquido (Agua) a toda la comunidad.

Por otra parte se evidenció un área remanente, la cual incluyó para su adquisición, dicho criterio se confirma con lo estipulado en la certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de Cauca de fecha 17 de mayo de 2019, donde establecen que dicha área en mención se considera NO DESARROLLABLE.

Se

Por lo tanto, se ve la necesidad de darle alcance a todos los insumos (Inventario, Ficha, Plano, estudio de títulos y avalúo).

Que la Concesión AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S, solicitó un nuevo avalúo a la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, la cual emitió el 26 de mayo de 2020, discriminado así:

ÍTEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE	\$ 90.770.802,40
Total Terreno	\$ 90.770.802,40
CONSTRUCCIONES	
MEJORATARIO 1: JOSE DAVID DIAZ	\$ 23.640.672,00
MEJORATARIO 2: LUZ ENEIDA ARENILLA	\$ 7.452.160,00
Total Construcciones	\$ 31.092.832,00
ANEXOS	
PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE	\$ 3.301.852,00
MEJORATARIO 1: JOSE DAVID DIAZ	\$ 10.998.586,00
MEJORATARIO 2: LUZ ENEIDA ARENILLA	\$ 1.447.272,00
MEJORATARIO 3: J.A.C. LAS PEÑITAS	\$ 33.442.093,00
Total Anexos	\$ 49.189.803,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE	\$ 38.655.762,52
MEJORATARIO 1: JOSE DAVID DIAZ	\$ 1.370.175,00
MEJORATARIO 2: LUZ ENEIDA ARENILLA	\$ 157.794,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 40.183.731,52
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 211.237.168,92

INCLUYENDO LA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

ÍTEM	VALOR UNITARIO	UND	VALOR TOTAL
TRASLADO RED	\$ 1.232.400,00	1,00	\$ 1.232.400,00
TRASLADO POSTES DE MADERA	\$ 693.700,00	6,00	\$ 4.102.200,00
TRASLADO POSTES EN CONCRETO	\$ 965.000,00	1,00	\$ 965.000,00
TRASLADO TRANSFORMADOR	\$ 279.500,00	1,00	\$ 279.500,00
TOTAL			\$ 6.579.100,00

Son: DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS (\$217.816.268,92).

Como consecuencia de lo anterior la Concesión AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S, ordenó ajustar la citada Oferta Formal de Compra, incorporando en la misma el valor actualizado, teniendo en cuenta además la liquidación del daño emergente y lucro cesante en los siguientes términos:

81

ALCANCE DE OFERTA FORMAL DE COMPRA

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., identificada 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 y teniendo en cuenta los hechos descritos en los antecedentes de este acto, AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., en nombre de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de Septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica una franja de terreno de CINCUENTA Y CINCO MIL OCHENTA Y CUATRO COMA CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (55.084,45 m²) del inmueble en referencia, incluida las construcciones anexas, cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: Inicial K51+858,78 (I) - Abscisa Final K53+408,93 (I), conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0239 de fecha 06 de julio de 2016, co alcance de fecha 17 de mayo de 2019; copia que se acompaña.

El valor total de la presente alcance de Oferta de Compra es la suma de DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS (\$217.816.268,92), según Avalúo Comercial Corporativo, incluyendo el Daño Emergente y Lucro Cesante, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 26 de mayo de 2020, el cual se discrimina así:

ITEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE	\$ 90.770.802,40
Total Terreno	\$ 90.770.802,40
CONSTRUCCIONES	
MEJORATARIO 1: JOSE DAVID DIAZ	\$ 23.640.672,00
MEJORATARIO 2: LUZ ENEIDA ARENILLA	\$ 7.452.160,00
Total Construcciones	\$ 31.092.832,00
ANEXOS	
PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE	\$ 3.301.852,00
MEJORATARIO 1: JOSE DAVID DIAZ	\$ 10.998.586,00
MEJORATARIO 2: LUZ ENEIDA ARENILLA	\$ 1.447.272,00
MEJORATARIO 3: J.A.C. LAS PENITAS	\$ 33.442.093,00
Total Anexos	\$ 49.189.803,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE	\$ 38.655.762,52
MEJORATARIO 1: JOSE DAVID DIAZ	\$ 1.370.175,00
MEJORATARIO 2: LUZ ENEIDA ARENILLA	\$ 157.794,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 40.183.731,52
TOTAL AVALUO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 211.237.168,92

INCLUYENDO LA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

ITEM	VALOR UNITARIO	UNO	VALOR TOTAL
TRASLADO RED	\$ 1.232.400,00	1,00	\$ 1.232.400,00
TRASLADO POSTES DE MADERA	\$ 683.700,00	6,00	\$ 4.102.200,00
TRASLADO POSTES EN CONCRETO	\$ 965.000,00	1,00	\$ 965.000,00
TRASLADO TRANSFORMADOR	\$ 279.500,00	1,00	\$ 279.500,00
TOTAL			\$ 6.579.100,00

Son: DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS (\$217.816.268,92).

Según el estudio de títulos que reposa en el expediente, el área de terreno que se requiere del predio de la referencia, pertenece al señor **GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO**, identificado con cedula de ciudadanía número 7.527.620, el cual fue adquirido por Compraventa con otros inmuebles mediante Escritura Pública 4216 de 28 de agosto de 1998, de la Notaria 20 de Medellín, inscrita como anotación No. 010 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 015-2171 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca - Antioquia.

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 No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán cancelados

directamente a las entidades correspondientes, y serán asumidos por la Entidad compradora (ANI).

En caso de que se llegue 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 Matricula 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, cuenta(n) usted(es) 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, Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, teléfono: 320 8473245.

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 Ley 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 la Carrera 20 No. 2-170, 2 piso, municipio de Caucaia, Departamento de Antioquia, Teléfonos: 3219632682.

Esta Oferta será inscrita en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, 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 Predial y Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Atentamente,



Juan Manuel Mariño Maldonado

Representante Legal

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Anexo: Copias 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 Zaragoza.

elaboró: Area Predial (F. Marchena)
revisó: Coordinadora predial (F. Arguello)
aprobó: Director Predial (B. Ledezma)

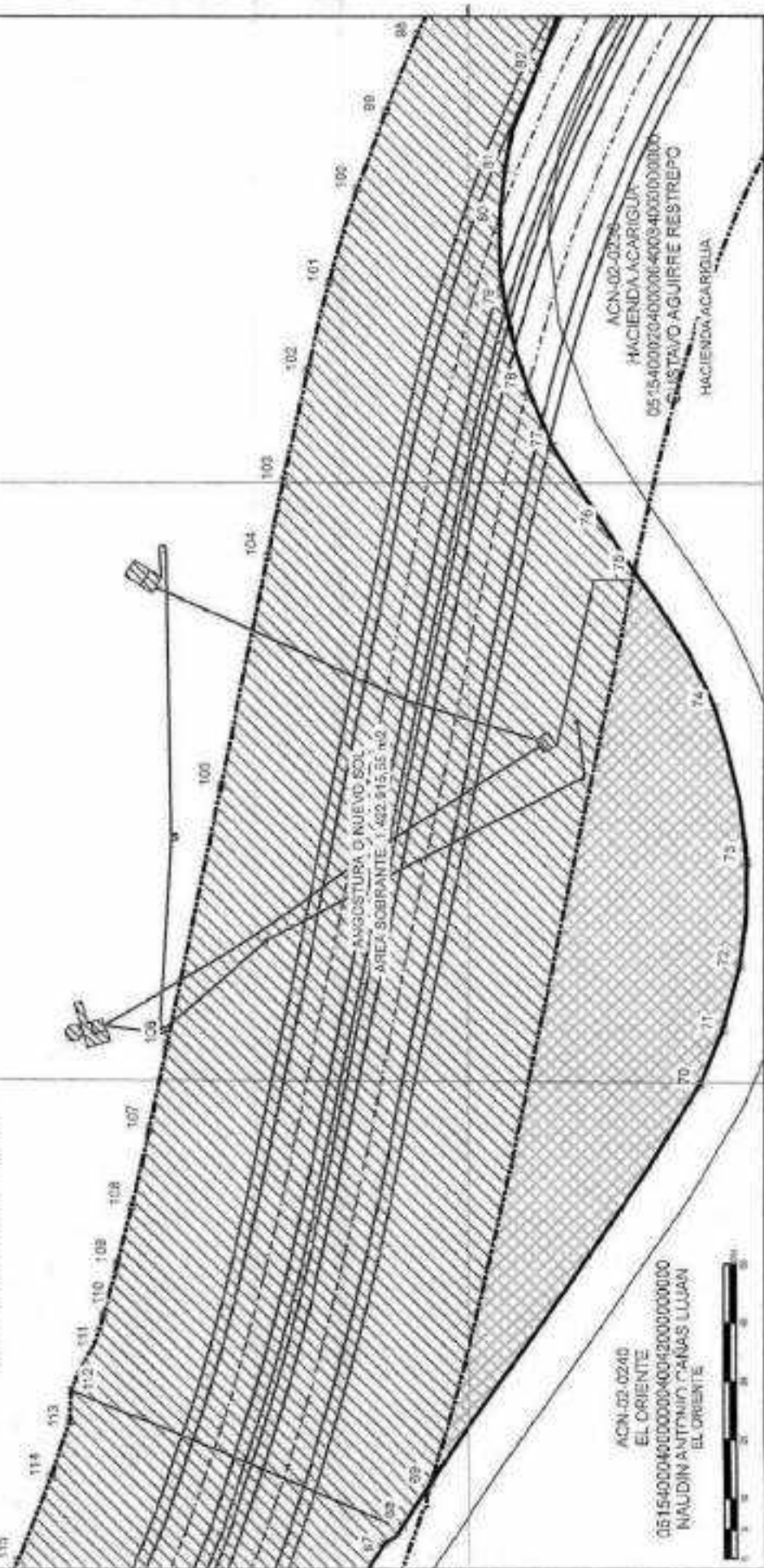
[illegible]

[illegible]

8995500



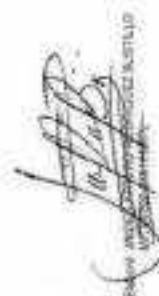
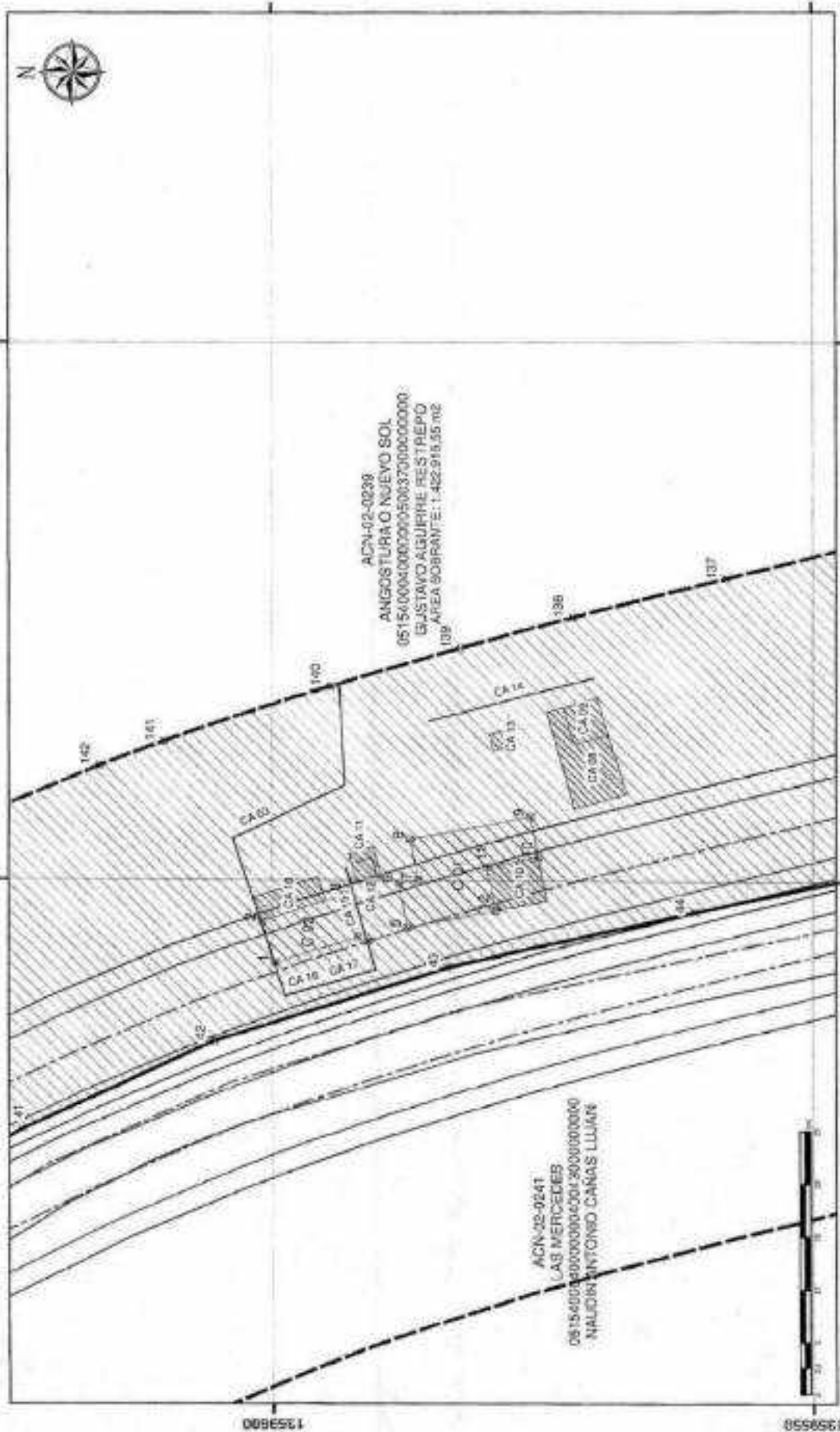
ACN-02-0239
ANGOSTURA O NUEVO SOL
0515400040000005023790000007
GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO

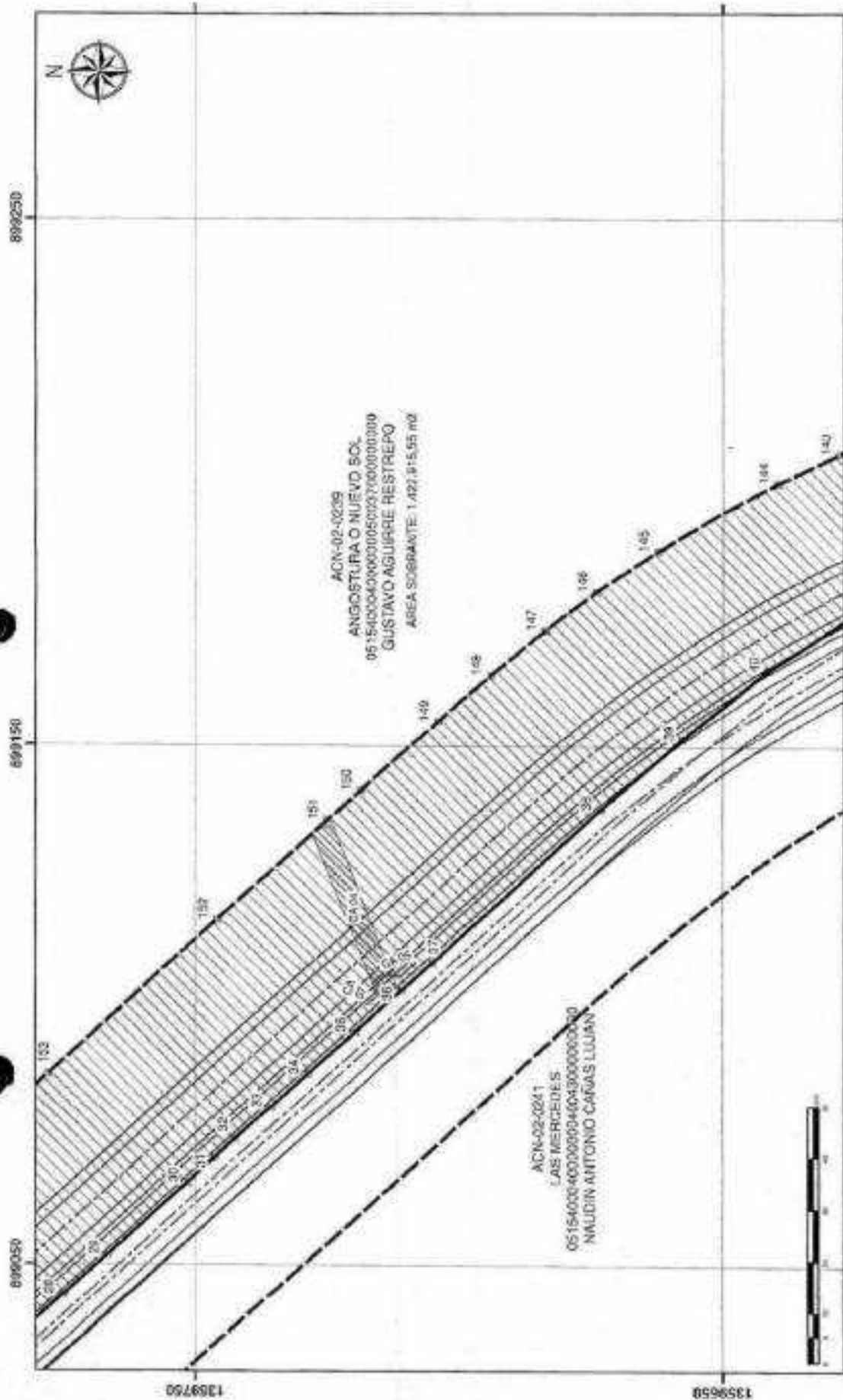


ACN-02-0240
EL ORIENTE
051540004000004004200000000
NAUDIN ANTONIO CANAS LUJAN
EL ORIENTE

[illegible]

