Autopistas DEL NORDESTE

PR-OP-AD-001-FR-012 / Version 3 PLANILLA - FACTURA
RB787280155CO
472 Correo Certificado Sticker Cliente
F-9485

ADN-GP-2060

Bogotá, D.C., 04 AGO. 2020

Señor:
GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO (C.C. No. 7.527.620)
Propietario predio ACN-02-0243
Dirección: La Cabaña
Vereda: Bella Palmira
Caucasia – Antioquia

Servicios Postales Nacionales S.A. 472 CAUCASIA ANTIOQUIA 04 AGO 2020 RECIBIDO NOMBRE MONDRAGON EXPEDIENTE

REF: CONTRATO 009 del 10 de diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012. Otorgamiento de la Concesión para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

ASUNTO: Notificación por **AVISO** de la Oferta Formal de Compra **No. ADN-GP-2058 del** 22 JUL. 2020. **Obra:** Proyecto Autopistas Conexión Norte. **Predio:** ACN-02-0243.

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 para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2058 del 22 JUL 2020, la cual fue entregada por la empresa de mensajería "Servicios Postales Nacionales S.A. 472" la cual certifica mediante la guía de envío No. RB787360423CO de fecha 22-07-2020, que esta fue recibida el 27-07-2020, 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 a 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** la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2058 del 22 JUL. 2020, "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio Rural, denominado La Cabaña, ubicado en la Vereda Bella Palmira, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 00 04 00 00 0005 0036 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015 – 36066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN- 02-0243".

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No.: RB 787280155CO
4-08-2020

Calle 93B No.19-21 Tel.: + 1 - 756 17 56 Bogotá D.C. – Colombia
Carrera 20 No.2-170 2° Piso Tel.: + 4- 839 15 09 Caucasia- Antioquia

La novedad es de todos Mintransporte ANI Agencia Nacional de Infraestructura ST VIGILADO SuperTransporte

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 publicara 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 termino de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo ADN-GP-2059 del 22 JUL. 2020, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-2058 del 22 JUL. 2020, objeto de notificación.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

Servicios Postales Nacionales S.A.
CAUCASIA
ANTIOQUIA
04 AGO 2020
052410
NOROCCIDENTE
EXPENDIO EPS

Juan Manuel Mariño Maldonado
Representante Legal
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

CC: Anexo: Oferta Formal de Compra ADN-GP-2058 de 2020, copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Avalúo comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Caucasia.

Elaboró: Área Predial (A. Tordecilla) ATG
Revisó: Área Predial (F. Arguello)
Aprobó: Área Predial (K. Ludyan)

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No.: RB 787 280155 CO
FECHA: 4-08-2020

Calle 93B No.19-21 Tel.: + 1 - 756 17 56 Bogotá D.C. – Colombia
Carrera 20 No.2-170 2° Piso Tel.: + 4- 839 15 09 Caucasia- Antioquia

La movilidad es de todos Mintransporte
ANI Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO SuperTransporte

4 72

3005 000

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: [illegible] MEDELLIN
Orden de servicio: [illegible]

Fecha Admisión: [illegible]
Fecha Aprox Entrega: 31/07/2020

RB787360423CO

Remitente

Nombre/ Razon Social: [illegible] DEL NORDESTE

Direccion: [illegible] NITIC.DIT.:

Referencia | Telefono | Codigo Postal: [illegible]

Ciudad: CAUCASIA | Depto: ANTIOQUIA | Codigo Operativo: [illegible]

Destinatario

Nombre/ Razon Social: CUSTAVO AGUIRRE RESTREPO

Direccion: PRETIO LA CABAÑA VEREDA BELLA PALMIRA

Tel. | Codigo Postal | Codigo Operativo: 3005001

Ciudad: CAUCASIA | Depto: ANTIOQUIA

Valores

Peso Fisico (grs): 700
Peso Volumetrico (grs): [illegible]
Peso Facturado (grs): [illegible]
Valor Declarado: [illegible]
Valor Flete: [illegible]
Costo de manejo: [illegible]
Valor Total: $5.500

Dice Contener: OFICIO CITACION PARA NOTIFICACION LIBERTA FORMAL DE COMPRA # ADN GP-2053 PITEDIO ACN-02-0243

Observaciones del cliente:

Causal Devoluciones:

RE	Rechazado	C1 C2	Cerrado
NE	[illegible]	N1 N2	[illegible]
NS	[illegible]	FA	Fallecido
NP	[illegible]	AC	Apartado Clausurado
OE	[illegible]	FM	Fuerza Mayor
	[illegible]		

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

C.C. [illegible] Tel. [illegible] Hora:

Fecha de entrega:

Distribuidor:

C.C. [illegible] 31.07.20

Gestion de entrega:

1 | 2

3005 000

PO MEDELLIN
NOR-OCCIDENTE

3005000300500RB787360423CO

Bogotá, D.C, 22 JUL. 2020

Señor:
GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO (C.C. No. 7.527.620)
Propietario predio ACN-02-0243
Dirección: La Cabaña
Vereda: Bella Palmira
Caucasia - Antioquia

REF: CONTRATO 009 del 10 de Diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012. Otorgamiento de la Concesión para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio Rural, denominado La Cabaña, ubicado en la Vereda Bella Palmira, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 00 04 00 00 0005 0036 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015 – 36066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN- 02-0243.

Respetado señor;

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.

Mediante la expedición de la oferta formal de compra **No. ADN-GP-18-0339 del 02 de abril de 2018**, se dio inicio al procedimiento de adquisición predial de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997,

Calle 93B No.19-21 Tel.: + 1 - 756 17 56 Bogotá D.C. – Colombia
Carrera 20 No.2-170 2° Piso Tel.: + 4- 839 15 09 Caucasia- Antioquia

La movilidad es de todos Mintransporte
Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO SuperTransporte

artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, no obstante una vez revisada la actuación surtida con relación a la notificación de la oferta formal de compra, se determinó que no se cumplieron los términos establecidos en los articulos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en consecuencia, se procede a dejar sin efectos la oferta formal de compra ADN-GP-18-0339 del 02 de abril de 2018, por vencimiento del término establecido en la Ley para la vigencia del avalúo que le sirvió de base; es preciso indicar que se solicitará mediante la expedición de un oficio ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia, el levantamiento inmediato de la oferta formal de compra del folio de matrícula inmobiliaria No. 015-36066 que actualmente recae sobre el inmueble.

En virtud de lo anteriormente expuesto, **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de Septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un lote de terreno de **TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA COMA VEINTISEIS METROS CUADRADOS (37.730,26 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 K53+408,93 Km Abscisa Final K54+182,75 Km,** conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0243 de fecha 01 de junio de 2017; copia que se acompaña.

El valor total de la presente Oferta de Compra es la suma **CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($147.599.136,76M/CTE),** según Avalúo Comercial corporativo, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha (11) días del mes de mayo de 2.020, el cual se discrimina así:

Calle 93B No.19-21 Tel.: + 1 - 756 17 56 Bogotá D.C. – Colombia
Carrera 20 No.2-170 2° Piso Tel.: + 4- 839 15 09 Caucasia- Antioquia

La movilidad es de todos Mintransporte
ANI Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO SuperTransporte

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
Área 1	Plana	m²	37.135,38	$ 1.680,00	$ 62.387.438,40
Área 2	Ronda Rio	m²	594,88	$ 320,00	$ 190.361,60
Total Terreno					$ 62.577.800,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					$ 0,00
Total Construcciones					$ 0,00
ANEXOS					
CA1	Cerca	m	$ 80,14	$ 37.700,00	$ 3.021.278,00
CA2	Portón	und.	$ 1,00	$ 372.300,00	$ 372.300,00
CA3	Zona Dura	m²	$ 32,00	$ 111.800,00	$ 3.577.600,00
CA4	Cerca	m	$ 103,15	$ 10.500,00	$ 1.083.075,00
CA5	Quiebrapatas	m²	$ 13,69	$ 736.300,00	$ 10.079.947,00
CA6	Corral	m	$ 194,06	$ 103.600,00	$ 20.104.616,00
CA7	Embarcadero	m²	$ 15,80	$ 172.600,00	$ 2.727.080,00
CA8	Letrero	und.	$ 1,00	$ 1.047.800,00	$ 1.047.800,00
CA9	Malla	m	$ 14,49	$ 176.600,00	$ 2.558.934,00
CA10	Pozo	und.	$ 1,00	$ 4.230.500,00	$ 4.230.500,00
CA11	Pozo	und.	$ 1,00	$ 3.462.700,00	$ 3.462.700,00
Total Anexos					$ 52.265.830,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					$ 32.755.506,76
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					$ 32.755.506,76
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					$ 147.599.136,76

Según el estudio de títulos que reposa en el expediente, el área de terreno que se requiere del predio de la referencia, pertenece a al señor **GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO**, identificado con cedula de ciudadanía No. 7.527.620, quien adquirió mediante Escritura Pública No. 4216 del 28 de agosto de 1998 de la Notaria Veinte de Medellin, debidamente inscrita en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria No. 015-36066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia.

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).

Calle 93B No.19-21 Tel.: + 1 - 756 17 56 Bogotá D.C. – Colombia
Carrera 20 No.2-170 2° Piso Tel.: + 4- 839 15 09 Caucasia- Antioquia

La movilidad es de todos Mintransporte
ANI Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO SuperTransporte

Avalúo Comercial Corporativo Rural.
Lote y Construcciones anexas.
Ficha Predial ACN-02-0243.

Mayo de 2020

Autopistas del Nordeste S.A.S, Autopista Conexión Norte.
Dirección del Predio: La Cabaña.
Vereda: 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).

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: La Cabaña.

1.9. Abscisado de área requerida:

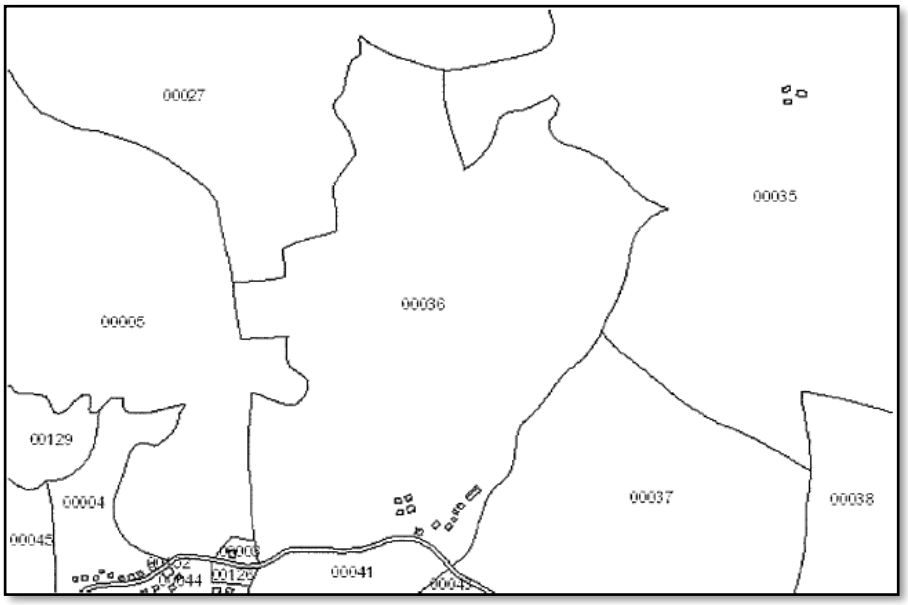
Abscisa Inicial:	53 + 408,93 Km
Abscisa Final:	54 + 182,75 Km
Margen:	Izquierda

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:	05154000400000005003600000000
Matrícula Inmobiliaria:	015-36066
Zona Física:	- 311 - 306
Zona Geoeconómica:	- 306 - 311
Área de terreno:	156,6 Ha.
Área construida:	3588,99 m^2.



Fuente: Certificado catastral suministrado por la dirección de sistemas de información y catastro de la Gobernación de Antioquia.

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

1.14. Fecha del informe de avalúo: 18 de Diciembre de 2019.

Fecha del informe de avalúo (motivo modificación): 11 de mayo de 2020.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. **Certificado catastral:**

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

B. **Norma de usos del suelo:**

Certificado de Uso del Suelo Rural, expedido por el Secretario de Planeación Municipal del predio con número catastral **05154000400000005003600000000, Hacienda o Finca LA CABAÑA** Propiedad de Gustavo Aguirre Restrepo, firmado por Diego Alejandro Mora Zapata secretario de planeación, con fecha del 16 de enero 2017.

C. **Folio de Matricula:**

- Folio 015-36066 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia del 12 de octubre de 2018.

D. **Ficha Predial:**

- ACN-02-0243.

E. **Planos topográficos:**

- Ficha Gráfica ACN-02-0243.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Aguirre Restrepo Gustavo.

3.2. Título de adquisición:

- Escritura 4216 del 28/08/1998 de la Notaria 20 de Medellín con Radicado 1679 de fecha 16/09/1998, Modo de Adquisición: Compraventa este con (7) inmuebles más, De: Arango Tamayo Jaime de Jesús, A: Aguirre Restrepo Gustavo.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-36066 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-36066 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia impreso el 12 de Octubre de 2.018.

3.4. Observaciones jurídicas:

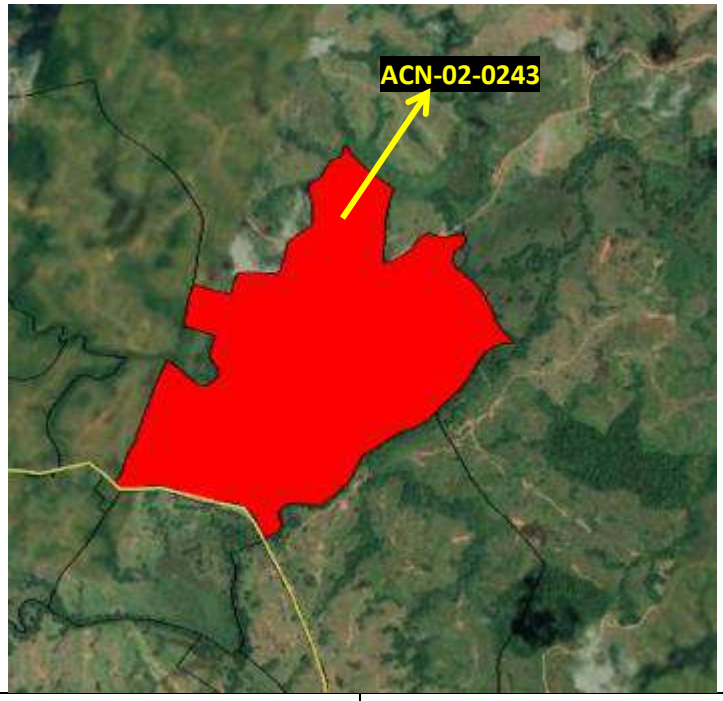
- **Anotación Nro. 01:** Radicación 4430 del 26/11/1993, mediante Resolución 2840 de 30/10/1992 del INCORA de Medellín, Modo Adquisición: 170 Adjudicación Baldío, personas que intervienen en el acto: De: Instituto Colombiano de la reforma agraria INCORA, A: Rodríguez Rodríguez Edgardo.
- **Anotación Nro. 02:** Radicación 1942 del 12/05/1994, mediante Escritura 1999 de 31/12/1993 de la Notaria 5 de Medellín, Modo Adquisición: 101 Compraventa con otros inmuebles F., personas que intervienen en el acto: De: Rodríguez Rodríguez Edgardo, A: Castaño Villa Ethel, A: Castaño Villa Ana de Jesús.
- **Anotación Nro. 03:** Radicación 3625 del 05/10/1995, mediante Escritura 322 de 05/10/1995 de la Notaria de Valdivia, Modo Adquisición: 101 Compraventa con otros inmuebles F., personas que intervienen en el acto: De: Castaño Villa Ana de Jesús., De: Castaño Villa Ethel, A: Arango Tamayo Jaime de Jesús.
- **Anotación Nro. 04:** Radicación 3909 del 31/10/1995, mediante Escritura 4913 de 28/10/1995 de la Notaria 11 de Medellín, Gravamen: 210 Hipoteca abierta con otros inmuebles, personas que intervienen en el acto: De: Arango Tamayo Jaime de Jesús, A: Banco Ganadero.
- **Anotación Nro. 05:** Radicación 1679 del 16/09/1998, mediante Escritura 4216 de 28/08/1998 de la Notaria 20 de Medellín, Modo de Adquisición: 101 Compraventa este con (7) inmuebles más, personas que intervienen en el acto: De: Arango Tamayo Jaime de Jesús, A: Aguirre Restrepo Gustavo.
- **Anotación Nro. 06:** Radicación 1945 del 23/10/1998, mediante Escritura 1970 de 21/10/1998 de la Notaria 10 de Medellín, Gravamen: 210 Hipoteca abierta de cuantía indeterminada, personas que intervienen en el acto: De: Aguirre Restrepo Gustavo, A: Banco Ganadero.
- **Anotación Nro. 07:** Radicación 2007-015-6-4561 del 07/12/2007, mediante Escritura 1406 de 24/07/2007 de la Notaria Decima de Medellín, Cancelación: 0843 Cancelación por voluntad de las partes – cancela hipoteca, personas que intervienen en el acto: De: Banco Bilbao

Vizcaya Argentaria Colombia S.A. antes Banco Ganadero, A: Aguirre Restrepo Gustavo.