Gang Sinner Group

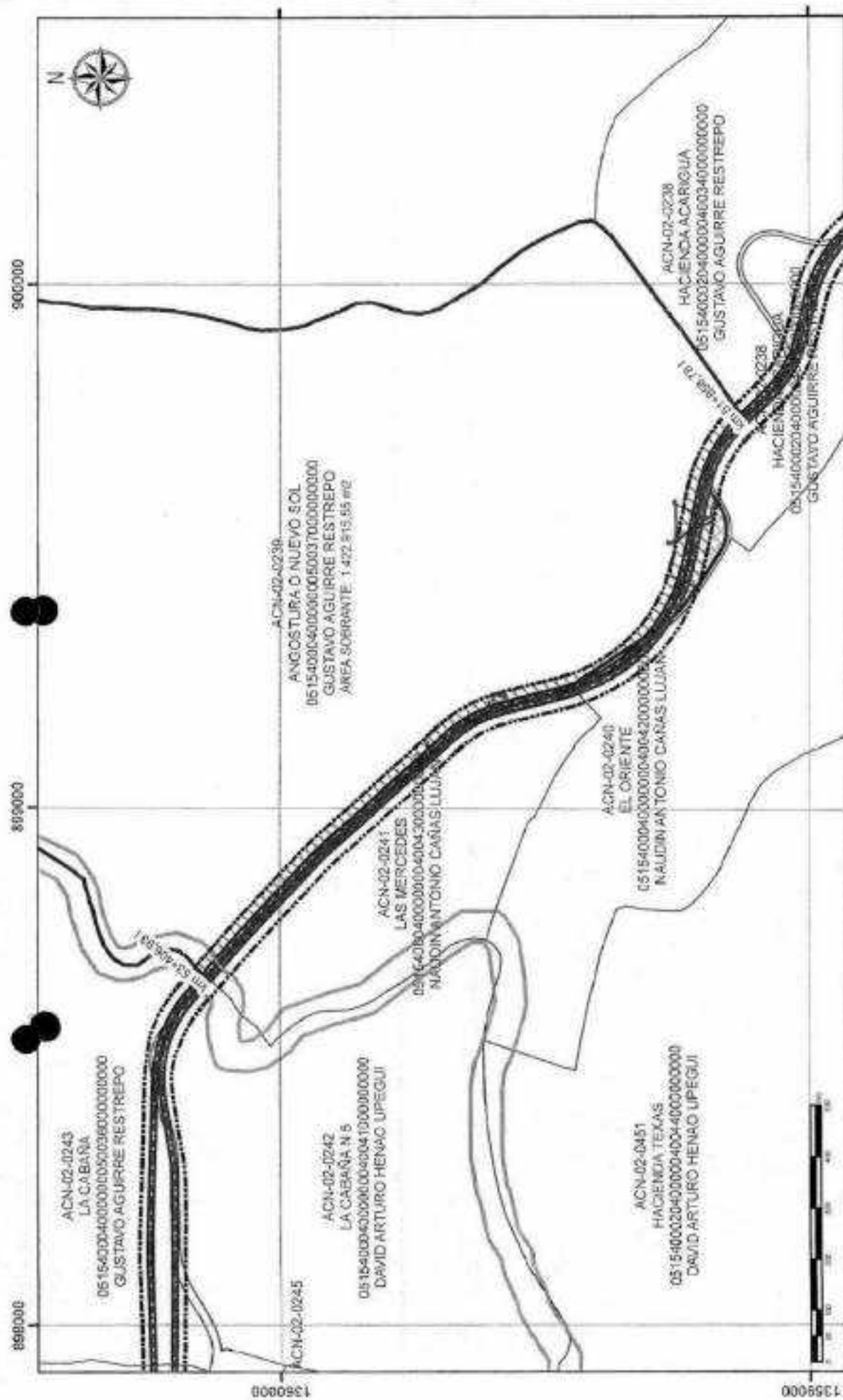




PLANO DE AFECTACION VIAL

ANI Agencia Nacional de Infraestructura Autopistas S.A.	PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO Cedula Catastral: 0515400040000000000000000000 NIT: 264.217.1		INFORMACION DE REFERENCIA: Muestra: Colombia Bogotá Población: 1.000.000 habitantes Fecha: 01/01/2016 Escala: 1:1000 Tipo de Proyecto: Vialidad Tipo de Estudio: Estudio de Impacto Ambiental		CONVENCIONES: - Línea roja: Línea de proyecto - Línea azul: Línea de proyecto - Línea verde: Línea de proyecto - Línea amarilla: Línea de proyecto - Línea morada: Línea de proyecto - Línea gris: Línea de proyecto - Línea blanca: Línea de proyecto		LEYENDA: - Línea roja: Línea de proyecto - Línea azul: Línea de proyecto - Línea verde: Línea de proyecto - Línea amarilla: Línea de proyecto - Línea morada: Línea de proyecto - Línea gris: Línea de proyecto - Línea blanca: Línea de proyecto	
	CUADRO DE AREAS: AREA TOTAL: 1.422.815,55 m ² AREA REQUERIDA: 10.994,75 m ² AREA REMANENTE: 2.884.73 m ² AREA CONSTRUCCIONES: 110,32 m ²		PUNTOS DE REFERENCIA: RUTA: 264-117 INICIO: K 51+858,78 FINAL: K 53+809,10		ESCALA: 1:1.000 FECHA: 06 DE JULIO DE 2016 ARCHIVO: ACN-02-0239		OTRO: 0515400040000000000000000000 VERIFICAR: 1 FECHA: 28-01-16	

[Firma]
 Jefe de Proyecto



PLANO GENERAL

PROPIETARIO GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO		INFORMACION DE REFERENCIA MAPA Catastral Provincia: Tolima Municipio: Ibagué Parcela: 1.000.000.000 Parcela: 1.000.000.000 Parcela: 1.000.000.000 Parcela: 1.000.000.000 Parcela: 1.000.000.000		CONVENCIONES Línea roja: Límite de terreno Línea azul: Límite de terreno Línea verde: Límite de terreno Línea amarilla: Límite de terreno Línea negra: Límite de terreno		LEYENDA Línea roja: Límite de terreno Línea azul: Límite de terreno Línea verde: Límite de terreno Línea amarilla: Límite de terreno Línea negra: Límite de terreno	
CUADRO DE AREAS AREA TOTAL: 1.475.000,00 m ² AREA REQUERIDA: 52.150,72 m ² AREA REMANENTE: 2.884.79 m ² AREA CONSTRUCCIONES: 113,32 m ²		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA: 25 km INICIO: K 51+888,78 FINAL: K 53+488,93		FECHA: 08 DE JULIO DE 2016		ESCALA: 1:10.000	
Autopistas AUTOPISTA COLOMBIANA NOROCCIDENTAL		PROYECTO GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO		ACN-02-0239 PLANO No. 1 DE 13		COORDENADAS UTM: 18Q UTM: 18Q UTM: 18Q	

P. Susana Lora D.
 DISEÑO: P. SUSANA LORA D.
 DISEÑO: P. SUSANA LORA D.
 DISEÑO: P. SUSANA LORA D.

para AVANZAR

Secretario de Planeación Municipal
Elaboró: Oscar Santana Mazo

ANDRES FELIPE BENITEZ PACHECO



Atentamente,

Dado en Cauca, a los 05 días del mes de marzo de 2019.

Que en la jurisdicción de la Vereda La Catalina se encuentra el caserio denominado LAS PENITAS, ubicado en la margen derecha de la vía Cauca - El Bagre el cual ha contado con un acueducto administrado por la Junta de Acción Comunal desde sus inicios, y que por la ampliación de dicha vía tuvo que ser modificado por la concesión AUTOPISTAS DEL NOROCCIDENTE, Dicho Acueducto cuenta con redes de distribución, dos pozos artesanales (incluyen caseta y redes eléctricas) y un tanque elevado los cuales se encontraban ubicados en pedios del Señor GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO predio denominado Angostura o Nuevo Sol. Y en la base de datos y/o archivo central de la alcaldía no reposa licencia o permiso para dicha construcción dado la antigüedad de dicho proyecto.

CERTIFICA:

CAUCASIA ANTIOQUIA

EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL



Municipio de Cauca
Alcalde
GESTION
AVANZAR



Caucasia 18 de junio de 2018

Señores
Autopistas de Nordeste sas

A QUIEN INTERESA

Por medio de la presente me dirijo a ustedes para certificar que la comunidad de las peñitas cuenta con un tanque elevado el cual fue construido por Oleoductos de Colombia en el año de 1991, por solicitud de la comunidad de que les fuera entregado un acueducto para la vereda.

Actualmente el Tanque abastece a un aproximado de 75 personas entre las que se encuentran niñas, niños, adultos de la tercera edad, mujeres y hombres.

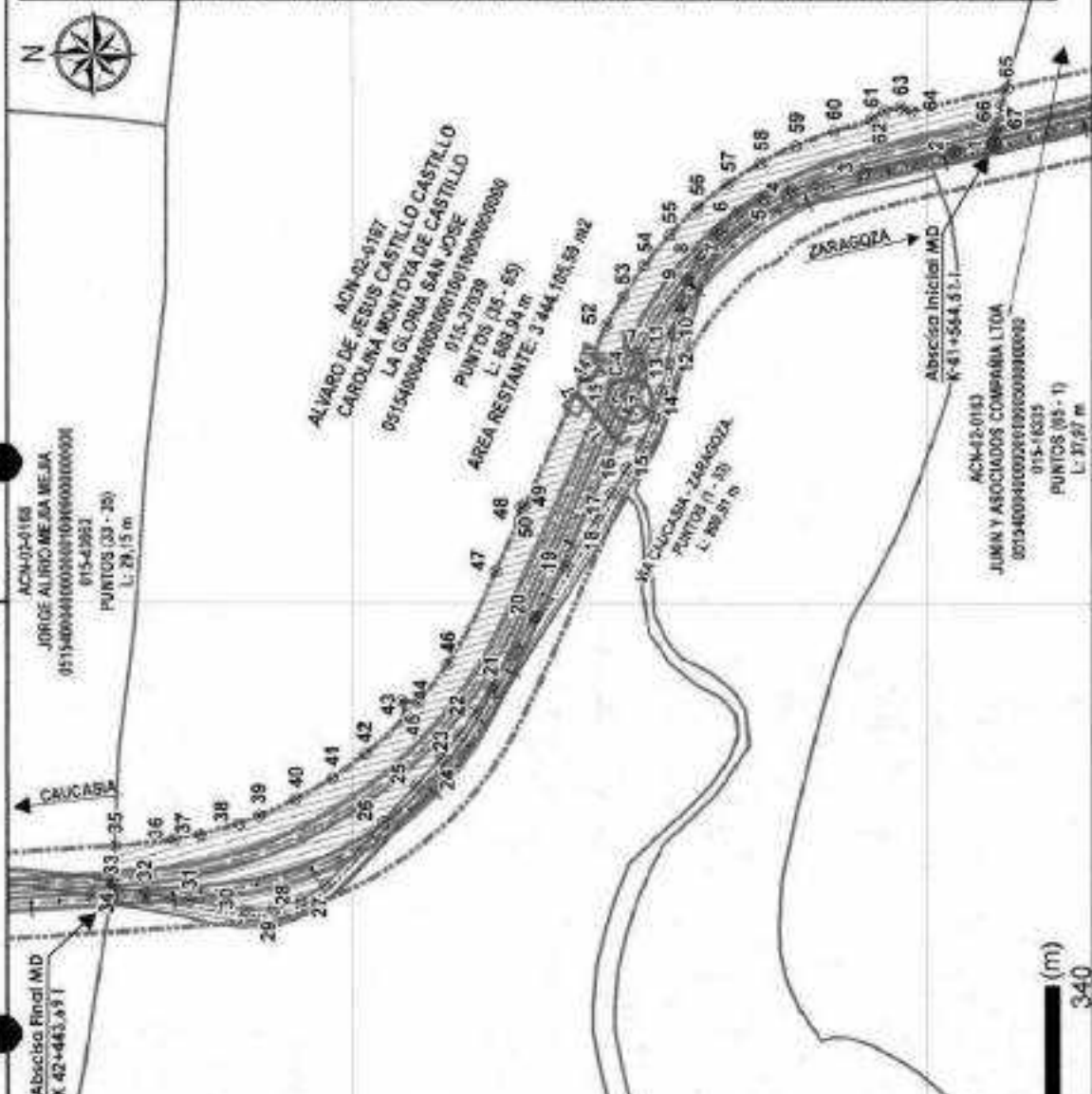
Y el agua es fuente de abastecimiento constante.

Cordialmente Junta de Acción Comunal Vereda las Peñitas.


Nombre: Adolfo Zegala
Cedula/nit: 15280095
Fecha: 18-6-2018

JP

Punto	Norte (m)	Este (m)	Altitud (m)
1	1262113.891	906812.033	27.55
2	1263131.656	906816.452	64.06
3	1263163.359	906803.528	51.18
4	1263243.181	906766.774	20.15
5	1263282.482	906762.906	20.00
6	1263280.048	906773.411	19.42
7	1263284.436	906760.411	20.28
8	1263307.692	906744.507	20.00
9	1263335.576	906726.423	18.94
10	1263328.226	906708.069	20.84
11	1263359.880	906687.785	20.15
12	1263326.412	906668.123	19.96
13	1263333.840	906648.688	19.96
14	1263336.904	906626.646	20.12
15	1263346.081	906611.283	20.16
16	1263358.256	906593.840	19.84
17	1263368.765	906577.032	20.13
18	1263376.251	906559.991	40.29
19	1263400.667	906526.747	40.30
20	1263471.520	906493.503	60.32
21	1263433.843	906446.197	20.24
22	1263445.436	906433.073	19.86
23	1263476.288	906416.646	20.24
24	1263468.076	906390.730	25.92
25	1263495.452	906371.231	31.38
26	1263528.040	906365.571	60.18
27	1263508.885	906307.270	19.91
28	1263505.037	906279.095	20.04
29	1263494.783	906264.882	20.12
30	1263624.895	906263.903	40.12
31	1263664.485	906290.236	31.61
32	1263685.045	906256.533	24.28
33	1263718.596	906206.578	4.52
34	1263719.326	906204.073	



Punto	North (m)	East (m)	Distancia (m)
34	1353719.128	906304.072	24.63
35	1353716.771	906328.594	41.80
36	1353575.165	905213.346	19.22
37	1353556.334	905336.090	28.76
38	1353628.577	905344.931	14.42
39	1353555.113	905340.482	28.74
40	1353499.047	905361.457	29.48
41	1353453.572	905376.449	27.98
42	1353541.137	905353.039	39.74
43	1353512.285	905420.318	10.76
44	1353515.544	905430.540	11.38
45	1353914.248	906479.452	34.36
46	1353983.582	905456.325	73.74
47	1353440.870	905522.454	39.78
48	1353433.693	905558.740	8.52
49	1353432.513	905567.294	4.06
50	1353429.014	905506.988	97.94
51	1353395.960	905558.353	40.26
52	1353371.842	905604.788	22.72
53	1353366.797	905714.540	27.06
54	1353345.571	905736.999	27.06
55	1353338.142	905757.882	27.06
56	1353305.688	905776.472	27.06
57	1353287.404	905793.177	27.06
58	1353284.534	905807.812	27.04
59	1353240.308	905810.822	27.42
60	1353214.244	905828.234	27.76
61	1353186.203	905837.522	30.98
62	1353179.168	905843.738	11.20
63	1353168.207	905846.050	8.06
64	1353160.627	905843.350	67.50
65	1353094.363	905818.928	11.65
66	1353096.116	905847.712	17.46
67	1353101.946	905830.892	8.86
1	1353103.891	905822.033	

AREA TOTAL REQUERIDA: 36.2943 m²

[illegible]



MA-02 0239



CERTIFICADO DE USO DEL SUELO RURAL
EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL
CAUCASIA ANTIOQUIA

CERTIFICA:

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

Corregimiento: PUERTO GLORIA, **Vereda:** BELLA PALMIRA, **Hacienda o Finca:** ANGOSTURA O NUEVO SOL, con identificación o Código Catastral: 051540001000000050037000000000.

Usos: Agropecuario Rural.

Uso Complementario: -Vivienda campesina. -Cultivos permanentes y transitorios, con planes de manejos sostenibles y orientados por lineamientos agroecológicos, en pendientes inferiores al 30%.

Uso Restringido: -Cultivos transitorios intensivos, ganadería extensiva e intensiva, Minería, Agroindustria. -Minería. -Agroindustria; previa aprobación del permiso y con lineamientos agroecológicos.

Uso Prohibido: Industria pesada y mediana. -Parcelaciones y vivienda campestre.

Dado en Cauca, a los 13 días del mes de **diciembre** de 2018.
Nuestra Preocupación es Servir.
Atentamente,


ANDRES FELIPE BENITEZ PACHECO
Secretario de Planeación



CERTIFICADO DE NO DESARROLLABILIDAD EN SUELO RURAL

EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL DE CAUCASIA

CERTIFICA:

Que en el CORREGIMIENTO: CACERI, Vereda BELLA PALMIRA, el predio con matrícula inmobiliaria 015-2171 y cedula catastral N° 051544010000040005003700000000 de propiedad de la señor GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO con cedula N° 7.527.620, área urbano del Municipio de Caucasia Antioquia, según el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo N° 019 de 2015 y con algunas modificaciones por Acuerdo N° 028 de 2016, el área del mismo para desarrollar actividades agropecuarias es de 4-6 hectáreas, en esta zona, por lo cual el área sobrante de 2884.73 metros cuadrados después de la compra no es desarrollable para ninguno de los usos del predio.

Este zonificado por los siguientes usos:

Usos: Agropecuario, RURAL.

Uso Principal: Agropecuario.