- **Anotación Nro. 08:** Radicación 2009-015-6-1133 del 22/04/2009, mediante Escritura 1109 de 15/04/2009 de la Notaria Once de Medellín, Cancelación: 0843 Cancelación por voluntad de las partes, personas que intervienen en el acto: De: Banco Ganadero hoy Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A., A: Arango Tamayo Jaime de Jesus.
- **Anotación Nro. 09:** Radicación 2016-015-6-1775 del 19/05/2016, mediante Resolución 20160206000156 del 13/05/2016 de la Dirección de impuestos y aduanas de Medellín, Especificación: Medida cautelar: 0444 Embargo por jurisdicción coactiva, personas que intervienen en el acto: De: Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, A: Aguirre Restrepo Gustavo.
- **Anotación Nro. 10:** Radicación 2017-015-6-766 del 01/03/2017, mediante Oficio 20170232003235 del 20/02/2017 de la Dirección de impuestos y aduanas de Medellín, Especificación: Cancelación providencia administrativa canela embargo, personas que intervienen en el acto: De: Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, A: Aguirre Restrepo Gustavo.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-36066 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia impreso el 12 de Octubre de 2.018.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio **LA CABAÑA**	Nombre De Vereda **BELLA PALMIRA**
Municipio **CAUCASIA**	Departamento **ANTIOQUIA**

El municipio de Caucasia se encuentra localizado al norte de Antioquia, en los límites con el departamento de Córdoba y en la subregión antioqueña del Bajo Cauca. Es uno de los municipios más importantes de la zona debido a su privilegiada ubicación geográfica, cerca de la confluencia de importantes afluentes colombianos como el río Cauca y el río Nechí. El área rural de Caucasia, hace parte de la sabana de Córdoba y Sucre, en el lugar de confluencia de las subculturas paisa y sabanera (costeño). La vereda Bella Palmira pertenece al corregimiento de Cacerí, se localiza al suroriente del casco urbano del Municipio de Caucasia aproximadamente a 30 kilómetros, presenta acceso por la carretera que conduce de Caucasia 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: Caucasia es el mayor productor de ganado de la subregión, es considerada como centro comercial del Bajo Cauca, puesto que abastece de víveres, abarrotes e insumos a los demás municipios de la región. Se destaca el comercio informal o rebusque; gracias a su ubicación a orillas del río Cauca y junto a las troncales de la Paz y de Occidente se convierte en el punto de unión entre la Costa Atlántica y Antioquia. Las fuentes de empleo a nivel municipal se centran en los sectores de servicios, comercio, agricultura e industrial.

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

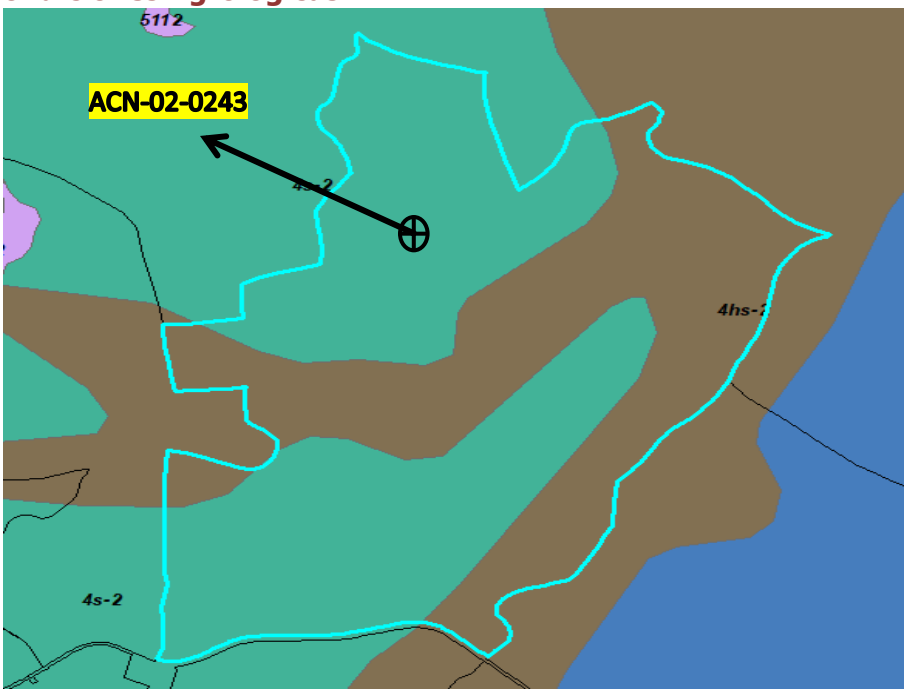
4.3. Topografía: Plana entre el 0% y el 7%.

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 4s2

Ítem	Descripción
Subclase	4s – 2
Principales Limitantes de uso	Una o más de las siguientes: pendientes moderadamente inclinadas, moderada susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, erosión ligera, pedregosiad superficial, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y baja fertilidad
Usos recomendados	Agricultura con cultivos específicos de semibosque o densos, ganadería en pastos mejorados.

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 Caucasia, entre ellas se encuentra el Terminal de Transporte de Caucasia, Catedral La Sagrada Familia de Caucasia, Iglesia de la Inmaculada Concepción, Estadio Orlando Aníbal Monroy, Puente Carlos Lleras Restrepo con 1064 metros de longitud, sede Universidad de Antioquia entre otras.

4.8. Vías de acceso y transporte:

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

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El certificado de uso del suelo expedido por el Secretario de Planeación Municipal con fecha del **16 de Enero de 2017**, firmado por Diego Alejandro Mora Zapata, Secretario de Planeación Municipal, certifica:

Que de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Caucasia Antioquia, Aprobado mediante acuerdo **N° 019 de 2015** con algunas modificaciones según **acuerdo 028 de 2016,** el predio esta zonificado en el Corregimiento **PUERTO GLORIA** Vereda **BELLA PALMIRA, Hacienda o Finca La Cabaña** de propiedad de **Gustavo Aguirre Restrepo** con identificación o Código Catastral **N° 05154000400000005003600000000,** esta zonificado para los siguientes usos:

- **Uso:** Agropecuario. Rural.
- **Uso Principal:** Agropecuario.
- **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.

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

TITULO II APROVECHAMIENTO Y OBLIGACIONES

Articulo 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.

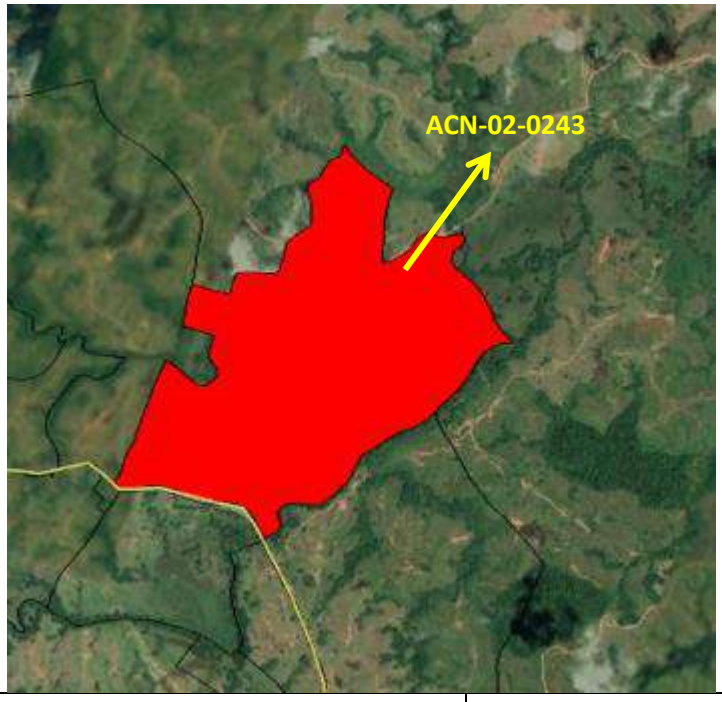
	DENSIDAD MÁXIMA SUBURBANA	DENSIDAD MÁXIMA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE	DENSIDAD MÁXIMA RURAL				DENSIDAD MÁXIMA PROTECCIÓN
			UAF AGRÍCOLA	UAF MIXTA	UAF GANADERA	UAF	
NOMBRE DE MUNICIPIO	(viv/Ha)	(viv/Ha)	1 vivienda cada uaf	1 vivienda cada uaf	1 vivienda cada uaf	1 vivienda cada uaf	DOT max (1viv/por cada No. de Has)
CAUCASIA	4.89	3.7	8-12	48-65	50-67		68

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.

Nota: Aunque sea suministrado un certificado de uso de suelo de 16 de enero de 2017, al hacer la confrontación con la norma según el POT vigente, esta es la misma a la fecha de elaboración del avalúo.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio **LA CABAÑA**	Nombre De Vereda **BELLA PALMIRA**
Municipio **CAUCASIA**	Departamento **ANTIOQUIA**

El predio se ubica sobre la vía que comunica al municipio de Caucasia con el municipio de Zaragoza, en la vereda Bella Palmira, aproximadamente a 28 kilómetros del casco urbano del municipio de Caucasia.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	1.566.000,00 m^2
Área requerida:	37.730,26 m^2
Área Remanente:	0,00 m^2
Área Sobrante:	1.528.269,74 m^2

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0243.