Uso Complementario: -Vivienda campesina. -Cultivos permanentes y transitorios, con planes de manejo sostenibles y orientados por lineamientos agroecológicos, en pendientes inferiores al 30%.

Uso Restringido: -Cultivos transitorios intensivos, ganadería extensiva e intensiva, Minería, Agroindustria. -Minería. -Agroindustria: previa aprobación del permiso y con lineamientos agroecológicos.

Uso Prohibido: Industria pesada y mediana. -Parcelaciones y vivienda campestre.

Respuesta caso: ACN-02-0239

Dado en Caucasia a los 17 días del mes de mayo de 2019.
Cordialmente,


ANDRÉS FELIPE BENÍTEZ PACHECO
Secretario de Planeación



Elaboró: Oscar Santana Mazo.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAUCASIA

NIT 890906445.2

Email: alcaldia@caucasia-antioquia.gov.co

Teléfono: (+57)(+4) 8391595 Ext. 104 - Fax (+57)(+4) 8396286

Dirección: Calle 21 Avenida Paional - Código Postal 052410



CERTIFICADO DE NO DESARROLLABILIDAD EN SUELO RURAL

EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL DE CAUCASIA

CERTIFICA:

Que en el CORREGIMIENTO: CACERÍ, Vereda BELLA PALMIRA, el predio con matrícula inmobiliaria 015-2171 y cedula catastral N° 051544010000040005003700000000 de propiedad de la señor GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO con cedula N° 7.527.620, área urbano del Municipio de Cauca Antioquia, según el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo N° 019 de 2015 y con algunas modificaciones por Acuerdo N° 028 de 2016, el área del mismo para desarrollar actividades agropecuarias es de 4-6 hectáreas, en esta zona, por lo cual el área sobrante de 2884.73 metros cuadrados después de la compra no es desarrollable para ninguno de los usos del predio.

Este zonificado por los siguientes usos:

Usos: Agropecuario. RURAL.

Uso Principal: Agropecuario.

Uso Complementario: -Vivienda campesina. -Cultivos permanentes y transitorios, con planes de manejo sostenibles y orientados por lineamientos agroecológicos, en pendientes inferiores al 30%.

Uso Restringido: -Cultivos transitorios intensivos, ganadería extensiva e intensiva, Minería, Agroindustria. -Minería. -Agroindustria: previa aprobación del permiso y con lineamientos agroecológicos.

Uso Prohibido: Industria pesada y mediana. -Parcelaciones y vivienda campestre.

Respuesta caso: ACN-02-0239

Dado en Cauca a los 17 días del mes de mayo de 2019.

Cordialmente,


ANDRÉS FELIPE BENÍTEZ PACHECO
Secretario de Planeación



Elaboró: Oscar Santana Mazo.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAUCASIA

NIT 890906445.2

Email: alcaldia@caucasia-antioquia.gov.co

Teléfono: (+57)(+4) 8391595 Ext. 104 - Fax (+57)(+4) 8396286

Dirección: Calle 2ª Avenida Páonal - Código Postal 052410



Avalúo Comercial Corporativo
Rural.

Lote y construcciones anexas.

Ficha Predial ACN-02-0239.

Mayo de
2020

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

Dirección del predio: Angostura o Nuevo Sol.

Vereda o Corregimiento: Bella Palmira.

Municipio: Caucasia.

Departamento: Antioquia.

CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción Del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción Del Inmueble O Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción 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. Vereda o Corregimiento.
- 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. Matricula Inmobiliaria.
- 3.4. Observaciones jurídicas.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

- 6.1. Ubicación.

- 6.2. Área del terreno.
- 6.3. Linderos.
- 6.4. Vías de Acceso al predio.
- 6.5. Unidades Fisiográficas.
- 6.6. Áreas Construidas.
- 6.7. Características Constructivas.
- 6.8. Construcciones Anexas
- 6.9. 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).
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.
 - 10.3. Ejercicios residuales.
- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini).
 - 11.3. Depreciación (Lineal)
- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 12.2 Valores de cultivos y/o especies
- 13. CONSIDERACIONES GENERALES
- 14. RESULTADO DE AVALÚO
- 15. FOTOGRAFÍAS
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Solicitante: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos N° 0031-10122015 celebrado entre Autopistas del Nordeste S.A.S y la Corporación Registro de Avaluadores Y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.

1.2. Tipo de inmueble: Lote y construcciones anexas.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Rural.

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: Bella Palmira.

1.8. Dirección del predio: Angostura o Nuevo Sol.

1.9. Abscisado de área requerida:

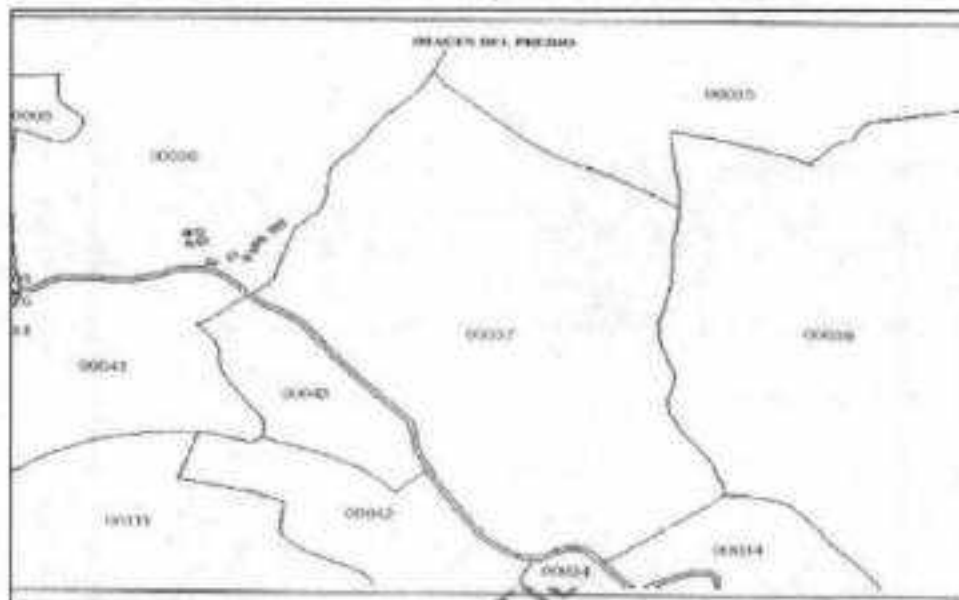
Abscisa Inicial:	51 + 858,78 Izq. Km
Abscisa Final:	53 + 408,93 Izq. Km

1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso por norma: Agropecuario. Rural.

1.12. Información Catastral:

Departamento:	05 - ANTIOQUIA
Municipio:	154 - CAUCASIA
Cedula Catastral:	05154004000000500037000000000
Matrícula Inmobiliaria:	015-2171
Zona Física:	- 311 - 306
Zona Geoeconómica:	- 306 - 311
Área de terreno:	147Ha 49 m ² .
Área construida:	No presenta Construcciones.



Fuente: información suministrada por la dirección de información y catastro de la gobernación de Antioquia.

1.13. Fecha de la visita al predio: 14 de diciembre de 2019.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 26 de mayo de 2020.

Nota: Debido al estado de emergencia por el cual atraviesa el país, se deja la fecha de visita de una que se realizó anteriormente al predio, además de esto se deja la consideración general que el predio ya está intervenido.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Información suministrada por la dirección de información y catastro de la gobernación de Antioquia.

B. Norma de usos del suelo:

Certificado de Uso del Suelo Rural, expedido por el Secretario de Planeación Municipal del predio con código catastral **051540004000000050037000000000**, **Hacienda o Finca Angostura o Nuevo Sol**, firmado por Andrés Felipe Benítez Pacheco secretario de planeación, con fechas del 13 de diciembre 2018.

C. Folio de Matricula:

- Folio 015-2171 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaia impreso el 08 de agosto de 2019.

D. Ficha Predial:

- ACN-02-0239.

E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0239.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Gustavo Aguirre Restrepo.

3.2. Título de adquisición:

- Compraventa este con (7) inmuebles más, de Arango Tamayo Jaime de Jesús a Aguirre Restrepo Gustavo, Mediante Escritura pública 4216 del 28 de Agosto de 1998 de la notaria veinte (20) de Medellín.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-2171 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaia impreso el 08 de Agosto de 2019.

3.3. Matricula inmobiliaria:

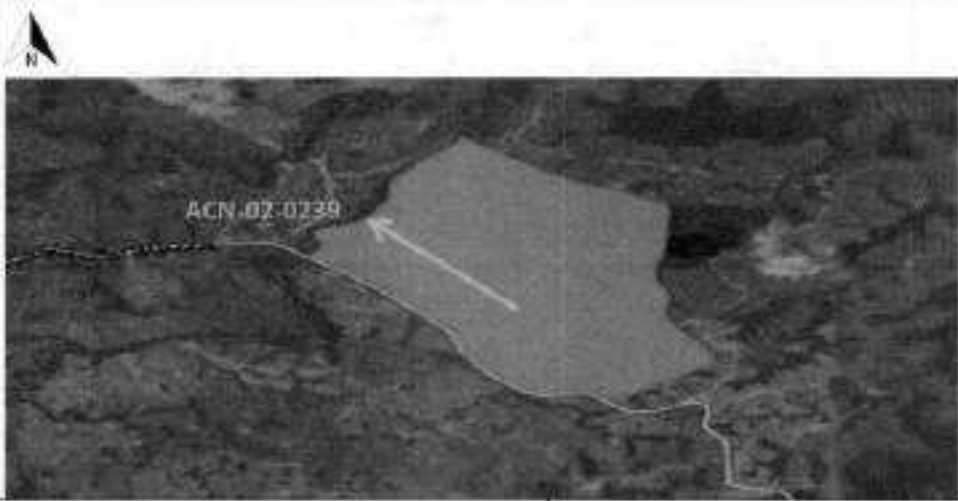
- 015-2171 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaasia impreso el 08 de agosto de 2019.

3.4. Observaciones jurídicas:

-No presenta

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-2171 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaasia impreso el 08 de Agosto de 2019.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

	
Nomenclatura del Predio ANGOSTURA O NUEVO SOL	Nombre De Vereda BELLA PALMIRA
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

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

al suroriente del casco urbano del Municipio de Caucaasia aproximadamente a 30 kilómetros, presenta acceso por la carretera que conduce de Caucaasia a Zaragoza.
Fuente: http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml e inspección ocular.

4.1. Delimitación del sector: La vereda Bella Palmira limita por el noroccidente con la vereda La Corcovada, por el Nororiente con la Vereda El Brasil, por el Sur con la Vereda la Catalina.

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

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

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

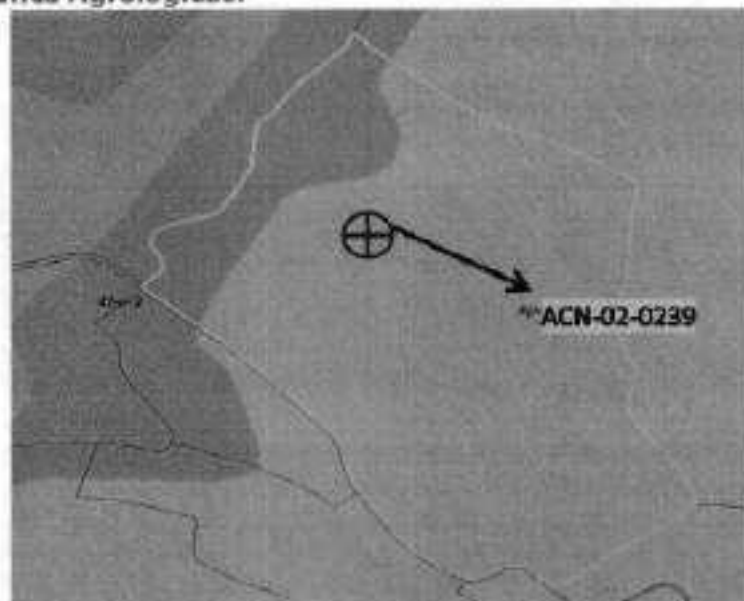
4.3. Topografía: Plana entre el 0% y el 7%.

4.4. Características Climáticas:

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

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

4.5. Condiciones Agrologicas:



Sub Clase 4pes2

Ítem	Descripción
Subclase	4pes - 2
Principales Limitantes de uso	Pendientes fuertemente inclinadas, erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y baja fertilidad.
Usos recomendados	Plantaciones forestales, sistemas silvopastoriles, ganadería y algunos cultivos específicos de semibosque o densos.

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Antioquia – IGAC.

Sub Clase 4hs2

Ítem	Descripción
Subclase	4hs - 2
Principales Limitantes de uso	Inundaciones cortas, nivel freático alto, drenaje imperfecto, fuerte acidez y fertilidad baja
Usos recomendados	Ganadería y agricultura con cultivos tolerantes al exceso de humedad.

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Antioquia – IGAC.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.

4.7. Servicios comunales: Los servicios comunales son prestados por el casco urbano de Caucaasia, entre ellas se encuentra el Terminal de Transporte de Caucaasia, Catedral La Sagrada Familia de Caucaasia, Iglesia de la Inmaculada Concepción, Estadio 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:

Vías desde Medellín	Vía nacional, de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en regular estado de mantenimiento hasta Remedios y sin Pavimentar y en mal estado de mantenimiento desde Remedios hasta Zaragoza, Recorre la ruta que conecta Medellín – Barbosa – Antioquia – Yolombo – Yali _ Vegachi – Remedios – Segovia – Zaragoza – Caucaasia.
Vías desde Medellín	Vía nacional, de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento Medellín – Don Matías – Santa Rosa de Osos – Yarumal – Valdivia – Tarazá y Caucaasia.
Desde Bogotá.	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento. Recorre la ruta Bogotá – Honda – La Dorada – Doradal – El Santuario – Marinilla – Guarne _Medellín – Caucaasia.
Desde la Costa Atlántica.	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, Recorre desde la Costa Atlántica hasta Caucaasia.
Montería-Caucaasia	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, recorre Montería- Planeta Rica- Buena Vista- La apartada- Caucaasia.

El servicio de transporte es bueno sobre la vía Caucaasia – Zaragoza, prestado por buses intermunicipales, interdepartamentales y de servicio público dentro del municipio de Caucaasia.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Certificado de uso del suelo rural. El secretario de planeación municipal, Cauca Asia Antioquia certifica:

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

Corregimiento: Puerto Gloria, Vereda: Bella Palmira, Hacienda O Finca: Angostura o Nuevo Sol, con identificación o Código Catastral: **051540001000000050037000000000.**

- **Usos:** Agropecuario. Rural.
- **Uso Complementario:** Vivienda campesina. – Cultivos permanentes y transitorios, con planes de manejos sostenibles y orientados por lineamientos agroecológicos, en pendientes inferiores al 30%.
- **Uso Restringido:** Cultivos transitorios intensivos, ganadería extensiva e intensiva, Minería, Agroindustria. Minería – Agroindustria: previa aprobación del permiso y con lineamientos agroecológicos.
- **Uso Prohibido:** Industria pesada y mediana. –Parcelaciones y vivienda campestre.
- Dado en Cauca Asia, a los 13 días del mes de diciembre de 2018.



POBLACION - Clasificación General del Suelo

1. Zona de Urbanización	1. Zona de Urbanización
2. Zona de Agricultura	2. Zona de Agricultura
3. Zona de Ganadería	3. Zona de Ganadería
4. Zona de Silvicultura	4. Zona de Silvicultura
5. Zona de Pesca	5. Zona de Pesca
6. Zona de Minería	6. Zona de Minería
7. Zona de Industria	7. Zona de Industria
8. Zona de Servicios	8. Zona de Servicios
9. Zona de Protección Ambiental	9. Zona de Protección Ambiental
10. Zona de Recreación	10. Zona de Recreación
11. Zona de Conservación	11. Zona de Conservación
12. Zona de Investigación	12. Zona de Investigación
13. Zona de Educación	13. Zona de Educación
14. Zona de Cultura	14. Zona de Cultura
15. Zona de Salud	15. Zona de Salud
16. Zona de Deporte	16. Zona de Deporte
17. Zona de Turismo	17. Zona de Turismo
18. Zona de Comercio	18. Zona de Comercio
19. Zona de Industria	19. Zona de Industria
20. Zona de Servicios	20. Zona de Servicios
21. Zona de Protección Ambiental	21. Zona de Protección Ambiental
22. Zona de Recreación	22. Zona de Recreación
23. Zona de Conservación	23. Zona de Conservación
24. Zona de Investigación	24. Zona de Investigación
25. Zona de Educación	25. Zona de Educación
26. Zona de Cultura	26. Zona de Cultura
27. Zona de Salud	27. Zona de Salud
28. Zona de Deporte	28. Zona de Deporte
29. Zona de Turismo	29. Zona de Turismo
30. Zona de Comercio	30. Zona de Comercio

Fuente: Mapa 3. Formulación usos Generales del Suelo Rural, Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial -POT del Municipio de Cauca, Mayo de 2015.

PARTE III COMPONENTE RURAL

TITULO I USOS GENERALES DEL SUELO

Artículo 198 Zonas para uso Agropecuario

Este uso es el mayor uso del suelo en áreas que presentan las mínimas limitaciones para la agricultura en combinación con la ganadería, particularmente ambos tipos hacen parte de la cultura Caucásiana, siendo la agricultura la de mayor historia; es de esta forma como la propia comunidad en los talleres de Imaginarios identifican a Caucasia en el ayer, hoy y futuro fortaleciendo la agricultura con el cultivo de caucho, aceite, cacao, plátano y en zonas inundables ensayos con cultivos de arroz, además de otras actividades como la piscicultura.

Estos se pueden presentar en combinación con uno de los siguientes tipos de cultivos y ganadería:

Cultivos permanentes, son todos aquellos cuyo ciclo de vida es mayor a un año, desde la fase de germinación hasta la cosecha; no exigen la remoción frecuente y continua del suelo, ni lo dejan desprovisto de una cobertura vegetal, excepto entre las plantas, o por cortos periodos estacionales, como es el caso del café bajo libre exposición, palma africana, banano, plátano, frutales, caña de azúcar y caña panelera, entre otros.

Cultivos transitorios, son los que poseen un ciclo de vida inferior a un año y para su establecimiento, requieren de la implementación de sistemas de riego y de una intensificación en las prácticas de conservación de suelos en las áreas de mayor pendiente.

Ganadería extensiva, se presenta en tierras apropiadas para el establecimiento de un sistema sedentario de pastoreo en el cual el número de cabezas de ganado por unidad de área sea muy bajo y el animal permanezca en el potrero hasta que prácticamente se agote la pastura.

Ganadería intensiva, que involucra una serie de prácticas como, por ejemplo, la preparación del suelo, la utilización de pasturas mejoradas y manejadas, la rotación de potreros, la fertilización, el control fitosanitario y la dotación de riego; estas prácticas permiten una mayor productividad económica que el sistema de pastoreo extensivo, de tal manera que los animales permanecen menor tiempo en un potrero, con mayor número de cabezas de ganado por unidad de área.

El Uso Agropecuario se desarrolla principalmente en las clases agrológicas III y IV, predominando la 111 que es la de cultivos permanentes y/o transitorios combinados con la ganadería, igualmente en la categoría de intensiva y extensiva; y sólo en tres usos lo combinan con el forestal/productor.

Artículo 204 Uso Residencial Rural y Tipología de Vivienda.

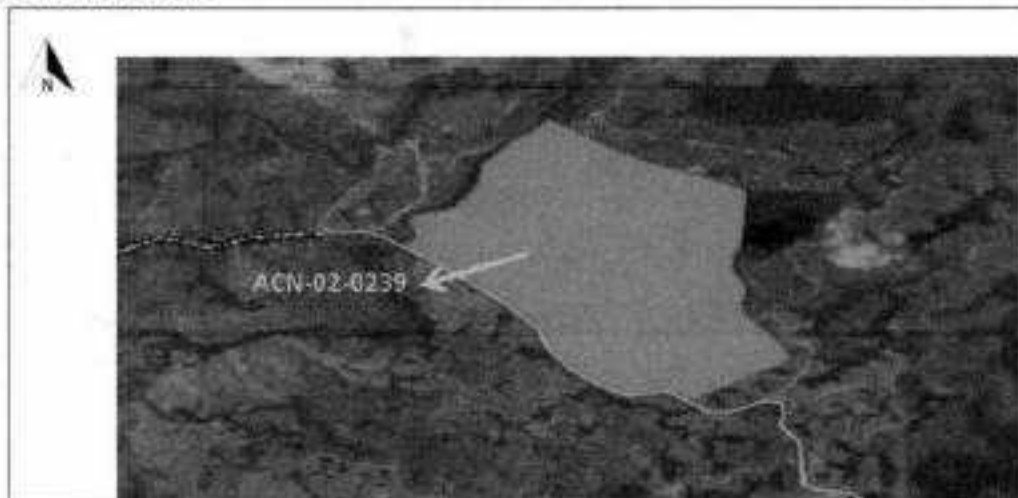
VIVIENDA RURAL CAMPESINA O VIVIENDA AISLADA: es la vivienda rural generalmente asociada a la unidad productiva de los pobladores rurales de la región. Es aislada y tipo unifamiliar. El tamaño mínimo del predio será el correspondiente al uso del suelo y la UAF acorde con la resolución de Corantioquia N° 9328 de 2006 y/o la tipología corresponde a la vivienda tradicional o autóctona de las comunidades indígenas, sus patrones de identidad cultural respectivos a Cabildo y/o Resguardo que se adopte por la Asamblea Departamental.

NOMBRE DE MUNICIPIO	DENSIDAD MÁXIMA SUBURBANA	DENSIDAD MÁXIMA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESINA	DENSIDAD MÁXIMA RURAL				DENSIDAD MÁXIMA PROTECCIÓN
	(viv/Ha)	(viv/Ha)	UAF AGRÍCOLA 1 vivienda cada uaf	UAF MIXTA 1 vivienda cada uaf	UAF GANADERA 1 vivienda cada uaf	UAF 1 vivienda cada uaf	DET max (Tm ² /par cada Mo. de Bloq)
CAOCASA	4.89	3.7	6-12	44-46	50-57		64

Fuente: Resolución número 9328 del 20 de Marzo de 2007, Establecimiento de normas ambientales generales y densidades máximas en suelos suburbano, rural, de protección y de parcelas para vivienda campestre, Alcaldía de Medellín.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio ANGOSTURA O NUEVO SOL	Nombre De Vereda BELLA PALMIRA
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

El predio se ubica sobre la vía que comunica al municipio de Caucaasia con el municipio de Zaragoza, en la vereda Bella Palmira, aproximadamente a 29 kilómetros del casco urbano del municipio de Caucaasia.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	1.478.000,00m ²
Área requerida:	52.199,72m ²
Área Remanente:	2.884,73m ²
Área Sobrante:	1.422.915,55m ²
Área Total Requerida	55.084,45 m ²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0239.

6.3. Línderos:

Norte:	En 1.554,89 m (89-169) con Predio Mayor Extensión-Angostura.
Sur:	En 1.587,48 m (1-87) con Vía Zaragoza-Caucaasia.
Este:	En 30,13 m (87-89) con Hacienda Acarigua-Gustavo Aguirre Restrepo.
Oeste:	En 34,58 m (169-1) con La Cabaña-Gustavo Aguirre Restrepo.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0239.

6.4. Vías de acceso al predio:

Carretera Cauca – Zaragoza

Vía nacional, autopista de una calzada con un carril en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de conservación.

6.5. Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	0-7%	Agropecuario.	Agropecuario.	50.897,46 m ²
2	0-7%	Agropecuario.	Ronda Protección Quebrada La Catalina.	1.302,26 m ²
3		Area Remanente		2.884,73 m ²
Total				55.084,45 m²

Fuente: Informe de Confrontación ACN-02-0239 y Ficha Predial ACN-02-0239.

6.6. Áreas construidas:

El predio presenta construcciones de mejoratorios.

Mejoratorio José David Díaz Ramírez.

N°	Construcción	Descripción	Cantidad	Und	**Edad (Años)	*E.D.C.
1	Construcción 1	C1: VIVIENDA CON ESTRUCTURA EN MADERA ASERRADA, CELOSIA CON SECCIONES TRANSVERSALES EN MADERA UBICADA EN LA PARTE SUPERIOR DE LOS MUROS DE LA VIVIENDA, CUBIERTA EN PALMA, PISO EN CONCRETO RUSTICO, DIMENSIONES (11,60M*4,20M) APROX, FIGURA IRREGULAR.	80,52	M ²	10	Bueno

*E.D.C. = Estado de Conservación

**Fuente de la Edad: Tomada durante la inspección ocular.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0239.

Mejoratorio Luz Eneida Arenilla Peralta.

N°	Construcción	Descripción	Cantidad	Und	**Edad (Años)	*E.D.C.
2	Construcción 2	C2: VIVIENDA CON ESTRUCTURA EN MADERA ASERRADA, CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC SOBRE SECCIONES DE MADERA, PISO EN TIERRA, INCLUYE UNA PUERTA EN MADERA, DIMENSIONES (4,10M*8,00M)	32,80	M ²	10	Bueno

*E.D.C. = Estado de Conservación

**Fuente de la Edad: Tomada durante la inspección ocular.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0239.

6.7. Características constructivas:

Construcción 1: C1: Vivienda con estructura en madera aserrada, celosía con secciones transversales en madera ubicada en la parte superior de los muros de la vivienda, cubierta en palma, piso en concreto rustico, dimensiones (11,60m*4,20m) aprox, figura irregular

Construcción 2: C2: Vivienda con estructura en madera aserrada, cubierta en láminas de zinc sobre secciones de madera, piso en tierra, incluye una puerta en madera, dimensiones (4,10m*8,00m)

6.8. Construcciones anexas:

Propietario GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO.

Nº	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	**Edad (Años)	*E.D.C.
2	Cerca	Cerca con 3 hilos de alambre de púa, sostenido con postes en madera burda con altura de 1,00m.	56,85	M	10	Bueno
3	Cerca	Cerca con 4 hilos de alambre de púa, sostenido con postes en madera burda con altura de 1,00m.	36,39	M	10	Bueno
4	Piso	Piso en afirmado, con dimensiones de (4,1M*33,00M) aprox.	135,30	M ²	10	Regular
5	Cerca	Cerca de madera aserrada e inmunizada con 4 varetas, altura de 1,50M.	6,60	M	10	Bueno
6	Portón	Portón en madera aserrada, incluye 4 varetas sostenida por 2 postes en madera, dimensiones de (3,1M*1,2M) Aprox.	1,00	Und	10	Bueno
7	Cerca 4	Cerca de madera aserrada e inmunizada con tres varetas, altura de 1,40M	5,10	M	10	Bueno

*E.D.C. = Estado de Conservación

**Fuente de la Edad: Tomada durante la inspección ocular.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0239.

Mejoratorio José David Díaz Ramírez.

Nº	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	**Edad (Años)	*E.D.C.
8	Enramada	Enramada con estructura en madera, soportada por 6 postes en madera, cubierta en palma y plástico, piso en concreto rustico, dimensiones (9,40M*5,00M) aprox. Figura irregular	34,47	M²	10	Bueno
9	Bodega	Bodega con estructura en madera aserrada, incluye 1 ventana y 1 puerta en madera, dimensiones (3,30M*3,60M) y altura de 3,00M	11,88	M²	10	Bueno
10	Enramada	Enramada con estructura en madera aserrada, incluye 1 ventana y 1 puerta en madera, dimensiones (3,30M*3,60M) y altura de 3,00M.	21,00	M²	10	Bueno
11	Baño	Baño con estructura en madera, cubierta en laminas de zinc, piso en tierra y muros en plástico, dimensiones (3,00M*2,40M)	7,20	M²	10	Bueno
12	Pozo Séptico	Pozo séptico con dimensiones de (2,00M*2,00M*2,00M)	1,00	Und	10	Bueno
13	Enramada	Enramada con estructura en madera, cubierta en palma soportada por secciones en madera y 4 postes en madera circular, incluye lavadero en madera, dimensiones (1,60M*1,60M)	2,56	M²	10	Regular

*E.D.C. = Estado de Conservación

**Fuente de la Edad: Tomada durante la inspección ocular.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0239.

Mejoratorio Luz Eneida Arenilla Peralta.

Nº	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	**Edad (Años)	*E.D.C.
14	Cerca	Cerca con 3 hilos en alambre de pua, sostenida con postes en madera burda, con altura de 1,40M aprox.	16,00	M	10	Bueno
15	Cerca	Cerca en madera inmunizada, 2 vareta sostenidas por 2 postes en madera burda, altura de 1,50M Aprox.	10,00	M	10	Bueno
16	Cerca	Cerca en madera inmunizada, 3 vareta, altura de 1,50M	8,70	M	10	Bueno
17	Portón	Portón de madera inmunizada, 4 vareta, dimensiones (1,20M*1,40M)	1,00	Und	10	Bueno

18	Enramada	Enramada con estructura en madera, cubierta en láminas de zinc sobre secciones de madera y piso en tierra, dimensiones (2,40M*5,20M)	14,88	M ²	10	Bueno
----	----------	--	-------	----------------	----	-------

*E.D.C. = Estado de Conservación

**Fuente de la Edad: Tomada durante la inspección ocular.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0239.

Mejoratorio Junta de Acción Comunal Las Peñitas.

Nº	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	**Edad (Años)	*E.D.C.
1	Tanque	Tanque elevado construido en concreto con dimensiones de (2,50M*2,50M*1,90M), soportado sobre 4 columnas en concreto con altura de 7,00M, incluye vigs de amarré construida en concreto, capacidad de 11,875 m ³	1,00	Und	10	Bueno
19	Red	Red eléctrica de media tensión de 7,62KV (Traslado)	184,75	MI	10	Bueno
20	Poste	Poste en madera inmunizada de 8,00M de altura, soporte para la red eléctrica de media tensión (traslado)	6,00	Und	10	Bueno
21	Poste	Poste en concreto de 12,00M de altura, soporte del transformador (traslado)	1,00	Und	10	Bueno
22	Transformador	Transformador monofásico de 25KVA (Traslado)	1,00	Und	10	Bueno
23	Zona dura	Zona dura en concreto con espesor de 0,10m sobrecimiento en bloques en concreto, figura irregular.	16,22	M2	10	Bueno
24	Pozo	Pozo subterráneo construido con anillos de concreto, diámetro 1,20M y profundidad de 8,00M	2,00	Und	10	Bueno
25	Tubería	Tubería de 3" en polietileno para suministro y transporte de agua.	188,59	MI	10	Bueno
26	Estación	Estación de bombeo con estructura en bloque y ferroconcreto, cubierta en losa de concreto, incluye 2 ventanas y una puerta, piso en concreto rustico plantilla de 0,10M sobrecimiento en bloques de concreto, dimensiones (2,00M*2,00M)	4,00	M2	10	Bueno

27	Estación	Estación de bombeo con estructura en bloque y ferrocemento, cubierta en losa de concreto, incluye 1 puerta, piso en concreto rustico plantilla de 0,20M, sobrecimiento en bloques de concreto, dimensiones (2,30M*2,90M) aprox.	6,64	M2	10	Bueno
----	----------	---	------	----	----	-------

*E.D.C. = Estado de Conservación

**Fuente de la Edad: Tomada durante la inspección ocular.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0239.

6.9. Cultivos, especies:

Propietario GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO.

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
Guayabo Danto 10 años	41	Und	Optimo
Fosforillo 10 < Ø < 20 cm	12	Und	Optimo
Lacre 10 < Ø < 20 cm	35	Und	bueno
Abeto 20 < Ø < 40 cm	16	Und	Optimo
Guarumo 10 < Ø < 20 cm	20	Und	bueno
Abeto 10 < Ø < 20 cm	8	Und	Optimo
Guayabo > cuatro años	10	Und	Optimo
Limón 10 años	26	Und	Optimo
Pata de garza 10 < Ø < 20 cm	8	Und	Optimo
Congo 40 < Ø < 100 cm	3	Und	Optimo
Lechudo Ø > 100cm	1	Und	Optimo
Palma de corozo > 15 años	20	Und	Optimo
capacho 40 < Ø < 100 cm	2	Und	Optimo
melina 10 < Ø < 20 cm	7	Und	Optimo
Palma de coco > cinco años	2	Und	Optimo
copey 20 < Ø < 40 cm	8	Und	Optimo
pedrotomi 20 < Ø < 40 cm	4	Und	Optimo
totumo 10 años	5	Und	Optimo
naranja 15 años	2	Und	Optimo
orejero 20 < Ø < 40 cm	1	Und	Optimo
cañafistula 40 < Ø < 100 cm	3	Und	Optimo
Pasto humidicola	52052,84	m2	bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0239.

Mejoratorio José David Díaz Ramírez.

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
Acacia 10 < Ø < 20 cm	5	Und	Optimo
Acacia 20 < Ø < 40 cm	3	Und	Optimo
Planta Ornamental	4	Und	Optimo
Guayabo 9 años	1	Und	Optimo
Mango 15 años	5	Und	Optimo
Cacao 10 años	1	Und	Optimo
Níspero 15 años	1	Und	Optimo
Mamoncillo 12 años	1	Und	Optimo
Plátano 3 años	27	Und	Optimo

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0239.

Mejoratorio Luz Eneida Arenilla Peralta.

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
Acacia 40 < Ø < 100 cm	1	Und	Optimo
Mango 15 años	1	Und	Optimo

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0239.

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.

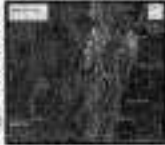
Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

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.