6.3. Linderos:

Norte:	En 799,9 m (28-40) con Predio de Mayor Extensión - Gustavo Aguirre.
Sur:	En 797,46 m (1-26) con Vía Zaragoza - Caucasia.
Este:	En 25,33 m (40-1) con La cabaña – Gustavo Aguirre.
Oeste:	En 78,53 m (26-28) Hacienda Camagüey – Gustavo Aguirre.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0243

6.4. Vías de acceso al predio:

Carretera Caucasia – 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	37.135,38 m²
2	0-7%	Agropecuario	Área de Ronda Rio	594,88 m²
			ÁREA TOTAL REQUERIDA	37.730,26 m²

6.6. Áreas construidas:

El predio no presenta áreas construidas.

6.7. Características constructivas:

El predio no presenta áreas construidas.

6.8. Construcciones anexas:

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA1	Cerca	cerca de madera aserrada e inmunizada cuatro varetas 1,30m alto	80,14	m	5	Bueno
CA2	Portón	portan de madera cuatro varetas (3*1,2m)	1,00	und.	5	Bueno
CA3	Zona Dura	zona dura en concreto	32,00	m²	5	Bueno
CA4	Cerca	cerca eléctrica cuatro hilos postes de madera	103,15	m	5	Bueno
CA5	Quiebrapatas	quiebra patas de 13 rieles de acero	13,69	m²	5	Bueno
CA6	Corral	corral madera aserrada cinco varetas 1,6 alto, piso en tierra con muro de contención en cemento 0,4m alto	194,06	m	5	Bueno

CA7	Embarcadero	embarcadero en madera aserrada con piso concreto	15,80	m²	5	Bueno
CA8	Letrero	letrero en lamina hierro (1,9 *0,9 m) 2,2m alto	1,00	und.	5	Bueno
CA9	Malla	malla eslabona de 1,80m alto con muro en bloque de 0,7 m	14,49	m	5	Bueno
CA10	Pozo	Pozo en concreto 1 m de diámetro profundidad 12 metros con tubería plástica 1 ½ y base en concreto (1*1 m)	1,00	Und.	5	Bueno
CA11	Pozo	Pozo en concreto 1m diámetro profundidad 10 m	1,00	Und	5	Bueno

***E.D.C. =** Estado de Conservación
****Fuente de la Edad:** Tomada durante la inspección ocular.
Fuente: Ficha Predial ACN-02-0243.

6.9. Cultivos, especies:

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UND	Estado Fitosanitario
GUAYABO DANTO	30	und.	Optimo
LACRE 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	37	und.	Bueno
ABETO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	9	und.	Optimo
GUARUMO 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	9	und.	Bueno
GUAYABA DIEZ AÑOS	12	und.	Optimo
PATA GARZA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	7	und.	Optimo
MELINA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	51	und.	Optimo
GUACIMO 0 ≤ Ø ≤ 10 cm	11	und.	Bueno
MANGO ≥ DIEZ AÑOS	8	und.	Optimo
ACACIA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	27	und.	Optimo
HOJA MENUDA Ø≥ 100 cm	2	und.	Optimo
HOJA MENUDA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	8	und.	Optimo
PALMA DE COROZO ≥ DIEZ AÑOS	28	und.	Optimo
PALMA DE COROZO ≥ VEINTE AÑOS	3	und.	Optimo
JOBO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1	und.	Optimo
BARA BLANCA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	11	und.	Optimo
HIGUERON 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1	und.	Optimo
CAÑAFISTULA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1	und.	Optimo
MALAGANO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	2	und.	Optimo
GUACIMO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	10	und.	Bueno
HOJA MENUDA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	3	und.	Optimo
CEDRON 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	8	und.	Optimo
ARRAYAN 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	1	und.	Optimo
CAÑABRAVA 0 ≤ Ø ≤ 10 cm	12	und.	Optimo
CARACOLI 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	3	und.	Optimo

GUAMILLO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1	und.	Optimo
CACAUNA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	3	und.	Optimo
SURIBIO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	4	und.	Optimo
JOBO Ø≥ 100cm	2	und.	Optimo
MALAGON 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	3	und.	Optimo
ROBLE 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	14	und.	Optimo
HIGO 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	1	und.	Optimo
PINOS PEQUEÑOS 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	8	und.	Optimo
MELINA 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	3	und.	Optimo
ACACIA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	21	und.	Optimo
CHINGALE 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	4	und.	Optimo
PASTO HUMIDICOLA	36427,88	m²	Bueno

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

	Coordenadas		Identificación del Predio								Terreno		
	Lat.	Long.	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha
2	7°48'29.86"N	74°55'54.43"O	Cacerí	Caucasia	Rural	313-7919995	Rafael Arrieta	$ 50.000.000,00	5%	$ 47.500.000,00	0,138	1380	$ 344.202.898,55
3	7°51'5.50"N	75° 0'10.96"O	Santo Domingo	Caucasia	Rural	350-5463054 311-4459902	Juan Acosta	$ 100.000.000,00	6%	$ 94.000.000,00	1	10000	$ 16.400.000,00
4	7°51'29.08"N	75° 3'1.44"O	Kilometro 18	Caucasia	Rural	310-6068522	Omar Gil parcela 1	$ 650.000.000,00	0%	$ 650.000.000,00	10,2841	102841	$ 63.204.364,02
4.1	7°51'29.08"N	75° 3'1.44"O	Kilometro 18	Caucasia	Rural	313-6153827	Parcelación Agua Viva	$ 330.000.000,00	2%	$ 323.400.000,00	11	110000	$ 29.400.000,00
4.2	7°51'29.08"N	75° 3'1.44"O	Kilometro 18	Caucasia	Rural	313-6153827	Parcelación Agua Viva (parcela 9-11)	$ 160.000.000,00	10%	$ 144.000.000,00	8	8000	$ 18.000.000,00
5	7°51'28.69"N	75° 2'59.75"O	Kilometro 18	Caucasia	Rural	(4) 839-4444	Municipio de Caucasia	$ 30.000.000,00	0%	$ 30.000.000,00	1	10000	$ 30.000.000,00
11	7°37'0.55"N	74°52'50.61"O	El Tigre	Caucasia	Rural	(4)-2300081	Inmobiliaria y Asesorias S&M S.A.S.	$ 850.000.000,00	5%	$ 807.500.000,00	170	1700000	$ 4.432.352,94
16	7°45'42.64"N	74°54'3.03"O	El Descanso	Caucasia	Rural	310-3040945	Hever Manuel Zuñiga	$ 915.796.800,00	2%	$ 897.480.864,00	116	1160000	$ 7.736.904,00

	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
2	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Lote ubicado en el caserío de Cacerí, pasando el río Cacerí hacia Caucasia, sobre la vía. Es un lote sin construcción de 1380 m2, cuenta con acceso a los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, su topografía es plana y actualmente se encuentra con rastrojos bajos y cercado. La Fuente de información es el señor Rafael Arrieta, abogado, vive y trabaja en Caucasia.		En Campo
3	340	$ 220.000,00	40	$ 70.000,00	$ 74.800.000,00	$ 2.800.000,00	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.		En Campo
4	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Lote ubicado en la vereda Kilometro 18 con frente sobre vía, 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.		En Campo
4.1	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Lote ubicado en la vereda Kilometro 18 con acceso sobre carreteable a 50 mts de la vía principal Caucasia - 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		En Campo
4.2	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Venta de 8 hectáreas de la parcelación Agua viva, la negociación se realizo por $30'000.000 de pesos por hectárea, topografía mixta ondulada a ligeramente plano. La Información fue suministrada en campo por el señor Omar Gil.		En Campo
5	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Predio Adquirido por el municipio de Caucasia en la vereda Km 18, se desenglobo una hectárea de un predio en mayor extensión de 68,04 Has, perteneciente al señor Rodrigo de Jesus Mesa para la realización de una escuela veredal. La Infomración fu suministrada en la secretaria de obras públicas del municipio en Julio de 2.017		En Campo
11	120	$ 450.000,00	0	$ -	$ 54.000.000,00	$ -	Finca ubicada en Caucasia, cueta con casa de mayordomo, son 170 has en pasto Brachiaria Atendio Angie Cordoba		En Campo
16	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Finca Yocasta en venta, valor de la Ha $9'000.000 negociables, apta para ganaderia, topografia Mixta se encuentra en pastos limpios.		En Campo

Nota: La información de área, valor y condiciones de fue suministrada directamente por los informantes y corroborada conforme el cruce de cartas catastrales y planos de curvas de nivel del municipio.