Unidad Fisiográfica 2:

Identificación del Predio										Terminos					
Oferta	U.L.	Long.	Vereda Municipio	Identificación del dueño	Vereda del Predio	Telefono	Residente	Valor	% de Pago	Valor Negociado	Area (ha)	Area (m2)	Valor m2	Valor m2	
1P	NAUTYR-0004	046756846	La Tigra	Cauca	Rural	Protección Ronda Verde	312-3465292	Agencia Quere	\$ 936.000.000,00	7%	\$ 911.400.000,00	300	300000	\$ 3.038.000,00	\$ 303,80
2P	NAUTYR-0004	046756846	La Tigra	Cauca	Rural	Protección Ronda Verde	312-3465292	Agencia Quere	\$ 650.000.000,00	7%	\$ 604.500.000,00	300	300000	\$ 2.015.000,00	\$ 201,50
3P	NAUTYR-0004	046756846	La Tigra	Cauca	Rural	Protección Ronda Verde	312-3465292	Agencia Quere	\$ 240.000.000,00	10%	\$ 214.000.000,00	40	40000	\$ 5.350.000,00	\$ 535,00

Actividad		Terminos		Valor Total		Descripción de la Oferta		
Oferta	Area (ha)	Valor m2	Area (ha)	Valor m2	Actividad	Descripción del Termino	Fotografía	Reserva Externa
1P	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -		En Campo
2P	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -		En Campo
3P	180	\$ 550.000,00	0	\$ -	\$ 44.000.000,00	\$ -		https://www.fincas.com.co/finca/venta/caucasa/venta_precio-1166400.aspx

8.2. Depuración del mercado:

• Unidad Fisiográfica 1:

Informe de Evaluación de Predios														
Características					Identificación del Predio					Resumen				
Criterio A	Lot.	Long.	Parcela	Manejo	Calificación	Totales	Bandas	Valor	Al. de Reg.	Valor Remanente	Área (Ha)	Área (m ²)	Valor m ²	Valor m ²
3	75055076	75055076	Santa Dominga	Cacacha	Rural	300-040004-001-045000	Juan A. Vela	\$ 100,000,000.00	6%	\$ 94,000,000.00	1	10000	\$ 14,400,000.00	\$ 1,440,000
4.2	75055076	75055076	Santa Dominga	Cacacha	Rural	310-015000	Reserva de Agua Viva (parcela 5-11)	\$ 100,000,000.00	10%	\$ 90,000,000.00	8	8000	\$ 18,000,000.00	\$ 1,800,000
20	75055076	75055076	Santa Dominga	Cacacha	Rural	310-000000	Orma G	#####	10%	\$ 3,372,000,000.00	242	2420000	\$ 16,308,000.00	\$ 1,400,000

Criterio A	Características		Área		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m ²)	Valor m ²	Área (m ²)	Valor m ²	Características	Área	Descripción del Inmueble	Fotografía	Estado Actual
3	100	\$ 120,000.00	40	\$ 70,000.00	\$ 74,000,000.00	\$ 2,800,000.00	Tiene 3 casas grandes en madera y material de fierro, con 3 alcobas, un baño, cocina y sala comedor, comedor en muro de ladrillo con malla soldada y concreto, puerta metálica de acero, techos elevados, agua propia, cercado en su totalidad, presentan 8 años de construido, el terreno es ligeramente plano y ondulado.		En Campo
4.2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Terreno ubicado en la vereda Santa Dominga 10 con acceso sobre carretera a 50 mts de la vía principal Cacacha - Zangua, hace parte de la parcela Agua Viva, colindante a la parcela 10, terreno plano, entre ondulado y ligeramente plano, presenta acceso a energía eléctrica, el predio es Orma G y la información queda por los números de catastro o directamente en campo por las coordenadas geográficas al principio de esta oferta.		En Campo
20	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	El Sello Orma G, vende área completa de 242 mts, sobre de la parcela en \$17,000,000 de pesos por cada hectárea, siempre y cuando se construya la edificación total de 242 mts, presenta 11.5 mts de frente sobre vía y se encuentra en toda su extensión, la topografía es plana. Cuenta con una casa, corral y piscina actualizada con cercado, que también pueden ser utilizados en campo.		En Campo

• Unidad Fisiográfica 2:

Características		Mediciones de suelo				Análisis			
Parcela	Cal.	Long.	Superficie (m²)	Superficie (ha)	Parcela	Parcela	Parcela	Parcela	Parcela
21	14.17.19.04	14.17.19.04	14.17.19.04	14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04
22	14.17.19.04	14.17.19.04	14.17.19.04	14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04
23	14.17.19.04	14.17.19.04	14.17.19.04	14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04

Características		Mediciones de suelo				Análisis			
Parcela	Cal.	Long.	Superficie (m²)	Superficie (ha)	Parcela	Parcela	Parcela	Parcela	Parcela
21	14.17.19.04	14.17.19.04	14.17.19.04	14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04
22	14.17.19.04	14.17.19.04	14.17.19.04	14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04
23	14.17.19.04	14.17.19.04	14.17.19.04	14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04	Parcela 14.17.19.04

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.

Oferta	Valor (Ha)
3	\$ 16.400.000,00
4.2	\$ 18.000.000,00
20	\$ 16.000.000,00
Promedio	\$ 16.800.000,00
Desviación Estándar	\$ 1.058.300,52
Coefficiente de Variación	6,30%
Coefficiente de Asimetría	1,457862967
Límite Inferior	\$ 15.741.699,48
Límite Superior	\$ 17.858.300,52
Valor Adoptado (Ha)	\$ 16.800.000,00
Valor Adoptado (m2)	\$ 1.680

• Unidad Fisiográfica 2.

Oferta	Valor (Ha)
1P	\$ 3.038.000,00
2P	\$ 3.022.500,00
3P	\$ 3.375.000,00
Promedio	\$ 3.145.166,67
Desviación Estándar	\$ 199.192,33
Coefficiente de Variación	6,33%
Coefficiente de Asimetría	1,720759629
Límite Inferior	\$ 2.945.974,34
Límite Superior	\$ 3.344.358,99
Valor Adoptado (Ha)	\$ 3.200.000,00
Valor Adoptado (m2)	\$ 320

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

• Unidad Fisiográfica 1.

Oferta 3: Tiene 3 casas grandes en madera y material de 8x15m, con 3 alcobas, un baño, cocina y sala comedor, cerramiento en muro de ladrillo con malla eslabonada y concertina, puerta metálica de acceso, tanque elevado, agua propia, cercado en su totalidad, presentan 8 años de construidas, el terreno es ligeramente plano a Ondulado.

Oferta 4.2: Lote ubicado en la vereda Kilometro 18 con acceso sobre carreteable a 50 mts de la vía principal Cauca - Zaragoza, hace parte de la parcelación Agua

Viva, colindante a la Finca La Pulga, terreno mixto entre ondulado y ligeramente plano, presenta acceso a energía eléctrica. El propietario es Omar Gil y la información puede ser por los números de teléfono o directamente en campo por las coordenadas especificadas al principio de esta oferta.

Oferta 20: El Señor Omar Gil, vende finca completa de 242 Has, aparte de la parcelación en \$16'000.000 de pesos por cada Hectárea, siempre y cuando se compre la extensión total de tierra, presenta 11.5 km de frente sobre vía y es mecanizable en toda su extensión, la topografía es mixta. Cuenta con una casa, corrales y potreros actualmente con Ganado, que también pueden ser cultivados en Caucho.

- **Unidad Fisiográfica 2**

Oferta 1P: Predio Ubicado en Caucasia, se encuentra en zona de protección por ronda hídrica con el río Nechi.

Oferta 2P: Predio Ubicado en Caucasia, se encuentra en zona de protección por ronda hídrica con el río Nechi, son dos predios ubicados en esta zona al igual que el predio de Oferta 1.

Oferta 3P: La casa esta apta para vivienda, cuenta con asador, espacio para arreglar pescados, separado de la casa, internamente ese encuentra la cocina, 2 baños, 5 habitaciones, 2 pisos y terraza. En producción cuenta con 6 estanques capacidad para 35.000 peces, pastos capacidad para 25 reces, 5Ha de cacao en producción, 5 Ha de caucho en producción, 5 colmenas con abejas aproximadamente 250.000 abejas, 5 marraneras, 3Ha en árboles frutales, 2Ha en Maíz.

10.3. Ejercicios residuales.

No Aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.**11.1. Costos de reposición:****Propietario:**

CA2: CERCA CON 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUA, SOSTENIDA CON POSTES EN MADERA BURDA CON ALTURA DE 1,00M					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	0,02	\$ 460,88	149
vara de clavo 6 a 8 cm (3M) encofrado	un	\$ 7.130	0,50	\$ 3.565,00	110
alambre de pua (400M) cal 16,5	m	\$ 272	3,00	\$ 816,00	83
Postes con Cabeza 2"	Lb	\$ 2.900	0,03	\$ 87,00	127
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.290	0,35	\$ 6.401,50	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X ML				\$ 11.330,38	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

CA3: CERCA CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUA, SOSTENIDA CON POSTES EN MADERA BURDA CON ALTURA DE 1,00M					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	0,02	\$ 460,88	149
vara de clavo 6 a 8 cm (3M) encofrado	un	\$ 7.130	0,50	\$ 3.565,00	110
alambre de pua (400M) cal 16,5	m	\$ 272	4,00	\$ 1.088,00	83
Postes con Cabeza 2"	Lb	\$ 2.900	0,04	\$ 116,00	127
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.290	0,40	\$ 7.316,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X ML				\$ 12.545,88	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

CA4: PISO EN AFIRMADO, CON DIMENSIONES DE (4,1M*33,00M) APROX					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descafoce a máquina	m3	\$ 9.825	0,10	\$ 982,50	149
Reglamin	m2	\$ 2.633	1,00	\$ 2.633,00	149
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	0,20	\$ 4.608,80	149
Vibrador concr. Gooding 3-4m 25-40mm	d	\$ 25.180	0,12	\$ 3.141,60	94
base Golestar 6-200	m3	\$ 47.362	0,10	\$ 4.736,20	68
Refinor excavación	m3	\$ 12.071	0,10	\$ 1.207,10	149
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.200	0,50	\$ 9.145,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				\$ 26.454,20	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

CAS: CERCA DE MADERA ASERRADA E INMUNIZADA CON 4 VARETAS, ALTURA DE 1,50M.					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	0,20	\$ 4.608,80	149
Cerca 8 x 8m x 2,5m ordinario	und	\$ 22.906	3,00	\$ 68.718,00	108
Tela chapa 10*1,8 a 20m x 2,9 ordinario	und	\$ 6.747	9,10	\$ 61.397,70	109
Tela sobre madera total	m	\$ 4.537	34,90	\$ 158.341,30	181
Punta con cabeza 2"	Lb	\$ 2.900	0,50	\$ 1.450,00	127
Mano de obra control de obra	hc	\$ 18.290	4,00	\$ 73.160,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 367.675,80	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X ML				\$ 55.708,45	
Datos tomado de la revista Construdata N° 193					

CAS: PORTÓN EN MADERA ASERRADA, INCLUYE 4 VARETAS SOSTENIDAS POR 2 POSTES EN MADERA, DIMENSIONES DE (3,1M*3,2M) APROX					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	0,02	\$ 460,88	149
Poste 12-15cm x 1m ordinario	un	\$ 156.615	0,50	\$ 78.307,50	110
Cerca 8 x 8m x 2,5m ordinario	und	\$ 22.906	1,00	\$ 22.906,00	108
Tela chapa 10*1,8 a 20m x 2,9 ordinario	und	\$ 6.747	4,00	\$ 26.988,00	109
Tela sobre madera total	m	\$ 4.537	18,40	\$ 83.480,80	181
Buena pinta blanca 3"	und	\$ 1.785	2,00	\$ 3.570,00	102
Mano de obra control de obra	hc	\$ 18.290	4,00	\$ 73.160,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 288.673,18	
Datos tomado de la revista Construdata N° 193					

CAS: CERCA DE MADERA ASERRADA E INMUNIZADA CON 3 VARETAS, ALTURA DE 1,40M.					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	0,20	\$ 4.608,80	149
Cerca 8 x 8m x 2,5m ordinario	und	\$ 22.906	2,50	\$ 57.265,00	108
Tela chapa 10*1,8 a 20m x 2,9 ordinario	und	\$ 6.747	5,27	\$ 35.556,69	109
Tela sobre madera total	m	\$ 4.537	22,10	\$ 100.267,70	181
Punta con cabeza 2"	Lb	\$ 2.900	0,40	\$ 1.160,00	127
Mano de obra control de obra	hc	\$ 18.290	3,00	\$ 54.870,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 253.728,19	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X ML				\$ 49.750,63	
Datos tomado de la revista Construdata N° 193					

Mejoratorio 1:

C1: VIVIENDA CON ESTRUCTURA EN MADERA ASERRADA, CELOSIA CON SECCIONES TRANSVERSALES EN MADERA UBICADA EN LA PARTE SUPERIOR DE LOS MURD DE LA VIVIENDA, CUBIERTA EN PALMA, PISO EN CONCRETO RUSTICO, DIMENSIONES (11,60M*4,20M) APROX, FIGURA IRREGULAR.					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	8,05	\$ 79.091,25	149
Replanteo	m2	\$ 2.633	80,52	\$ 212.009,16	149
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	8,05	\$ 185.504,20	149
Refino excavación	m3	\$ 12.071	8,05	\$ 97.171,55	149
Plote 12-15cm (cm) curcapan	un	\$ 156.615	6,00	\$ 939.690,00	110
Tabla surra 30*2,2 a 2,7cm *2,9 - ordinario	und	\$ 19.747	105,20	\$ 2.077.384,40	109
Tarifa sobre madera lista	m2	\$ 17.500	183,06	\$ 3.203.550,00	181
Viga 10*5cm*2,9m - sipan	un	\$ 91.677	12,37	\$ 1.134.044,49	109
Placa concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 111.133	80,52	\$ 8.948.429,16	172
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 30.441	104,68	\$ 3.186.563,88	168
Cubierta en palma anarga	und	\$ 60.588	8,50	\$ 514.998,00	*
Puerta Principal Cacho 4 estampados lineales	und	\$ 237.931	1,00	\$ 237.931,00	121
Ventana comedca 1,2*1,2 vidrio 3 mm	und	\$ 156.871	6,00	\$ 941.226,00	140
Puerta antes 0,3-0,5 m	und	\$ 98.243	4,00	\$ 392.972,00	120
Lavaplatos con griferia	un	\$ 240.823	1,00	\$ 240.823,00	214
Lavamanos con griferia tipo I	un	\$ 225.873	1,00	\$ 225.873,00	214
Inodoro Tipo I	und	\$ 314.303	1,00	\$ 314.303,00	214
Ducha con griferia tipo I	und	\$ 94.731	1,00	\$ 94.731,00	214
Acornetida de circuito cable CU 3*2,1*4 AWG PVC 91-1/2"	m	\$ 151.724	8,00	\$ 1.213.792,00	194
Acornetida tubería galvanizada 1"	m	\$ 18.125	24,00	\$ 435.000,00	203
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.290	120,00	\$ 2.194.800,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 26.869.887,09	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				\$ 333.704,51	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					
*base de datos vegetal de la Lonja Colombiana de la Propiedad Raiz					

(CA8): ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA, SOPORTADA POR 6 POSTES EN MADERA, CUBIERTA EN PALMA Y PLÁSTICO, PISO EN CONCRETO RUSTICO, DIMENSIONES (9,40M*5,00M) APROX, FIGURA IRREGULAR					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	3,45	\$ 33.896,25	149
Replanteo	m2	\$ 2.633	34,47	\$ 90.759,51	149
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	3,45	\$ 79.501,80	149
Relevo excavación	m3	\$ 12.071	3,45	\$ 41.644,95	149
Gravel 10-12mm (6m) suelto	un	\$ 30.559	3,00	\$ 91.677,00	110
Estructura de madera para sala almacenamiento	m	\$ 30.441	44,81	\$ 1.364.061,21	162
Cubierta en palma amarrada	und	\$ 60.588	3,60	\$ 218.116,80	*
Plástico Negro 150x3m Ancho Cel 3-5	und	\$ 519.900	0,18	\$ 93.582,00	**
Para concreto 3000 psi 10 cm espesor estructural	m2	\$ 111.133	34,47	\$ 3.830.754,51	172
Mano de obra cuadrilla de albañiles	hc	\$ 18.290	20,00	\$ 365.800,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 6.209.794,03	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				\$ 180.150,68	
Dato tomado de la revista Construcción N° 193					
*Base de datos vegetal de la Lonja Colombiana de la Propiedad Real					
** https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/287622/plastico-negro-150x3m-ancho-cel-3-5					

(CA9): BODEGA CON ESTRUCTURA EN MADERA ASERRADA, INCLUYE 1 VENTANA Y 1 PUERTA EN MADERA, DIMENSIONES (3,30M*3,60M) Y ALTURA DE 3,00M					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	1,19	\$ 11.691,75	149
Replanteo	m2	\$ 2.633	11,88	\$ 31.200,04	149
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	1,19	\$ 27.422,36	149
Relevo excavación	m3	\$ 12.071	1,19	\$ 14.364,49	149
Gravel 10-12mm (6m) suelto	un	\$ 30.559	2,00	\$ 61.118,00	110
Gravel de drenaje 5 a 8 mm (30) suelto	un	\$ 7.130	8,00	\$ 57.040,00	110
Teja barro 30*22 a 27cm 22,9* anchura	und	\$ 19.747	45,03	\$ 899.207,41	109
Puerta andes 0,3-0,5 m	und	\$ 98.243	1,00	\$ 98.243,00	120
Ventana en madera 1,40x0,80m	m2	\$ 81.488	1,44	\$ 117.342,72	162
Estructura de madera para sala almacenamiento	m	\$ 30.441	11,88	\$ 361.639,08	162
Para concreto 3000 psi 10 cm espesor estructural	m2	\$ 111.133	11,88	\$ 1.320.260,04	172
Mano de obra cuadrilla de albañiles	hc	\$ 18.290	24,00	\$ 438.960,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 3.428.568,89	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				\$ 288.600,07	
Dato tomado de la revista Construcción N° 193					

(CA10): ENLAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN PALMA SOBRE SECCIONES DE MADERA Y PISO EN TIERRA, DIMENSIONES (4,20M*5,00M)

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Desaposte a máquina	m3	\$ 9.825	2,10	\$ 20.632,50	149
Replanteo	m2	\$ 2.633	21,00	\$ 55.293,00	149
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.644	2,10	\$ 46.392,40	149
Rebordo excavación	m3	\$ 12.071	2,10	\$ 25.349,10	149
Brickos 10-12cm(6m) escalote	un	\$ 30.559	2,00	\$ 61.118,00	110
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 30.441	23,10	\$ 703.187,10	168
Cubierta de palma ancha	und	\$ 60.588	1,60	\$ 96.940,80	*
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.290	8,00	\$ 146.320,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.157.232,90	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				\$ 55.106,33	
Datos tomados de la revista Construdata N° 193					
*base de datos vegetal de la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz					

(CA11): BAÑO CON ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC, PISO EN TIERRA Y MUROS EN PLASTICO, DIMENSIONES (3,00M*2,40M)