8.2. Depuración del mercado:

- **Unidad Fisiográfica 1:**

	Coordenadas		Identificación del Predio								Terreno			
Oferta	Lat.	Long.	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
3	7°51'5.50"N	75° 0'10.96"O	Santo Domingo	Caucasia	Rural	350-5463054 311-4459902	Juan Acosta	$ 100.000.000,00	6%	$ 94.000.000,00	1	10000	$ 16.400.000,00	$ 1.640,00
4.2	7°51'29.08"N	75° 3'1.44"O	Kilometro 18	Caucasia	Rural	313-6153827	Parcelación Agua Viva (parcela 9-11)	$ 160.000.000,00	10%	$ 144.000.000,00	8	8000	$ 18.000.000,00	$ 1.800,00
20	7°51'20.28"N	75° 3'20.52"O	Kilometro 18	Caucasia	Rural	310-6068522	Omar Gil	$ 3.872.000.000,00	0%	$ 3.872.000.000,00	242	2420000	$ 16.000.000,00	$ 1.600,00

	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
Oferta	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
3	340	$ 220.000,00	40	$ 70.000,00	$ 74.800.000,00	$ 2.800.000,00	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.		En Campo
4.2	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Lote ubicado en la vereda Kilometro 18 con acceso sobre carreteable a 50 mts de la vía principal Caucasia - 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.		En Campo
20	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	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 suextensión, la topografía es mixta. Cuenta con una casa, corrales y potreros actualente con Ganado, que tambien pueden ser cultivados en Caucho.		En Campo

- ## Unidad Fisiográfica 2:

	Coordenadas		Identificación del Predio									Terreno			
Oferta	Lat.	Long.	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Uso Del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1P	7°46'46.14"N	74°48'35.73"O	El Tigre	Caucasia	Rural	Protección Ronda Hidríca	317-3445093	Argemiro Quiroz	$ 930.000.000,00	2%	$ 911.400.000,00	300	3000000	$ 3.038.000,00	$ 303,80
2P	7°44'51.22"N	74°48'9.40"O	El Tigre	Caucasia	Rural	Protección Ronda Hidríca	317-3445093	Argemiro Quiroz	$ 650.000.000,00	7%	$ 604.500.000,00	200	2000000	$ 3.022.500,00	$ 302,25
3P	7°49'19.83"N	75°11'19.66"O	La Primavera	Caucasia	Rural	Protección Ronda Hidríca	311-5614642	Diana Rojas	$ 260.000.000,00	10%	$ 234.000.000,00	40	400000	$ 3.375.000,00	$ 337,50

	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
Oferta	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1P	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Predio Ubicado en Caucasia, se encuentra en zona de protección por ronda hídrica con el río Nechi, son dos predio en la zona. En Caso de no encontrar por número telefonico dado que el señor Argemiro se encuentra en la zona y la señal es complicada, pueden solicitar razón con el señor Rodrigo Mesa.		En Campo
2P	0	$ -	0	$ -	$ -	$ -	Predio Ubicado en Caucasia, se encuentra en zona de protección por ronda hídrica con el río Nechi, son dos predio en la zona. En Caso de no encontrar por número telefonico dado que el señor Argemiro se encuentra en la zona y la señal es complicada, pueden solicitar razón con el señor Rodrigo Mesa.		En Campo
3P	180	$ 550.000,00	0	$ -	$ 99.000.000,00	$ -	La casa esta apta para vivienda cuenta con asador, espacio para arreglar pescados separado de la casa, internamente esta la cocina, 2 baños, 5 habitaciones, 2 pisos y terraza.Se vende finca en Caucasia, limites con Taraza. 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.		https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/caucasia/vereda_primavera-det-3165400.aspx

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 Estandar	$ 1.058.300,52
Coeficiente de Variación	6,30%
Coeficiente de Asimetria	1,457862967
Limite Inferior	$ 15.741.699,48
Limite 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 Estandar	$ 199.192,33
Coeficiente de Variación	6,33%
Coeficiente de Asimetria	1,720259629
Limite Inferior	$ 2.945.974,34
Limite 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 Caucasia - 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:

Anexo 1:

CERCA DE MADERA ASERRADA E IMUNIZADA CUATRO VARETAS 1,30m ALTO					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
HORA DE CUADRILLA AA-ALBAÑILERIA	hc	$ 18.290	18,00	$ 329.220,00	41
PUNTILLA CON CABEZA 2"	lb	$ 2.900	2,00	$ 5.800,00	124
TABLA CHAPA 30cmx1,8-2CM x2,9m Ordinario	un	$ 22.906	111,00	$ 2.542.566,00	107
CERCO 8 X 8CM X 2,9M - ORDINARIO	un	$ 22.906	20,00	$ 458.120,00	106
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$ 3.335.706,00**	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				**$ 41.623,48**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 192					

Anexo 2:

PORTON DE MADERA CUATRO VARETAS (3*1,2m)					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
BISAGRA COBRE NUDO CABEZA PLANA 3"	un	$ 7.500	4,00	$ 30.000,00	100
Columna en madera 0.08mx0.18mx5.90m sapan	un	$ 458.388	0,41	$ 187.939,08	106
Tornillo madera avellado 10x2 1/2"	un	$ 94	24,00	$ 2.256,00	124
TABLA CHAPA 30cmx1,8-2CM x2,9m Ordinario	un	$ 22.906	4,28	$ 98.037,68	107
Puntilla con cabeza 2"	lb	$ 2.900	0,40	$ 1.160,00	124
Hora cuadrilla carpinteria	hc	$ 22.860	4,00	$ 91.440,00	42
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				**$ 410.832,76**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 192					

Anexo 3:

ZONA DURA EN CONCRETO					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Descapote a maquina	m3	$ 9.825	3,20	$ 31.440,00	147
Replanteo	m2	$ 2.633	32,00	$ 84.256,00	147
Excavacion manual general	m3	$ 14.083	6,40	$ 90.131,20	147
Relleno de excavacion	m3	$ 12.071	3,20	$ 38.627,20	147
Placa en contrapiso en concreto 10cm 3000 PSI Malla Elec. Constrapiso	m2	$ 110.154	32,00	$ 3.524.928,00	170
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$ 3.769.382,40**	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$ 117.793,20**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 192					

Anexo 4:

CERCA ELECTRICA CUATRO HILOS POSTES DE MADERA					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Cerco 8 x 8cm x 2.9m ORD.	un	$ 22.906	34,38	$ 787.508,28	106
Relleno de excavación	m3	$ 12.071	0,34	$ 4.104,14	147
Aislador TIPO PIN ESPIGO 15KV ANSI 55-5	un	$ 18.300	4,00	$ 73.200,00	98
Alambre galvanizado N18	kg	$ 8.650	5,00	$ 43.250,00	65
Cuadrilla de albañileria AA	hc	$ 18.290	16,00	$ 292.640,00	41
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				**$ 1.200.702,42**	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$ 11.640,35**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 192					

Anexo 5:

QUIEBRAPATAS DE 13 RIELES DE ACERO					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Excavacion manual general	m3	$ 14.083	2,74	$ 38.587,42	147
Vigas en Concreto 30x40 cm	m	$ 227.500	22,60	$ 5.141.500,00	169
Tubo acero carbon S/C SHC 40 4"	m	$ 130.915	41,07	$ 5.376.679,05	127
Hora cuadrilla carpinteria	hc	$ 22.860	12,00	$ 274.320,00	42
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UN				**$ 10.831.086,47**	
TOTAL QUIEBRAPATAS X M2				**$ 791.167,75**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 192					

Anexo 6:

CORRAL EN MADERA ASERRADA CINCO VARETAS 1,6 ALTO CON PISO EN TIERRA					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Descapote a maquina	m3	$ 9.825	194,06	$ 1.906.639,50	147
Excavacion manual general	m3	$ 14.083	12,94	$ 182.234,02	147
Relleno de excavación	m3	$ 12.071	12,94	$ 156.198,74	147
Replanteo	m2	$ 2.633	194,06	$ 510.959,98	147
Poste 15-18CM (6M) EUCALIPTO	m	$ 196.088	21,56	$ 4.227.657,28	108
Puntilla con cabeza 2"	lb	$ 2.900	19,41	$ 56.289,00	124
TABLA CHAPA 30cmx1,8-2CM x2,9m Ordinario	un	$ 22.906	334,59	$ 7.664.118,54	107
Hora cuadrilla carpinteria	hc	$ 22.860	77,62	$ 1.774.393,20	42
Cimentación Ciclopea	m3	$ 355.836	12,94	$ 4.604.517,84	163
Barra corrugada 1/2" (6m)	un	$ 15.690	19,60	$ 307.524,00	65
Cuadrilla de albañileria AA	hc	$ 18.290	24,00	$ 438.960,00	41
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$ 21.829.492,10**	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				**$ 112.488,36**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 192					

Anexo 7:

EMBARCADERO EN MADERA ASERRADA CON PISO CONCRETO					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Descapote a maquina	m3	$ 9.825	1,58	$ 15.523,50	147
Excavacion manual general	m3	$ 14.083	1,58	$ 22.251,14	147
Relleno de excavación	m3	$ 12.071	1,58	$ 19.072,18	147
Replanteo	m2	$ 2.633	15,80	$ 41.601,40	147
Placa en contrapiso en concreto 10cm 3000 PSI Malla Elec. Constrapiso	m2	$ 110.154	15,80	$ 1.740.433,20	170
Puntilla con cabeza 2"	lb	$ 2.900	1,58	$ 4.582,00	124
Tabla chapa .15 cm X 1.8 a 2.0 cm x 2.90 M - Ordinario	un	$ 9.486	32,28	$ 306.208,08	107
Tornillo CARRIAGE 5/8" X 2"	un	$ 1.550	70,00	$ 108.500,00	100
Tuerca y arandela 3/8	un	$ 490	70,00	$ 34.300,00	96
Poste en Madera Ø=15-18 cm (6m) EUCALIPTO	un	$ 196.088	1,76	$ 345.114,88	108
Cuadrilla de albañileria AA	hc	$ 18.290	16,00	$ 292.640,00	41
Total costos directos				**$ 2.930.226,38**	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x ML				**$ 185.457,37**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 192					

Anexo 8:

LETRERO EN LAMINA HIERRO (1,9 *0,9 m) 2,2m ALTO					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Descapote a maquina	m3	$ 9.825	0,02	$ 196,50	147
Zapata concreto comun 3000psi	m3	$ 641.308	0,02	$ 12.826,16	163
Perfil Metalico W8X17	m	$ 85.102	6,20	$ 527.632,40	111
Valla Metalica con Imagen Impresa	m2	$ 171.073	1,71	$ 292.534,83	*
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	$ 18.290	16,00	$ 292.640,00	41
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				**$ 1.125.829,89**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 192					
El valor de valla metálica fue cotizado en la empresa VALTEC DIGITAL Cra 23 No 168 54 PBX: + 57 1 6702255 box@valtec.com.co, Bogotá - Colombia					

Anexo 9:

MALLA ESLABONA DE 1,80m ALTO CON MURO EN BLOQUE DE 0,7 m					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Descapote a maquina	m3	$ 9.825	2,17	$ 21.320,25	147
Excavacion manual general	m3	$ 14.083	2,17	$ 30.560,11	147
Relleno de excavación	m3	$ 12.071	2,17	$ 26.194,07	147
Replanteo	m2	$ 2.633	1,45	$ 3.817,85	147
CERRAMENTO Malla eslabonada CAL 10	m2	$ 63.434	26,08	$ 1.654.358,72	79
Tubo Cerramiento negro 2" x 6m 0,75	m	$ 10.110	1,61	$ 16.277,10	125
Muro divisorio bloque liso No. 5	m2	$ 25.182	14,49	$ 364.887,18	177
Mano de obra Cuadrilla Metalicas	hc	$ 34.830	16,00	$ 557.280,00	43
Soldadura eléctrica 3/32 68 barras	kg	$ 49.706	1,50	$ 74.559,00	122
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$ 2.749.254,28**	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x m				**$ 189.734,59**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 192					

Anexo 10:

POZO EN CONCRETO 1 M DE DIÁMETRO PROFUNDIDAD 12 METROS CON TUBERÍA PLÁSTICA 1 ½ Y BASE EN CONCRETO (1*1 M)					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Excavación mecanica	m3	$ 34.874	9,43	$ 328.861,82	147
Tubo CONDUIT PVC 1/2	m	$ 1.686	14,00	$ 23.604,00	133
Uniones PVC 1/2"	Und	$ 269	5,00	$ 1.345,00	133
Placa en concreto 0.10 m 3000psi	m2	$ 94.542	1,00	$ 94.542,00	171
Tubo concreto CLASE I CONCRETO REFORZADO 24"	m	$ 364.473	11,00	$ 4.009.203,00	129
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x Und				**$ 4.457.555,82**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 192					

Anexo 11:

POZO CON BASE EN CONCRETO (1*10M), CON Ø 1M Y PROFUNDIDAD DE 10M					
Materiales	**Unidad de Medida**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Excavación mecanica	m3	$ 34.874	7,85	$ 273.760,90	147
Placa en concreto 0.10 m 3000psi	m2	$ 94.542	1,00	$ 94.542,00	171
Tubo concreto CLASE I CONCRETO REFORZADO 24"	m	$ 364.473	9,00	$ 3.280.257,00	129
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x Und				**$ 3.648.559,90**	
Dato tomado de la revista Construdata N° 192					

11.2. Depreciación (fitto y corvinni):

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
TIPO DE CONSTRUCCION		EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	Cerca	5	40	13%	2	9,38%	$ 41.623,48	$ 3.905,35	$ 37.718,13	$ 37.700,00
CA2	Portón	5	40	13%	2	9,38%	$ 410.832,76	$ 38.546,69	$ 372.286,07	$ 372.300,00
CA3	Zona Dura	5	100	5%	2	5,09%	$ 117.793,20	$ 6.000,03	$ 111.793,17	$ 111.800,00
CA4	Cerca	5	40	13%	2	9,38%	$ 11.640,35	$ 1.092,16	$ 10.548,19	$ 10.500,00
CA5	Quiebrapatas	5	60	8%	2	6,93%	$ 791.167,75	$ 54.842,25	$ 736.325,50	$ 736.300,00
CA6	Corral	5	50	10%	2	7,89%	$ 112.488,36	$ 8.877,24	$ 103.611,12	$ 103.600,00
CA7	Embarcadero	5	60	8%	2	6,93%	$ 185.457,37	$ 12.855,55	$ 172.601,82	$ 172.600,00
CA8	Letrero	5	60	8%	2	6,93%	$ 1.125.829,89	$ 78.040,40	$ 1.047.789,49	$ 1.047.800,00
CA9	Malla	5	60	8%	2	6,93%	$ 189.734,59	$ 13.152,04	$ 176.582,55	$ 176.600,00
CA10	Pozo	5	100	5%	2	5,09%	$ 4.457.555,82	$ 227.054,52	$ 4.230.501,30	$ 4.230.500,00
CA11	Pozo	5	100	5%	2	5,09%	$ 3.648.559,90	$ 185.846,70	$ 3.462.713,20	$ 3.462.700,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

			COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO				
DESCRIPCION	CANT	UN	INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL	AÑOS	TOTAL
GUAYABO DANTO	30	und.	$ 34.000,00	$ 13.500,00	$ 47.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 60.690,00
LACRE 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	37	und.	$ 64.850,00	$ 13.500,00	$ 78.350,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 92.157,00
ABETO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	9	und.	$ 42.500,00	$ 13.500,00	$ 56.000,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 69.360,00
GUARUMO 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	9	und.	$ 42.500,00	$ 13.500,00	$ 56.000,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 69.360,00
GUAYABA DIEZ AÑOS	12	Und	$ 34.000,00	$ 13.500,00	$ 47.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 60.690,00
PATA GARZA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	7	Und	$ 47.000,00	$ 13.500,00	$ 60.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 73.950,00
MELINA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	51	und.	$ 22.500,00	$ 13.500,00	$ 36.000,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 48.960,00
GUACIMO 0 ≤ Ø ≤ 10 cm	11	Und	$ 34.000,00	$ 13.500,00	$ 47.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	3	$ 72.930,00
MANGO ≥ DIEZ AÑOS	8	und.	$ 68.000,00	$ 13.500,00	$ 81.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 95.370,00
ACACIA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	27	und.	$ 42.500,00	$ 13.500,00	$ 56.000,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 69.360,00
HOJA MENUDA Ø≥ 100 cm	2	und.	$ 42.500,00	$ 13.500,00	$ 56.000,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 69.360,00
HOJA MENUDA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	8	und.	$ 42.500,00	$ 13.500,00	$ 56.000,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 69.360,00
PALMA DE COROZO ≥ DIEZ AÑOS	28	und.	$ 84.600,00	$ 13.500,00	$ 98.100,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 112.302,00
PALMA DE COROZO ≥ VEINTE AÑOS	3	und.	$ 84.600,00	$ 13.500,00	$ 98.100,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 112.302,00
JOBO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1	und.	$ 47.000,00	$ 13.500,00	$ 60.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 73.950,00
BARA BLANCA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	11	und.	$ 25.000,00	$ 13.500,00	$ 38.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 51.510,00
HIGUERON 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1	Und	$ 95.000,00	$ 13.500,00	$ 108.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 122.910,00
CAÑAFISTULA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1	Und	$ 64.850,00	$ 13.500,00	$ 78.350,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 92.157,00
MALAGANO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	2	und.	$ 42.500,00	$ 48.000,00	$ 90.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 104.550,00
GUACIMO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	10	Und	$ 34.000,00	$ 13.500,00	$ 47.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	3	$ 72.930,00
HOJA MENUDA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	3	und.	$ 42.500,00	$ 13.500,00	$ 56.000,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 69.360,00
CEDRON 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	8	und.	$ 34.000,00	$ 13.500,00	$ 47.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 60.690,00
ARRAYAN 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	1	Und	$ 34.000,00	$ 13.500,00	$ 47.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 60.690,00
CAÑABRAVA 0 ≤ Ø ≤ 10 cm	12	und.	$ 34.000,00	$ 34.000,00	$ 68.000,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 81.600,00
CARACOLI 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	3	Und	$ 64.850,00	$ 13.500,00	$ 78.350,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 92.157,00
GUAMILLO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1	und.	$ 22.500,00	$ 17.000,00	$ 39.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 52.530,00
CACAUNA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	3	und.	$ 12.500,00	$ 13.500,00	$ 26.000,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 38.760,00
SURIBIO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	4	und.	$ 22.500,00	$ 13.500,00	$ 36.000,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 48.960,00
JOBO Ø≥ 100cm	2	und.	$ 47.000,00	$ 13.500,00	$ 60.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 73.950,00
MALAGON 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	3	und.	$ 42.500,00	$ 48.000,00	$ 90.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 104.550,00
ROBLE 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	14	Und	$ 64.850,00	$ 13.500,00	$ 78.350,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 92.157,00
HIGO 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	1	Und	$ 5.400,00	$ 13.500,00	$ 18.900,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 31.518,00
PINOS PEQUEÑOS 10 ≤ Ø≤ 20 cm	8	Und	$ 95.000,00	$ 13.500,00	$ 108.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 122.910,00
MELINA 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	3	und.	$ 22.500,00	$ 13.500,00	$ 36.000,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 48.960,00
ACACIA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	21	und.	$ 42.500,00	$ 13.500,00	$ 56.000,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 69.360,00
CHINGALE 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	4	Und.	$ 12.500,00	$ 24.000,00	$ 36.500,00	$ 5.250,00	$ 6.750,00	$ 12.000,00	2	$ 49.470,00
PASTO HUMIDICOLA	36427,88	m²	$ 230,00	$ 270,00	$ 500,00	$ 135,00	$ 135,00	$ 270,00	2	$ 785,40