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Desaposte a máquina	m3	\$ 9.825	0,72	\$ 7.074,00	149
Replanteo	m2	\$ 2.633	7,20	\$ 18.957,60	149
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.644	0,72	\$ 16.591,68	149
Rebordo excavación	m3	\$ 12.071	0,72	\$ 8.691,12	149
Brickos 10-12cm(6m) escalote	un	\$ 30.559	2,00	\$ 61.118,00	110
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 30.441	7,20	\$ 219.175,20	168
Teja Zinc Ondulada 1.048x0.30m-cal 35	und	\$ 20.100	3,00	\$ 60.300,00	*
Plastico Negro 150x3m Ancho Cal 3-5 Nooplat	und	\$ 519.900	0,10	\$ 51.990,00	**
Inodoro Tipo I	und	\$ 314.303	1,00	\$ 314.303,00	214
Cavaterm con grifería tipo I	un	\$ 225.873	1,00	\$ 225.873,00	214
Acometida tubería galvanizada 1"	m	\$ 18.125	2,00	\$ 36.250,00	203
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.290	8,00	\$ 146.320,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.166.643,60	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				\$ 162.033,83	
Datos tomados de la revista Construdata N° 193					
*https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-1.048x0.30m-Cal-35-0.17mm/234320					
**http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/287622/plastico-negro-150x3m-ancho-cal-3-5					

(CA12): POZO SEPTICO CON DIMENSIONES DE (2,00M*2,00M*2,00M)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m ³	\$ 9.825	0,40	\$ 3.930,00	149
Replanteo	m ²	\$ 2.633	4,00	\$ 10.532,00	149
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m ³	\$ 23.044	8,00	\$ 184.352,00	149
Placa concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m ²	\$ 111.133	4,00	\$ 444.532,00	172
Ladillo Toilet Modular 19x9x10cm	und	\$ 1.122	93,56	\$ 104.974,32	107
Mortero 1-4	m ³	\$ 405.432	0,10	\$ 40.543,20	166
Tuberia PVC Sanitario 3"	m	\$ 15.291	3,00	\$ 45.873,00	138
Mano de obra cuadrilla de albanileria	hc	\$ 18.290	8,00	\$ 146.320,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 981.056,52	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

(CA13): ENRIAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN PALMA, SOPORTADA POR SECCIONES EN MADERA Y 4 POSTES EN MADERA CIRCULAR, INCLUYE LAVADERO EN MADERA, DIMENSIONES (1,60M*1,60M)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m ³	\$ 9.825	0,26	\$ 2.554,50	149
Replanteo	m ²	\$ 2.633	2,56	\$ 6.740,48	149
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m ³	\$ 23.044	0,26	\$ 5.991,44	149
Refeno excavación	m ³	\$ 12.071	0,26	\$ 3.138,46	149
vara de clavo 6 a 9 cm (3M) eucalipto	un	\$ 7.130	4,00	\$ 28.520,00	110
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 30.441	2,56	\$ 77.928,96	168
Cubierta en palma anegra	und	\$ 60.588	0,30	\$ 18.176,40	*
Lavadero en granito pulido	und	\$ 255.682	1,00	\$ 255.682,00	214
Tuberia PVC Sanitario 3"	m	\$ 15.291	1,00	\$ 15.291,00	138
Acometida tuberia galvanizada 1"	m	\$ 18.125	1,00	\$ 18.125,00	203
Mano de obra cuadrilla de albanileria	hc	\$ 18.290	4,00	\$ 73.160,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 505.308,24	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				\$ 197.386,03	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					
*base de datos vegetal de la Lonja Colombiana de la Propiedad Raiz					

MEJORATARIO 2:

C2: VIVIENDA CON ESTRUCTURA EN MADERA ASERRADA, CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC SOBRE SECCIONES DE MADERA, PISO EN TIERRA, INCLUYE UNA PUERTA EN MADERA, DIMENSIONES (4,10M*8,00M)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Democapote a máquina	m3	\$ 9.825	3,28	\$ 32.226,00	149
Replanteo	m2	\$ 2.633	32,80	\$ 86.362,40	149
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	3,28	\$ 75.584,32	149
Rebello excavación	m3	\$ 12.071	3,28	\$ 39.592,88	149
Placa 12-15cm (6m) eucalipto	un	\$ 156.615	4,00	\$ 626.460,00	110
Tabla balsa 30*2,2 a 2,7cm *2,9 - ordinario	und	\$ 19.747	67,15	\$ 1.326.011,05	109
Tintillo sobre madera fina	m2	\$ 17.500	87,63	\$ 1.533.525,00	181
Viga 10*5cm*2,9m - sapall	un	\$ 91.677	7,90	\$ 724.248,30	109
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 30.441	42,68	\$ 1.299.221,88	168
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17mm	und	\$ 20.100	21,00	\$ 422.100,00	*
Puerta Principal Cacique 4 entrapados lineales	und	\$ 237.931	1,00	\$ 237.931,00	121
Lavaplatos con grifera	un	\$ 240.823	1,00	\$ 240.823,00	214
Lavamanos con grifera tipo I	un	\$ 225.873	1,00	\$ 225.873,00	214
Inodoro Tipo I	und	\$ 314.303	1,00	\$ 314.303,00	214
Ducha con grifera tipo I	und	\$ 94.731	1,00	\$ 94.731,00	214
Acometida de circuito cable CU 3*2-1-4 AWG PVC 01-1/2"	m	\$ 151.724	3,28	\$ 497.654,72	194
Acometida tubería galvanizada 1"	m	\$ 18.125	10,00	\$ 181.250,00	203
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.290	40,00	\$ 731.600,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 8.689.497,55	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				\$ 264.923,71	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					
* https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-3.048x0.80m-Cal-35-0.17mm/234320					

CA14: CERCA CON 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUA, SOSTENIDA CON POSTES EN MADERA BURDA CON ALTURA DE 1,40M APROX.						
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag	
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	md	\$ 23,044	0,02	\$ 460,88	149	
Vare de clavo 6 a 8 cm (35) enalado	un	\$ 7,130	0,60	\$ 4,278,00	110	
alambre de pua (40M) cal 16,5	m	\$ 272	3,00	\$ 816,00	83	
Punta de Cabeza 2"	lb	\$ 2,900	0,03	\$ 87,00	127	
Mano de obra cuadrilla de obreros	hc	\$ 18,290	0,40	\$ 7,316,00	43	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X ML				\$	12.957,88	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193						

CA15: CERCA EN MADERA INMUNIZADA, 3 VARETAS SOSTENIDAS POR 2 POSTES EN MADERA BURDA, ALTURA DE 1.50M APROX.						
Materiales:	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag	
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	0,20	\$ 4.608,80	149	
vare de clavo 6 a 8 cm (35) estriado	un	\$ 7.130	4,00	\$ 28.520,00	110	
Tela chapa 10"x 2,2 a 2,7cm (2,9 - ordinario)	und	\$ 6.747	6,90	\$ 46.554,30	109	
Tela sobre madera lineal	m	\$ 4.537	20,00	\$ 90.740,00	181	
Punta de clavo 2"	lb	\$ 2.900	0,30	\$ 870,00	127	
Mano de obra cuadrilla de obreros	hc	\$ 18.290	4,00	\$ 73.160,00	43	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	244.453,10	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X ML				\$	24.445,31	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193						

CA16: CERCA EN MADERA INMUNIZADA, 3 VARETAS ALTURA DE 1,50M APROX.						
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag	
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	0,20	\$ 4.608,80	149	
Cerco 6 x 8 cm x 2,9m ordinario	und	\$ 22.906	4,00	\$ 91.624,00	108	
Tela chapa 10" x 2,2 a 2,7 cm (2,9 - ordinario)	und	\$ 6.747	9,00	\$ 60.723,00	109	
Telilla sobre madera lineal	m	\$ 4.537	34,80	\$ 157.887,60	181	
Puente con Cabeza 2"	lb	\$ 2.900	0,40	\$ 1.160,00	127	
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.290	4,00	\$ 73.160,00	43	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	389.163,40	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X ML				\$	44.731,43	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193						

CA17: PORTON DE MADERA INMUNEZADA, 4 VARETAS, DIMENSIONES (1,20M * 1,40M)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavacion Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	0,02	\$ 460,88	149
Plata 12-15cm (6m)	un	\$ 156.615	0,50	\$ 78.307,50	110
Cablete	und	\$ 22.906	1,00	\$ 22.906,00	108
Tabla chapa 10*2,2 a 2,7cm	und	\$ 5.747	3,00	\$ 20.241,00	109
Tratamiento sobre madera lineal	m	\$ 4.537	8,70	\$ 39.471,90	181
Espera para omega 3"	und	\$ 1.785	2,00	\$ 3.570,00	102
Mano de obra cuadrilla de albañileria	hc	\$ 18.290	4,00	\$ 73.160,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 238.117,28	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

(CA18) ENRIAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC SOBRE SECCIONES DE MADERA Y PISO EN TIERRA, DIMENSIONES (2,40X9,30)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapeo a máquina	m3	\$ 9.825	1,49	\$ 14.639,25	149
Reparteo	m2	\$ 2.633	14,88	\$ 39.179,04	149
Excavacion Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	1,49	\$ 34.335,96	149
Rebbero excavacion	m3	\$ 12.071	1,49	\$ 17.985,79	149
Vare de clavo 6 a 8 cm (3M)	un	\$ 7.130	4,00	\$ 28.520,00	110
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 30.441	14,88	\$ 452.962,08	168
Teja Zinc Ondulada 3,04x0,80m Cal 35 0,37mm	und	\$ 20.100	6,15	\$ 123.615,00	*
Mano de obra cuadrilla de albañileria	hc	\$ 18.290	8,00	\$ 146.320,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 857.556,72	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				\$ 57.631,50	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					
* https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-3,04x0,80m-Cal-35-0,37mm/234320					

Mejoratorio 3:

CA1: TANQUE ELEVADO CONSTRUIDO EN CONCRETO CON DIMENSIONES DE 2,50M*2,50M*1,90M, SOPORTADO SOBRE 4 COLUMNAS EN CONCRETO CON ALTURA DE 7,00M, INCLUYE VIGAS DE AMARRE CONSTRUIDA EN CONCRETO. CAPACIDAD DE 11.875 M3					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	2,50	\$ 59.683,96	149
Asfalto Asfalto 1,20*1,20*10cm	Und	\$ 482.096	4,00	\$ 1.948.384,00	171
Columna 40x40cm	m	\$ 200.544	28,00	\$ 5.615.232,00	171
Viga 30x30cm	m	\$ 198.207	25,00	\$ 4.955.175,00	173
Placa concreto 2000 psi 10 cm espesor	m2	\$ 94.360	6,25	\$ 589.750,00	173
Placa 2000psi concreto estructural 2cm	m2	\$ 80.945	10,00	\$ 1.609.455,00	178
Asfalto impermeabilizado maco 1:3	m2	\$ 32.882	19,00	\$ 624.758,00	167
Tubo Preson PVC 2" RDE 2L	m	\$ 14.733	40,00	\$ 589.320,00	137
Tapadera PVC Succión 2"	m	\$ 15.291	40,00	\$ 611.640,00	138
Codo 90° Preson PVC 2"	und	\$ 9.853	6,00	\$ 59.118,00	137
Almuerzo acero PVC 1"	und	\$ 5.728	6,00	\$ 34.368,00	203
Varilla regular con rosca metal	und	\$ 23.900	4,00	\$ 95.600,00	77
Mazo de obra controlada de albañilería	hc	\$ 18.290	24,00	\$ 438.960,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 17.321.443,96	
Dato tomado de la revista Construtora N° 193					

(CA23) ZONA DURA EN CONCRETO CON ESPESOR DE 0,10M SOBRECIMENTO EN BLOQUES EN CONCRETO, FIGURA IRREGULAR					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapeo a máquina	m3	\$ 9.825	1,62	\$ 15.916,50	149
Replanteo	m2	\$ 2.633	16,22	\$ 42.707,26	149
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	1,62	\$ 37.331,28	149
Sistema excavación	m3	\$ 13.871	1,62	\$ 19.553,02	149
Placa concreto 2000 psi 10 cm espesor	m2	\$ 111.133	16,22	\$ 1.802.577,26	172
Bloque estructural P.V.A. 10cm	und	\$ 1.384	45,00	\$ 63.664,00	107
Acero 1-4	m3	\$ 405.432	0,05	\$ 20.271,60	166
Mazo de obra controlada de albañilería	hc	\$ 18.290	4,00	\$ 73.160,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 2.075.182,92	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA - 3 M2				\$ 127.930,76	
Dato tomado de la revista Construtora N° 193					

(CA24): POZO SUBTERRANEO CONSTRUIDO CON ANILLOS DE CONCRETO, DIAMETRO 1,20M Y PROFUNDIDAD DE 8,00M

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Desapoteo a máquina	m3	\$ 9.825	0,11	\$ 1.080,75	149
Replanteo	m2	\$ 2.633	1,13	\$ 2.975,29	149
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	9,04	\$ 208.317,76	149
Tubo Clase I concreto reforzado 24"	m	\$ 364.473	8,00	\$ 2.915.784,00	132
CAJA PREFABRICADA 40X60	und	\$ 174.395	1,00	\$ 174.395,00	114
Mano de obra cuadrilla de obra	hc	\$ 18.290	12,00	\$ 210.480,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 3.522.033,80	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

(CA25) TUBERIA DE 3" EN POLIETILENO PARA SUMINISTRO Y TRANSPORTE DE AGUA

Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	7,54	\$ 173.751,76	149
vara de clavo 6 a 8 cm (3M) escalado	un	\$ 7.130	26,00	\$ 142.600,00	110
Manguera flex verde	m	\$ 259.900	2,00	\$ 519.800,00	*
Codo 90° 1/4" PVC sintético 20G	und	\$ 2.754	18,00	\$ 49.572,00	137
Mano de obra cuadrilla de obra	hc	\$ 18.290	16,00	\$ 292.640,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.178.363,76	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X ML				\$ 6.248,28	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

*<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/461596/manguera-para-jardin-flex-100mt-verde>

(CA26) ESTACION DE BOMBEO CON ESTRUCTURA EN BLOQUE Y FERROCONCRETO, CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO, INCLUYE 2 VENTANAS Y 1 PUERTA, PISO EN CONCRETO RUSTICO PLANTILLA DE 0,10M SOBRECIMENTO EN BLOQUES DE CONCRETO; DIMENSIONES (2,00M*2,00M)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Desapote a máquina	m3	\$ 9.825	0,40	\$ 3.930,00	149
Reglantes	m2	\$ 2.633	4,00	\$ 10.532,00	149
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	0,40	\$ 9.217,60	149
Relleno excavación	m3	\$ 12.071	0,40	\$ 4.828,40	149
Muro de malla bloque estriado no.5	m2	\$ 41.492	14,08	\$ 584.207,36	178
Pañete liso muro 1:1	m2	\$ 23.736	14,08	\$ 334.202,88	167
Grillo sobre pañete 2 muros	m2	\$ 5.947	14,08	\$ 83.733,76	181
Puerta Principal Cierres 4 estampados: Anales	und	\$ 237.931	1,00	\$ 237.931,00	121
Ventana corrediza 1,2*1,2 vidrio 3 mm	und	\$ 156.871	2,00	\$ 313.742,00	140
Placa concreto 3000 psi 10 cm rejilla electrosoldada	m2	\$ 111.133	4,00	\$ 444.532,00	172
Placa concreto 3000 psi 10 cm rejilla electrosoldada	m2	\$ 94.360	4,00	\$ 377.440,00	173
ESTRUCTURA (VIGAS Y COLUMNAS)					
Acero corr. Fig 1/4" - 1" 60.000 psi	kg	\$ 2.618	5,60	\$ 14.660,80	67
Alambre negro Red. C-17	kg	\$ 4.950	0,50	\$ 2.475,00	67
Barra corrugada G-60 Lit. (G60)	und	\$ 9.087	13,78	\$ 125.218,86	67
Concr. Comercio grava comut 3000 psi	m3	\$ 425.863	0,67	\$ 285.328,21	84
Desenclaf. Emulsion desmoladora (15kg)	und	\$ 283.315	0,17	\$ 48.163,55	67
Bombas 4cm x 4cm 2,5m ordinario	und	\$ 5.729	2,93	\$ 16.785,97	108
Herramienta Menor	%	\$ 670.308	10%	\$ 67.030,81	*
Memb. Curadora Uniseal blanco (25kg)	kg	\$ 5.301	0,56	\$ 2.968,56	128
Plantilla con cabeza 2"	lb	\$ 2.900	2,24	\$ 6.496,00	127
Ropas 8x5cm x 2,5m ordinario	und	\$ 11.459	2,48	\$ 28.418,32	109
Trozo (chapa 30*2,2 x 2,70m x 2,5 - ordinario)	und	\$ 22.906	5,60	\$ 128.273,60	109
Vibrador concr. Geosline 3-4m 25-40mm	d	\$ 26.180	0,44	\$ 11.519,20	94
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.290	24,00	\$ 438.960,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 3.580.595,88	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				\$ 895.148,97	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

11.2. Depreciación (fitto y corvinni):

Propietario Gustavo Aguirre Restrepo

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	
CA2	CERCA	10	25	40,00%	2	29,82%	\$ 11.330,38	\$ 3.379,25	\$ 7.951,13	\$ 8.000,00
CA3	CERCA	10	25	40,00%	2	29,82%	\$ 12.545,38	\$ 3.741,77	\$ 8.803,61	\$ 8.800,00
CA4	POZO	10	30	50,00%	3	48,51%	\$ 26.454,20	\$ 12.913,38	\$ 13.540,82	\$ 13.500,00
CA5	CERCA	10	35	28,57%	2	30,47%	\$ 55.701,45	\$ 11.380,81	\$ 44.320,62	\$ 44.300,00
CA6	PORTON	10	35	28,57%	2	20,43%	\$ 288.873,18	\$ 59.024,69	\$ 229.848,49	\$ 229.800,00
CA7	CERCA	10	25	40,00%	2	29,82%	\$ 49.750,63	\$ 14.837,98	\$ 34.912,65	\$ 34.900,00

Mejoratorio José David Díaz Ramírez.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	
C1	VIVIENDA	50	65	16,67%	2	12,00%	\$ 323.704,51	\$ 40.056,15	\$ 283.648,36	\$ 289.600,00
CA8	ENRAMADA	30	40	25,00%	2	17,78%	\$ 180.190,88	\$ 31.987,01	\$ 148.203,87	\$ 148.200,00
CA9	BODEGA	30	30	20,00%	2	14,22%	\$ 289.600,07	\$ 41.046,72	\$ 247.553,35	\$ 247.600,00
CA10	ENRAMADA	30	25	40,00%	2	25,82%	\$ 55.106,33	\$ 10.435,30	\$ 38.671,03	\$ 38.700,00
CA11	BALÑO	30	40	25,00%	2	17,78%	\$ 162.033,81	\$ 28.770,26	\$ 133.263,55	\$ 133.300,00
CA12	POZO	10	70	14,29%	2	10,49%	\$ 981.056,52	\$ 102.863,64	\$ 878.192,88	\$ 878.200,00
CA13	ENRAMADA	30	25	40,00%	3	44,03%	\$ 197.386,03	\$ 80.291,83	\$ 116.394,40	\$ 116.400,00

Mejoratorio Luz Eneida Arenilla Peralta.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	
C2	VIVIENDA	10	50	20,00%	2	14,22%	\$ 264.023,71	\$ 37.679,30	\$ 227.244,41	\$ 227.200,00
CA14	CERCA	10	25	40,00%	1	29,82%	\$ 12.957,88	\$ 3.864,65	\$ 9.093,23	\$ 9.100,00
CA15	CERCA	10	35	28,57%	2	20,43%	\$ 24.445,31	\$ 4.994,08	\$ 19.451,23	\$ 19.500,00
CA16	CERCA	10	35	28,57%	2	20,43%	\$ 44.731,43	\$ 9.138,31	\$ 35.593,12	\$ 35.600,00
CA17	PORTON	10	40	25,00%	1	17,78%	\$ 338.117,28	\$ 42.778,58	\$ 195.338,69	\$ 195.800,00
CA18	ENRAMADA	10	35	40,00%	2	29,82%	\$ 57.631,50	\$ 17.188,42	\$ 40.443,08	\$ 40.400,00

Mejoratorio Junta de Acción Comunal Las Peñas

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	
CA1	TANQUE	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 17.313.443,96	\$ 1.360.956,29	\$ 15.952.487,67	\$ 15.954.500,00
CA23	ZONA PURA	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 127.939,78	\$ 10.096,62	\$ 117.843,14	\$ 117.900,00
CA24	POZO	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 3.522.031,86	\$ 277.948,34	\$ 3.244.083,46	\$ 3.244.300,00
CA25	TUBERÍA	10	30	33,33%	2	24,19%	\$ 6.248,28	\$ 1.511,36	\$ 4.736,92	\$ 4.750,00
CA26	ESTACION	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 695.148,67	\$ 50.842,47	\$ 644.306,20	\$ 644.500,00
CA27	ESTACION	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 801.894,62	\$ 63.263,87	\$ 738.630,75	\$ 738.600,00

Mejoratorio José David Díaz Ramírez.

DESCRIPCION	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL
		INGRESOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	DEBIDOS	MANO DE OBRA	TOTAL		
Aracis 10 x Ø < 20 cm	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 69.360,00
Aracis 20 x Ø < 40 cm	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 69.360,00
Planta Ornamental	und.	\$ 32.500,00	\$ 13.500,00	\$ 26.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 38.760,00
Guayabo 9 años	und.	\$ 34.000,00	\$ 13.500,00	\$ 47.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 60.690,00
Mango 15 años	und.	\$ 68.000,00	\$ 13.500,00	\$ 81.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 95.370,00
Cacao 18 años	und.	\$ 20.992,05	\$ 13.500,00	\$ 34.492,05	\$ 13.500,00	\$ 6.750,00	\$ 20.250,00	3	\$ 76.491,89
Níspero 13 años	und.	\$ 73.200,00	\$ 13.500,00	\$ 86.700,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 100.674,00
Mamón de 12 años	und.	\$ 55.000,00	\$ 34.000,00	\$ 89.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 103.020,00
plátano 3 años	und.	\$ 8.200,00	\$ 6.750,00	\$ 14.950,00	\$ 3.500,00	\$ 3.375,00	\$ 6.875,00	2	\$ 22.261,50

DESCRIPCION	ESTADO FITOSANITARIO	VALOR TOTAL	DESARROLLO			PRODUCCION		
			1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años	
			Ø ≤ 10 CM	(10 cm-20 cm)	(20cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)	
Aracis 10 x Ø < 20 cm	\$ 1,00	\$ 69.360,00	\$ 6.936,00	\$ 22.888,80	\$ 45.777,50	\$ 62.424,00	\$ 69.360,00	
Aracis 20 x Ø < 40 cm	\$ 1,00	\$ 69.360,00	\$ 6.936,00	\$ 22.888,80	\$ 45.777,50	\$ 62.424,00	\$ 69.360,00	
Planta Ornamental	\$ 1,00	\$ 38.760,00	\$ 3.876,00	\$ 12.760,80	\$ 25.581,60	\$ 34.884,00	\$ 38.760,00	
Guayabo 9 años	\$ 1,00	\$ 60.690,00	\$ 6.069,00	\$ 20.627,20	\$ 40.053,40	\$ 54.621,00	\$ 60.690,00	
Mango 15 años	\$ 1,00	\$ 95.370,00	\$ 9.537,00	\$ 31.472,10	\$ 62.944,20	\$ 85.833,00	\$ 95.370,00	
Cacao 18 años	\$ 1,00	\$ 76.491,89	\$ 7.649,19	\$ 25.242,32	\$ 50.484,65	\$ 68.642,70	\$ 76.491,89	
Níspero 13 años	\$ 1,00	\$ 100.674,00	\$ 10.067,40	\$ 33.222,42	\$ 66.444,94	\$ 90.606,60	\$ 100.674,00	
Mamón de 12 años	\$ 1,00	\$ 103.020,00	\$ 10.302,00	\$ 33.956,00	\$ 67.993,30	\$ 92.718,00	\$ 103.020,00	
plátano 3 años	\$ 1,00	\$ 22.261,50	\$ 2.226,15	\$ 7.344,30	\$ 14.692,99	\$ 20.035,35	\$ 22.261,50	

Mejoratorio Luz Eneida Arenilla Peralta.

DESCRIPCION	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL
		INGRESOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	DEBIDOS	MANO DE OBRA	TOTAL		
Aracis 40 x Ø < 100 cm	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 69.360,00
Mango 15 años	und.	\$ 68.000,00	\$ 13.500,00	\$ 81.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2	\$ 95.370,00

DESCRIPCION	ESTADO FITOSANITARIO	VALOR TOTAL	DESARROLLO			PRODUCCION		
			1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años	
			Ø ≤ 10 CM	(10 cm-20 cm)	(20cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)	
Aracis 40 x Ø < 100 cm	\$ 1,00	\$ 69.360,00	\$ 6.936,00	\$ 22.888,80	\$ 45.777,50	\$ 62.424,00	\$ 69.360,00	
Mango 15 años	\$ 1,00	\$ 95.370,00	\$ 9.537,00	\$ 31.472,10	\$ 62.944,20	\$ 85.833,00	\$ 95.370,00	

12.1.1 Valores de cultivos y/o especies

Propietario GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO.

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR FINAL	VALOR FINAL ADOPTADO	VALOR TOTAL
Guayabo Dorado 20 años	41	Und	\$ 60,690.00	1.00	\$ 60,690.00	\$ 60,690.00	\$ 2,488,290.00
Posobello 10 < D < 20 cm	32	Und	\$ 24,235.20	1.00	\$ 24,235.20	\$ 24,235.00	\$ 779,520.00
Lapso 10 < D < 20 cm	35	Und	\$ 24,329.45	0.80	\$ 19,463.56	\$ 19,464.00	\$ 681,240.00
Aliso 20 < D < 40 cm	10	Und	\$ 45,777.60	1.00	\$ 45,777.60	\$ 45,778.00	\$ 732,448.00
Guarumo 10 < D < 20 cm	20	Und	\$ 14,311.04	0.80	\$ 14,048.80	\$ 14,049.00	\$ 282,980.00
Aliso 10 < D < 20 cm	8	Und	\$ 22,888.80	1.00	\$ 22,888.80	\$ 22,889.00	\$ 183,112.00
Guayabo > cuatro años	10	Und	\$ 40,035.40	1.00	\$ 40,035.40	\$ 40,035.00	\$ 400,350.00
Limon 10 años	20	Und	\$ 119,544.00	1.00	\$ 119,544.00	\$ 119,544.00	\$ 3,108,144.00
Paca de garza 10 < D < 20 cm	8	Und	\$ 24,403.50	1.00	\$ 24,403.50	\$ 24,404.00	\$ 195,232.00
Congo 40 < D < 100 cm	3	Und	\$ 31,579.20	1.00	\$ 31,579.20	\$ 31,579.00	\$ 94,737.00
Lechazo D > 100cm	1	Und	\$ 60,690.00	1.00	\$ 60,690.00	\$ 60,690.00	\$ 60,690.00
Palma de corinto > 15 años	20	Und	\$ 112,302.00	1.00	\$ 112,302.00	\$ 112,302.00	\$ 2,246,040.00
Capetio 50 < D < 100 cm	2	Und	\$ 44,064.00	1.00	\$ 44,064.00	\$ 44,064.00	\$ 88,128.00
melisa 10 < D < 30 cm	7	Und	\$ 16,156.80	1.00	\$ 16,156.80	\$ 16,157.00	\$ 113,098.00
Palma de coco > cinco años	2	Und	\$ 101,071.80	1.00	\$ 101,071.80	\$ 101,072.00	\$ 202,144.00
copay 20 < D < 40 cm	8	Und	\$ 45,777.60	1.00	\$ 45,777.60	\$ 45,778.00	\$ 366,224.00
peribonito 20 < D < 40 cm	4	Und	\$ 48,887.00	1.00	\$ 48,887.00	\$ 48,887.00	\$ 195,548.00
tabaco 10 años	5	Und	\$ 60,690.00	1.00	\$ 60,690.00	\$ 60,690.00	\$ 303,450.00
nerendo 10 años	2	Und	\$ 60,366.00	1.00	\$ 60,366.00	\$ 60,366.00	\$ 120,732.00
orejano 20 < D < 40 cm	1	Und	\$ 43,084.80	1.00	\$ 43,084.80	\$ 43,085.00	\$ 43,085.00
cañafistula 40 < D < 100 cm	3	Und	\$ 82,941.30	1.00	\$ 82,941.30	\$ 82,941.00	\$ 248,823.00
Pasta humilde	52052.84	no	\$ 628.33	0.00	\$ 500.00	\$ 500.00	\$ 26,182,579.02
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES							\$ 38,655,762.52

Mejoratorio José David Díaz Ramírez.

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR FINAL	VALOR FINAL ADOPTADO	VALOR TOTAL
Acacia 10 < D < 20 cm	5	Und	\$ 22,888.80	1.00	\$ 22,888.80	\$ 22,889.00	\$ 114,445.00
Acacia 20 < D < 40 cm	3	Und	\$ 45,777.60	1.00	\$ 45,777.60	\$ 45,778.00	\$ 137,334.00
Pluma Ornamental	4	Und	\$ 25,981.60	1.00	\$ 25,981.60	\$ 25,982.00	\$ 103,928.00
Guayabo 9 años	1	Und	\$ 60,690.00	1.00	\$ 60,690.00	\$ 60,690.00	\$ 60,690.00
Mango 15 años	5	Und	\$ 95,370.00	1.00	\$ 95,370.00	\$ 95,370.00	\$ 476,850.00
Cacao 10 años	1	Und	\$ 76,491.00	1.00	\$ 76,491.00	\$ 76,492.00	\$ 76,492.00
Napelo 15 años	1	Und	\$ 100,674.00	1.00	\$ 100,674.00	\$ 100,674.00	\$ 100,674.00
Platanillo 12 años	1	Und	\$ 103,028.00	1.00	\$ 103,028.00	\$ 103,028.00	\$ 103,028.00
plátano 3 años	27	Und	\$ 7,346.30	1.00	\$ 7,346.30	\$ 7,346.00	\$ 198,342.00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES							\$ 1,370,175.00

Mejoratorio Luz Eneida Arenilla Peralta.

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR FINAL	VALOR FINAL ADOPTADO	VALOR TOTAL
Acacia 40 < D < 100 cm	1	Und	\$ 62,424.00	1.00	\$ 62,424.00	\$ 62,424.00	\$ 62,424.00
Mango 15 años	1	Und	\$ 95,370.00	1.00	\$ 95,370.00	\$ 95,370.00	\$ 95,370.00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES							\$ 157,794.00

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- Actualmente el predio presenta uso Agropecuario y uso normativo según POT actual del municipio de Caucaasia es Agropecuario, por tanto los valores adoptados se presentan con este uso actual siguiendo lo establecido en la resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su artículo 5°.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0239.
- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Caucaasia – Zaragoza.
- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la Construdata No. 193, con valores de referencia de Medellín.
- Sobre el área requerida del predio se presenta un área de 1.302,26 m² con respecto a la ronda hídrica de la Quebrada la Catalina, equivalente a 30 m a lado y lado del cauce, establecido en el POT de Caucaasia del 24/12/2015.
- Según información suministrada por la concesión el área requerida del predio ACN-02-0239 no presenta afectación por servidumbres.
- Según el Informe de confrontación del predio ACN-02-0239 se indica que "del análisis jurídico de la situación del inmueble se establece que el predio se encuentra con una medida cautelar: embargo por jurisdicción coactiva impuesta por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN impuesta mediante el acto 20160206000157 del 13/05/2016".
- Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, diámetro, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.

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

- En el momento de la visita al predio este se encuentra intervenido. Por lo cual se dejan las fotografías de una visita anterior realizada al predio y otras suministradas por la entidad contratante.

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

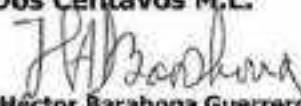
DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucaia.
VEREDA: Bella Palmira
FICHA PREDIAL: ACN-02-0239
DIRECCIÓN: Angostura o Nuevo Sol.

ÍTEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE	\$ 90.770.802,40
Total Terreno	\$ 90.770.802,40
CONSTRUCCIONES	
MEJORATARIO 1: JOSE DAVID DIAZ	\$ 23.640.672,00
MEJORATARIO 2: LUZ ENEIDA ARENILLA	\$ 7.452.160,00
Total Construcciones	\$ 31.092.832,00
ANEXOS	
PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE	\$ 3.301.852,00
MEJORATARIO 1: JOSE DAVID DIAZ	\$ 10.998.586,00
MEJORATARIO 2: LUZ ENEIDA ARENILLA	\$ 1.447.272,00
MEJORATARIO 3: J.A.C. LAS PENITAS	\$ 33.442.093,00
Total Anexos	\$ 49.189.803,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE	\$ 38.655.762,52
MEJORATARIO 1: JOSE DAVID DIAZ	\$ 1.370.175,00
MEJORATARIO 2: LUZ ENEIDA ARENILLA	\$ 157.794,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 40.183.731,52
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 211.237.168,92

Son: Doscientos Once Millones Doscientos Treinta Y Siete Mil Ciento Sesenta Y Ocho Pesos Con Noventa 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


Héctor Barahona Guerrero

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


Johanna Ramirez Beltrán

Avaluador
 R.A.A: N° AVAL-1010188840

14.1 RESULTADO DEL PROPIETARIO GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucaasia.
VEREDA: Bella Palmira
FICHA PREDIAL: ACN-02-0239
DIRECCIÓN: Angostura o Nuevo Sol.
PROPIETARIO: Gustavo Aguirre Restrepo

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m²	50897,46	\$ 1.680,00	\$ 85.507.732,80
2	UF2	m²	1362,26	\$ 320,00	\$ 436.723,20
	Área Remanente	m²	2884,73	\$ 1.680,00	\$ 4.846.346,40
Total Terreno					\$ 90.770.802,40
CONSTRUCCIONES					
NO PRESENTA					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
CA2	CERCA	M	56,85	\$ 8.000,00	\$ 454.800,00
CA3	CERCA	M	36,39	\$ 8.600,00	\$ 312.232,00
CA4	PISO	M2	135,30	\$ 13.500,00	\$ 1.826.550,00
CA5	CERCA	M	6,60	\$ 44.300,00	\$ 292.380,00
CA6	PORTON	UND	1,00	\$ 229.900,00	\$ 229.900,00
CA7	CERCA	M	5,10	\$ 34.500,00	\$ 177.990,00
Total Anexos					\$ 3.301.852,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES:					
Elementos Permanentes					\$ 38.655.762,52
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 38.655.762,52
TOTAL AVALÚO DE LA FINCA AFECTADA					\$ 132.728.416,92

Son: Ciento Treinta Y Dos Millones Setecientos Veintiocho Mil Cuatrocientos Dieciséis Pesos Con Noventa 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

Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002

Johanna Ramirez Beltrán

Avaluador

R.A.A: N° AVAL-1010188840

14.2 RESULTADO DEL MEJORATARIO JOSÉ DAVID DÍAZ RAMÍREZ

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucaasia.
VEREDA: Bella Palmira
FICHA PREDIAL: ACN-02-0239
DIRECCIÓN: Angostura o Nuevo Sol.
MEJORATARIO: José David Díaz Ramírez.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
	NO APLICA				\$ 0,00
	Total Terreno				\$ 0,00
CONSTRUCCIONES					
C1	VIVIENDA	M2	80,52	\$ 293.600,00	\$ 23.640.672,00
	Total Construcciones				\$ 23.640.672,00
ANEXOS					
CA8	ENRAMADA	M2	34,47	\$ 148.200,00	\$ 5.108.454,00
CA9	BODEGA	M2	11,88	\$ 247.600,00	\$ 2.941.488,00
CA10	ENRAMADA	M2	21,06	\$ 38.700,00	\$ 812.700,00
CA11	BAÑO	M2	7,20	\$ 133.300,00	\$ 959.760,00
CA12	POZO	UND	1,00	\$ 878.200,00	\$ 878.200,00
CA13	ENRAMADA	M2	2,56	\$ 116.400,00	\$ 297.984,00
	Total Anexos				\$ 10.998.586,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
	Elementos Permanentes				\$ 1.370.175,00
	Total Cultivos y/o Elementos Permanentes				\$ 1.370.175,00
	TOTAL AVALÚO DE LA FRANGA AFECTADA				\$ 36.009.433,00

Son: Treinta Y Seis Millones Nueve Mil Cuatrocientos Treinta Y Tres Pesos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

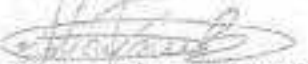
Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad
 Raíz N° 001


Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos.