			DESARROLLO		PRODUCCION		
			1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
DESCRIPCION	ESTADO FITOSANITARIO	VALOR TOTAL	Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
GUAYABO DANTO	$ 1,00	$ 60.690,00	$ 6.069,00	$ 20.027,70	**$ 40.055,40**	$ 54.621,00	$ 60.690,00
LACRE 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	$ 0,80	$ 73.725,60	$ 7.372,56	**$ 24.329,45**	$ 48.658,90	$ 66.353,04	$ 73.725,60
ABETO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	$ 1,00	$ 69.360,00	$ 6.936,00	$ 22.888,80	**$ 45.777,60**	$ 62.424,00	$ 69.360,00
GUARUMO 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	$ 0,80	$ 55.488,00	$ 5.548,80	**$ 18.311,04**	$ 36.622,08	$ 49.939,20	$ 55.488,00
GUAYABA DIEZ AÑOS	$ 1,00	$ 60.690,00	$ 6.069,00	$ 20.027,70	$ 40.055,40	$ 54.621,00	**$ 60.690,00**
PATA GARZA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	$ 1,00	$ 73.950,00	$ 7.395,00	**$ 24.403,50**	$ 48.807,00	$ 66.555,00	$ 73.950,00
MELINA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	$ 1,00	$ 48.960,00	$ 4.896,00	$ 16.156,80	**$ 32.313,60**	$ 44.064,00	$ 48.960,00
GUACIMO 0 ≤ Ø ≤ 10 cm	$ 0,80	$ 58.344,00	**$ 5.834,40**	$ 19.253,52	$ 38.507,04	$ 52.509,60	$ 58.344,00
MANGO ≥ DIEZ AÑOS	$ 1,00	$ 95.370,00	$ 9.537,00	$ 31.472,10	$ 62.944,20	$ 85.833,00	**$ 95.370,00**
ACACIA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	$ 1,00	$ 69.360,00	$ 6.936,00	**$ 22.888,80**	$ 45.777,60	$ 62.424,00	$ 69.360,00
HOJA MENUDA Ø≥ 100 cm	$ 1,00	$ 69.360,00	$ 6.936,00	$ 22.888,80	$ 45.777,60	$ 62.424,00	**$ 69.360,00**
HOJA MENUDA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	$ 1,00	$ 69.360,00	$ 6.936,00	$ 22.888,80	**$ 45.777,60**	$ 62.424,00	$ 69.360,00
PALMA DE COROZO ≥ DIEZ AÑOS	$ 1,00	$ 112.302,00	$ 11.230,20	$ 37.059,66	$ 74.119,32	$ 101.071,80	**$ 112.302,00**
PALMA DE COROZO ≥ VEINTE AÑOS	$ 1,00	$ 112.302,00	$ 11.230,20	$ 37.059,66	$ 74.119,32	$ 101.071,80	**$ 112.302,00**
JOBO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	$ 1,00	$ 73.950,00	$ 7.395,00	$ 24.403,50	**$ 48.807,00**	$ 66.555,00	$ 73.950,00
BARA BLANCA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	$ 1,00	$ 51.510,00	$ 5.151,00	**$ 16.998,30**	$ 33.996,60	$ 46.359,00	$ 51.510,00
HIGUERON 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	$ 1,00	$ 122.910,00	$ 12.291,00	$ 40.560,30	**$ 81.120,60**	$ 110.619,00	$ 122.910,00
CAÑAFISTULA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	$ 1,00	$ 92.157,00	$ 9.215,70	$ 30.411,81	**$ 60.823,62**	$ 82.941,30	$ 92.157,00
MALAGANO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	$ 1,00	$ 104.550,00	$ 10.455,00	$ 34.501,50	**$ 69.003,00**	$ 94.095,00	$ 104.550,00
GUACIMO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	$ 0,80	$ 58.344,00	$ 5.834,40	$ 19.253,52	**$ 38.507,04**	$ 52.509,60	$ 58.344,00
HOJA MENUDA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	$ 1,00	$ 69.360,00	$ 6.936,00	**$ 22.888,80**	$ 45.777,60	$ 62.424,00	$ 69.360,00
CEDRON 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	$ 1,00	$ 60.690,00	$ 6.069,00	**$ 20.027,70**	$ 40.055,40	$ 54.621,00	$ 60.690,00
ARRAYAN 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	$ 1,00	$ 60.690,00	$ 6.069,00	**$ 20.027,70**	$ 40.055,40	$ 54.621,00	$ 60.690,00
CAÑABRAVA 0 ≤ Ø ≤ 10 cm	$ 1,00	$ 81.600,00	**$ 8.160,00**	$ 26.928,00	$ 53.856,00	$ 73.440,00	$ 81.600,00
CARACOLI 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	$ 1,00	$ 92.157,00	$ 9.215,70	$ 30.411,81	**$ 60.823,62**	$ 82.941,30	$ 92.157,00
GUAMILLO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	$ 1,00	$ 52.530,00	$ 5.253,00	$ 17.334,90	**$ 34.669,80**	$ 47.277,00	$ 52.530,00
CACAUNA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	$ 1,00	$ 38.760,00	$ 3.876,00	**$ 12.790,80**	$ 25.581,60	$ 34.884,00	$ 38.760,00
SURIBIO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	$ 1,00	$ 48.960,00	$ 4.896,00	$ 16.156,80	**$ 32.313,60**	$ 44.064,00	$ 48.960,00
JOBO Ø≥ 100cm	$ 1,00	$ 73.950,00	$ 7.395,00	$ 24.403,50	$ 48.807,00	$ 66.555,00	**$ 73.950,00**
MALAGON 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	$ 1,00	$ 104.550,00	$ 10.455,00	$ 34.501,50	$ 69.003,00	$ 94.095,00	**$ 104.550,00**
ROBLE 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	$ 1,00	$ 92.157,00	$ 9.215,70	**$ 30.411,81**	$ 60.823,62	$ 82.941,30	$ 92.157,00
HIGO 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	$ 1,00	$ 31.518,00	$ 3.151,80	$ 10.400,94	$ 20.801,88	$ 28.366,20	**$ 31.518,00**
PINOS PEQUEÑOS 10 ≤ Ø≤ 20 cm	$ 1,00	$ 122.910,00	$ 12.291,00	**$ 40.560,30**	$ 81.120,60	$ 110.619,00	$ 122.910,00
MELINA 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	$ 1,00	$ 48.960,00	$ 4.896,00	$ 16.156,80	$ 32.313,60	$ 44.064,00	**$ 48.960,00**
ACACIA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	$ 1,00	$ 69.360,00	$ 6.936,00	$ 22.888,80	**$ 45.777,60**	$ 62.424,00	$ 69.360,00
CHINGALE 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	$ 1,00	$ 49.470,00	$ 4.947,00	$ 16.325,10	**$ 32.650,20**	$ 44.523,00	$ 49.470,00
PASTO HUMIDICOLA	$ 0,80	$ 628,32	**$**				**628,32**