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002


Johanna Ramírez Beltrán

Avaluador

R.A.A: N° AVAL-1010188840

14.3 RESULTADO DEL MEJORATARIA LUZ ENEIDA ARENILLA PERALTA

DEPARTAMENTO: Antioquia
MUNICIPIO: Caucaia
VEREDA: Bella Palmira
FICHA PREDIAL: ACN-02-0239
DIRECCIÓN: Angostura o Nuevo Sol
MEJORATARIA: Luz Eneida Arenilla Peralta

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
	NO APLICA				\$ 0,00
	Total Terreno				\$ 0,00
CONSTRUCCIONES					
C2	VIVIENDA	M2	32,89	\$ 227.200,00	\$ 7.452.160,00
	Total Construcciones				\$ 7.452.160,00
ANEXOS					
CA14	CERCA	M	16,00	\$ 9.100,00	\$ 145.600,00
CA15	CERCA	M	10,00	\$ 19.500,00	\$ 195.000,00
CA16	CERCA	M	8,70	\$ 35.600,00	\$ 309.720,00
CA17	PORTON	UND	1,00	\$ 195.800,00	\$ 195.800,00
CA18	ENRAMADA	M2	14,88	\$ 40.400,00	\$ 601.152,00
	Total Anexos				\$ 1.447.272,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
	Elementos Permanentes				\$ 157.794,00
	Total Cultivos y/o Elementos Permanentes				\$ 157.794,00
	TOTAL AVALÚO DE LA FRANGA AFECTADA				\$ 9.057.226,00

Son: Nueve Millones Cincuenta Y Siete Mil Doscientos Veintiséis Pesos

M.L.


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 001


Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos,

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 001


Johanna Ramirez Beltrán

Avaluador

R.A.A: N° AVAL-1010189840

14.4. RESULTADO DEL MEJORATARIA JAC LAS PEÑITAS

DEPARTAMENTO: Antioquia
MUNICIPIO: Caucaza
VEREDA: Bella Palmira
FICHA PREDIAL: ACN-02-0239
DIRECCIÓN: Angostura o Nuevo Sol
MEJORATARIA: Junta de Acción Comunal Las Peñitas

ITEM	DESCRIPCIÓN	UN O	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
	NO APLICA				\$ 0,00
	Total Terreno				\$ 0,00
CONSTRUCCIONES					
	NO PRESENTA				
	Total Construcciones				\$ 0,00
ANEXOS					
CA1	TANQUE	UND	1,00	\$ 15.954.500,00	\$ 15.954.500,00
CA23	ZONA DURA	M2	16,22	\$ 117.800,00	\$ 1.910.716,00
CA24	POZO	UND	2,00	\$ 3.244.100,00	\$ 6.488.200,00
CA25	TUBERIA	M	188,59	\$ 4.700,00	\$ 886.373,00
CA26	ESTACION	M2	4,00	\$ 824.500,00	\$ 3.298.000,00
CA27	ESTACION	M2	6,64	\$ 738.600,00	\$ 4.904.304,00
	Total Anexos				\$ 33.442.093,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
	NO APLICA				\$ 0,00
	Total Cultivos y/o Elementos Permanentes				\$ 0,00
	TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA				\$ 33.442.093,00

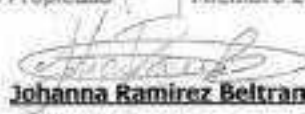
Son: Treinta Y Tres Millones Cuatrocientos Cuarenta Y Dos Mil Noventa Y Tres Pesos M.L.



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



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



Johanna Ramirez Beltran
 Avaluador
 R.A.A: N° AVAL-1010188840

15. FOTOGRAFÍAS

PROPIETARIO GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO



Sector

Sector



Cerca



Piso Afirmado

Portón Madera

	
Construcción 1	Vista Enramada
	
Enramada	Interior Bodega



Enramada



Construcción.



Vivienda.



Interior Construcción.



Cerca



Portón



Construcción



Interior Construcción

	
Construcción	Interior Predio
	
Interior Predio	Vista Predio



Vista Mejoras del Predio



Vista Mejoras del Predio



Vista Mejoras del Predio



Vista Mejoras del Predio



Vista Mejoras del Predio



Vista Mejoras del Predio



Vista Mejoras del Predio



Vista Mejoras del Predio

**Elementos Permanentes****Elementos Permanentes****Elementos Permanentes****Elementos Permanentes**

16. DOCUMENTOS O 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-Desiembra](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra)

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 Matthew Wilson,Año 2014 Planta.Facilcimo.Com

Manual Básico Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcázar 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>

Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En: <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 Caña Ica 2011, Disponible En: <http://www.Ica.Gov.Co>

Sistema De Información De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En : http://www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=ListaDePrecios2105

Central Mayorista De Precios De Antioquia, Disponible En: http://www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Spsa.Php?urlamigable=Lista_De_Precios_Spsa

Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: <http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Badfiles/Badigital/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/WWW/Docs_S2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf

Sistema De Información De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Producción, Año 2014

Central Mayorista De Antioquia, 2015

www.FederaciondeCafeteros.Org

Cultivo de Frutas Tropicales,2014 www.Encolombia.Com/Economia/AgroindustriaCultivo/

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecológicos ,Año 2014 [W.W.Whuertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra](http://W.W.WhuertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra)

Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane W.W.Wdane.Gov.Co

Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matthew Wilson,Año 2014 Planta.Facilcimo.Com

Manual Básico Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcázar 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>

Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En: <http://www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?id=966>

Sistema De Información De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En : http://www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=ManualTecnicoDeLaPitayaAmarilla

Manual Técnico De La Pitaya Amarilla, Corpoica 2103, Disponible En: http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf

Producción De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En: <http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Badfiles/Badigital/55401/55401.Pdf>

Faostat, 2014 www.Faodirecciondeestadistica

Modelo Tecnológico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En: http://www.Asohofructo.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf

Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En:
http://www.corpoica.org.co/5tbiweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf
 Cultivo Y Costos De Establecimiento De La Granadilla, 2006, Disponible
 En:<http://www.hulla.gov.co/documentos/M/Manual%20tecnico%20de%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>
 Manual Tecnico De La Uva, 2006, Disponible En:
<http://huila.gov.co/documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf>
 Manual De La Chirimolla, 2005, Disponible
 En: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>
 Marañón, Corpoica 2007, Disponible En:<http://corpomail.corpoica.org.co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf>
 La Higuera, 2008, Disponible En:
http://www.cadenahortofruticola.org/Admin/Bibli/291higuera_Alternativa_Produccion.....Pdf
 La Gulupa, 2010, Disponible En: <http://www.huila.gov.co/documentos/A/Analisis%20comparativo%20chulupa-Gulupa.Pdf>
 Produccion Y Comercializacion De La Gulupa, 2011, Disponible En: <http://Pro-Desarrollo.com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf>
 Manual Del Borojo, 2002, Disponible En: http://www.nutriward.com/imagenes/Borojo_Manual1.Pdf
 La Vainilla, 2012, Disponible En: <http://www.agenciadenoticias.unal.edu.co/Detalle/Articulo/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.html>
 Cultivos De Clima Calido, Universidad Nacional 2013, Disponible En:
http://Datateca.Unad.edu.co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf
<http://Aprendeonline.udea.edu.co/Ova/?Q=Node/538>
 Vivero Tierra Negra 4440855
 Jardin Botanico 4445500
 Vivero Al Solar 4442464
 Vivero Sol Rojo 4488815
 Vivero La Vitrina Suroeste 3122596349
 Vivero Santa Cruz Uraba 3136042664
 Bio-Organicos 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 Corporacion Nacional De Investigacion Y Fomento Forestal
 Conif, Año 2014
 Tesis De Grado, Valoracion Economica De Los Arboles De La Universidad Nacional Por Shirley Orozco, 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 Forestal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector
 Ivan Restrepo, 2102, Disponible En: <http://www.redalyc.org/Articulo.Oa?id=33922709003>
 Maderas Camilo C, Disponible En: http://sites.amanillasinternet.com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.html
http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.edu.co/Concursos/Expediciones_Botanicas/Ver_Herbarios_P.Php?id=257&id_P=1205

[illegible][illegible]

ESTACIONAMIENTO EN PALMA AMARGA	
ESPECIE	PALMA AMARGA
EDAD	5 Y 6 AÑOS
DAP	21CM-40CM
ALCANCE (Und)	10M
COSTO ESTABLECIMIENTO POR UN AÑO	
INGUROS	\$ 46,497.00
MANO DE OBRA	\$ 6,897.00
COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD	
INGUROS	\$ 3,597.00
MANOS DE OBRA	\$ 3,597.00
TOTAL	\$ 80,588.00
COSTO POR UNIDAD DE PALMA AMARGA PARA CONSERVA 640.588	

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL
ACN-02-0239

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los veintiséis (26) días del mes de mayo de 2.020, se reunieron los miembros del Comité Técnico de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **Angostura o Nuevo Sol** en el Municipio de Cauca (Antioquia), elaborado y presentado por la evaluadora Johana Ramírez Beltrán

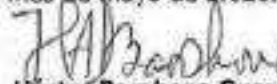
ITEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE	\$ 90.770.802,40
Total Terreno	\$ 90.770.802,40
CONSTRUCCIONES	
MEJORATARIO 1: JOSE DAVID DIAZ	\$ 23.640.672,00
MEJORATARIO 2: LUZ ENEIDA ARENILLA	\$ 7.452.160,00
Total Construcciones	\$ 31.092.832,00
ANEXOS	
PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE	\$ 3.301.852,00
MEJORATARIO 1: JOSE DAVID DIAZ	\$ 10.998.586,00
MEJORATARIO 2: LUZ ENEIDA ARENILLA	\$ 1.447.272,00
MEJORATARIO 3: J.A.C. LAS PENITAS	\$ 33.442.093,00
Total Anexos	\$ 49.189.803,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE	\$ 38.633.762,52
MEJORATARIO 1: JOSE DAVID DIAZ	\$ 1.370.175,00
MEJORATARIO 2: LUZ ENEIDA ARENILLA	\$ 137.794,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 40.183.731,52
TOTAL AVALUO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 211.237.168,92

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Doscientos Once Millones Doscientos Treinta Y Siete Mil Ciento Sesenta Y Ocho Pesos Con Noventa Y Dos Centavos M.L. (\$211.237.168,92).**

Se firma en Bogotá D.C. a los veintiséis (26) días del mes de mayo de 2.020,


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731
 Miembro Lonja Colombiana N° 001


Johana Ramirez Beltrán
 Avaluador
 R.A.A: N° AVAL-1010188840


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869
 Miembro Lonja Colombiana N° 002


Luis F. Sanabria Vanegas
 Comité Técnico
 R.A.A. N° AVAL-1032435923
 Registro Nacional de Avaluador (R.N.A.) N° 4127

LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucaia.
VEREDA: Bella Palmira
FICHA PREDIAL: ACN-02-0239.
DIRECCIÓN: Angostura O Nuevo Sol
PROPIETARIO: Gustavo Aguirre Restrepo

RESOLUCIÓN 898 DE 2014.

"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013."
 Modificada parcialmente por la resolución 1044 del IGAC del 29 de septiembre del 2014 y la resolución 316 del IGAC del 18 de marzo de 2015.

RESUELVE:
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1º. OBJETO. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

"De conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, la indemnización está compuesta por el daño emergente cierto y consolidado, y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte."

ARTÍCULO 5º. DAÑO EMERGENTE.

Corresponde al valor del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y a los siguientes conceptos, que pueden generarse en el marco del proceso de adquisición predial para proyectos de infraestructura de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte:

I. Notariado y Registro: Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.

No Aplica

II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias: Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de los mismos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.	\$6.579.100,00
Desconexión de servicios públicos: <i>Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.</i> <i>El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.</i>	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica
ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL <i>Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.</i> <i>Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.</i>	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica

IMPUESTO PREDIAL

Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: > Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.

ADECUACIÓN DE AREA REMANENTE

Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

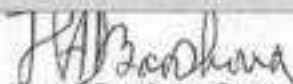
No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica

ARTÍCULO 6º. LUCRO CESANTE

Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.

I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble. Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.	<i>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</i>
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas: Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización. PARÁGRAFO 1º. En caso que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable. PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 17 42 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.	<i>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</i>
Consideración General: Las mejoras que son motivo de traslado y su liquidación por daño emergente pertenecen al mejoratario N°. 3; Junta de acción comunal Las Peñitas según la información suministrada.	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	\$6.579.100,00
Son: Seis Millones Quinientos Setenta Y Nueve Mil Cien Pesos M.L.	


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad
 Raíz N° 001


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


Guillermo Otero Sotomayor
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-4019477

SOPORTE CÁLCULOS DE LA LIQUIDACIÓN

Por disposición de la entidad contratante: concesionario vial Autopistas del Nordeste, las mejoras CA19, CA20, CA21 Y CA22 son motivo de traslado dentro del ítem de daño emergente las cuales pertenecen al mejoratario N° 3. Junta de acción comunal las Peñitas.

II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias:

(CA19): RED ELECTRICA DE MEDIA TENSION DE 7,62 KV (TRASLADO)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Abrandadora cilíndrica para alambre de 2"	und	\$ 10.831	5,00	\$ 64.985,00	100
Tijeras 1/2" para guaya galvanizada	und	\$ 6.280	2,00	\$ 12.560,00	101
Terminal instalada en 15kv 2-5.0MWG	und	\$ 93.183	1,00	\$ 93.183,00	102
Escalera de aluminio 5m - 10m aluminio	d	\$ 7.735	2,00	\$ 15.470,00	98
Herramienta menor	%	\$ 186.199	10%	\$ 18.619,90	*
Tornillo porcelánico poste	un	\$ 572.111	1,00	\$ 572.111,00	198
Mazo de alce Cuadrado de 10cm	hc	\$ 28.469	16,00	\$ 455.504,00	44
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.232.433,90	
Valor Adoptado				\$ 1.232.400,00	
Dato tomado de la revista Construtora N° 191					
*la herramienta menor se calcula en base al alquiler de equipos y materiales usados para el traslado sin tener en cuenta la mano de obra					

(CA20): POSTE EN MADERA IMPUNIZADA DE 8,00 M DE ALTURA, SOPORTE PARA LA RED ELECTRICA DE MEDIA TENSION (TRASLADO)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual por unidad 1 a 3m	m3	\$ 23.044	1,00	\$ 23.044,00	149
Herramientas 3 ton	hc	\$ 69.020	4,00	\$ 276.080,00	94
Grúa Manual Para 1 ton	d	\$ 39.270	4,00	\$ 157.080,00	94
Cargos y retiro de material	m3	\$ 47.770	1,00	\$ 47.770,00	148
Herramienta menor	%	\$ 503.974	10%	\$ 50.397,40	*
Mazo de alce Cuadrado de 10cm	hc	\$ 21.554	6,00	\$ 129.324,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 683.695,40	
Valor Adoptado				\$ 683.700,00	
Dato tomado de la revista Construtora N° 193					
*la herramienta menor se calcula en base al alquiler de los equipos para el traslado del poste y las actividades realizadas					

(CA21): POSTE EN CONCRETO DE 12,00M DE ALTURA, SOPORTE DEL TRANSFORMADO (TRASLADO)

Material	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	1,00	\$ 23.044,00	149
Montacargas 3 ton	hc	\$ 69.020	6,00	\$ 414.120,00	94
Grúa Manual Para 3 ton	d	\$ 39.270	6,00	\$ 235.620,00	94
Cargas y retiro de material	m3	\$ 47.770	1,00	\$ 47.770,00	148
Herramienta menor	%	\$ 720.554	10%	\$ 72.055,40	*
Mano de obra Cuadrilla de Instalaciones	hc	\$ 21.554	8,00	\$ 172.432,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 965.041,40	
Valor Adoptado				\$ 965.000,00	

Dato tomado de la revista Construdata N° 193

*La herramienta menor se calcula en base al alquiler de los equipos para el traslado del poste y las actividades realizadas

(CA22): TRANSFORMADOR MONOFASICO DE 25KVA (TRASLADO)

Material	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Escala de extensión 5m-10m aluminio	d	\$ 7.735	1,00	\$ 7.735,00	98
Grúa Manual Para 3 ton	d	\$ 39.270	1,00	\$ 39.270,00	94
Herramienta menor	%	\$ 47.005	10%	\$ 4.700,50	*
Mano de obra Cuadrilla Electricos	hc	\$ 28.409	8,00	\$ 227.752,00	44
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 279.457,50	
Valor Adoptado				\$ 279.500,00	

Dato tomado de la revista Construdata N° 193

*La herramienta menor se calcula en base al alquiler de los equipos para el traslado del poste y las actividades realizadas

ITEM	VALOR UNITARIO	UND	VALOR TOTAL
TRASLADO REO	\$ 1.232.400,00	1,00	\$ 1.232.400,00
TRASLADO POSTES DE MADERA	\$ 683.700,00	6,00	\$ 4.102.200,00
TRASLADO POSTES EN CONCRETO	\$ 965.000,00	1,00	\$ 965.000,00
TRASLADO TRANSFORMADOR	\$ 279.500,00	1,00	\$ 279.500,00
TOTAL			\$ 6.579.100,00