***Fuente: valores de referencia Cultivos y elementos Permanentes.**

12.1.1 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR UNITARIO ADOPTADO	VALOR TOTAL
GUAYABO DANTO	30	und.	$ 40.055,40	1,00	$ 40.055,00	$ 1.201.650,00
LACRE 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	37	und.	$ 24.329,45	0,80	$ 19.463,00	$ 720.131,00
ABETO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	9	und.	$ 45.777,60	1,00	$ 45.777,00	$ 411.993,00
GUARUMO 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	9	und.	$ 18.311,04	0,80	$ 14.648,00	$ 131.832,00
GUAYABA DIEZ AÑOS	12	und.	$ 60.690,00	1,00	$ 60.690,00	$ 728.280,00
PATA GARZA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	7	und.	$ 24.403,50	1,00	$ 24.403,00	$ 170.821,00
MELINA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	51	und.	$ 32.313,60	1,00	$ 32.313,00	$ 1.647.963,00
GUACIMO 0 ≤ Ø ≤ 10 cm	11	und.	$ 5.834,40	0,80	$ 4.667,00	$ 51.337,00
MANGO ≥ DIEZ AÑOS	8	und.	$ 95.370,00	1,00	$ 95.370,00	$ 762.960,00
ACACIA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	27	und.	$ 22.888,80	1,00	$ 22.888,00	$ 617.976,00
HOJA MENUDA Ø≥ 100 cm	2	und.	$ 69.360,00	1,00	$ 69.360,00	$ 138.720,00
HOJA MENUDA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	8	und.	$ 45.777,60	1,00	$ 45.777,00	$ 366.216,00
PALMA DE COROZO ≥ DIEZ AÑOS	28	und.	$ 112.302,00	1,00	$ 112.302,00	$ 3.144.456,00
PALMA DE COROZO ≥ VEINTE AÑOS	3	und.	$ 112.302,00	1,00	$ 112.302,00	$ 336.906,00
JOBO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1	und.	$ 48.807,00	1,00	$ 48.807,00	$ 48.807,00
BARA BLANCA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	11	und.	$ 16.998,30	1,00	$ 16.998,00	$ 186.978,00
HIGUERON 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1	und.	$ 81.120,60	1,00	$ 81.120,00	$ 81.120,00
CAÑAFISTULA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1	und.	$ 60.823,62	1,00	$ 60.823,00	$ 60.823,00
MALAGANO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	2	und.	$ 69.003,00	1,00	$ 69.003,00	$ 138.006,00
GUACIMO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	10	und.	$ 38.507,04	0,80	$ 30.805,00	$ 308.050,00
HOJA MENUDA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	3	und.	$ 22.888,80	1,00	$ 22.888,00	$ 68.664,00
CEDRON 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	8	und.	$ 20.027,70	1,00	$ 20.027,00	$ 160.216,00
ARRAYAN 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	1	und.	$ 20.027,70	1,00	$ 20.027,00	$ 20.027,00
CAÑABRAVA 0 ≤ Ø ≤ 10 cm	12	und.	$ 8.160,00	1,00	$ 8.160,00	$ 97.920,00
CARACOLI 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	3	und.	$ 60.823,62	1,00	$ 60.823,00	$ 182.469,00
GUAMILLO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1	und.	$ 34.669,80	1,00	$ 34.669,00	$ 34.669,00
CACAUNA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	3	und.	$ 12.790,80	1,00	$ 12.790,00	$ 38.370,00
SURIBIO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	4	und.	$ 32.313,60	1,00	$ 32.313,00	$ 129.252,00
JOBO Ø≥ 100cm	2	und.	$ 73.950,00	1,00	$ 73.950,00	$ 147.900,00
MALAGON 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	3	und.	$ 104.550,00	1,00	$ 104.550,00	$ 313.650,00
ROBLE 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	14	und.	$ 30.411,81	1,00	$ 30.411,00	$ 425.754,00
HIGO 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	1	und.	$ 31.518,00	1,00	$ 31.518,00	$ 31.518,00
PINOS PEQUEÑOS 10 ≤ Ø≤ 20 cm	8	und.	$ 40.560,30	1,00	$ 40.560,00	$ 324.480,00
MELINA 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	3	und.	$ 48.960,00	1,00	$ 48.960,00	$ 146.880,00
ACACIA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	21	und.	$ 45.777,60	1,00	$ 45.777,00	$ 961.317,00
CHINGALE 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	4	und.	$ 32.650,20	1,00	$ 32.650,00	$ 130.600,00
PASTO HUMIDICOLA	36427,88	m²	$ 628,32	0,80	$ 502,00	$ 18.286.795,76
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES						$ 32.755.506,76

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- Actualmente el predio presenta uso Agropecuario y uso normativo según POT actual del municipio de Caucasia 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-02-0243.

- Por solicitud de la entidad contratante, el anexo 8 (letrero) es reconocido dentro del avalúo.

- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la Construdata No. 192, con valores de referencia de Medellín.

- El predio colinda con la Quebrada la Catalina la cual según POT de Caucasia del 24 de diciembre de 2015, se establece una ronda de protección de 30 m de lado a lado a partir del cauce.

- Aunque el predio se encuentra intervenido por el mejoramiento vial de la vía Caucasia – Zaragoza, las fotografías puestas en el registro fotográfico del avalúo fueron capturadas antes de la intervención de este.

- Para el cálculo del valor de los elementos permanentes fue necesario tener en cuenta la densidad de los cultivos, el estado Fito sanitario y la producción de los mismos, por tal motivo los valores fueron Ajustados teniendo en cuenta la siguiente tabla y el estado fitosanitario observado en campo

EF	**ESTADO FITOSANITARIO**		**PR**	**PRODUCTIVIDAD**	
EF1	OPTIMO	1	**PR1**	OPTIMO	1
EF2	BUENO	0,8	**PR2**	BUENO	0,8
EF3	BAJO	0,5	**PR3**	BAJO	0,5
EF4	MALO	0,3	**PR4**	MALO	0,3

- Se realiza modificación al avalúo debido al suministro de documentación para el cálculo de daño emergente y lucro cesante, pero el calculo del valor del terreno y mejoras sigue siendo el mismo.

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucasia.
VEREDA: Bella Palmira
FICHA PREDIAL: ACN-02-0243
DIRECCIÓN: La Cabaña.
PROPIETARIO: Gustavo Aguirre Restrepo

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
Área 1	Plana	m²	37.135,38	$ 1.680,00	$ 62.387.438,40
Área 2	Ronda Rio	m²	594,88	$ 320,00	$ 190.361,60
Total Terreno					**$ 62.577.800,00**
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					$ 0,00
Total Construcciones					**$ 0,00**
ANEXOS					
CA1	Cerca	m	$ 80,14	$ 37.700,00	$ 3.021.278,00
CA2	Portón	und.	$ 1,00	$ 372.300,00	$ 372.300,00
CA3	Zona Dura	m²	$ 32,00	$ 111.800,00	$ 3.577.600,00
CA4	Cerca	m	$ 103,15	$ 10.500,00	$ 1.083.075,00
CA5	Quiebrapatas	m²	$ 13,69	$ 736.300,00	$ 10.079.947,00
CA6	Corral	m	$ 194,06	$ 103.600,00	$ 20.104.616,00
CA7	Embarcadero	m²	$ 15,80	$ 172.600,00	$ 2.727.080,00
CA8	Letrero	und.	$ 1,00	$ 1.047.800,00	$ 1.047.800,00
CA9	Malla	m	$ 14,49	$ 176.600,00	$ 2.558.934,00
CA10	Pozo	und.	$ 1,00	$ 4.230.500,00	$ 4.230.500,00
CA11	Pozo	und.	$ 1,00	$ 3.462.700,00	$ 3.462.700,00
Total Anexos					**$ 52.265.830,00**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					$ 32.755.506,76
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					**$ 32.755.506,76**
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					**$ 147.599.136,76**

Son: Ciento Cuarenta Y Siete Millones Quinientos Noventa Y Nueve Mil Ciento Treinta Y Seis Pesos Con Setenta Y Seis 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

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

15. FOTOGRAFÍAS

Vista del sector	**Vista del sector**
Vista de cerca CA1	**Vista de portón CA2**

Vista de zona dura CA3	**Vista de zona dura CA3**
Vista de cerca CA4	**Vista de Quiebra patas CA5**

Vista de Quiebra patas CA5	**Vista de corral CA6**
Vista de corral CA7	**Vista de embarcadero CA7**

Vista de corral y de embarcadero CA6 y CA7	**Vista de letrero CA8**
Vista de letrero CA8	**Vista de malla CA9**

Vista de malla CA9	**Vista del área requerida**
Vista de quebrada	**Vista de especies afectadas**

Vista de especies afectadas	**Vista de especies afectadas**
Vista de especies afectadas	**Vista de especies afectadas**

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

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

Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En:
Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf
Cultivo Y Costos De Establecimiento De La Granadilla, 2006, Disponible
En:Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en
%20el%20huila.Pdf
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; Dispionible
En:Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf
Rendimento De Frutas Exoticas, 2013; Disponible En:
Http://Www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf
Marañon; Corpoica 2007; Disponible En:Http: //Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf
La Higuerilla, 2008; Disponible En:
Http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuerilla_Alternativa_Poductiva.....Pdf
La Gulupa, 2010; Disponible En: Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-
Gulupa.Pdf
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/Images/Borojo_Manual1.Pdf
La Vainilla, 2012; Disponible En: Http://Www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-
Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html
Cultivos De Clima Calida; Universidad Nacional 2013; Disponible En:
Http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf
Http://Aprendeenlinea.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538
Vivero Tierra Negra 4440855
Jardin Botanico 4445500
Vivero Al Solar 4442464
Vivero Sol Rojo 4488815
Vivero La Vitrina Suroeste 3122596349
Vivero Santa Cruz Uraba 3136042664
Bio-Orgánicos Vivero Tel: 366 3682 Cel: 310 447 6619
El Semillero De Antioquia, Comercializadora De Planta Tu Jardin Y Vivero Tierranegra Medellin - Poblado
Estudio De Costo De La Especies Forestales, Por Coorporacion Nacional De Investigacion Y Fomento Forestal
Conif, Año 2014
Tesis De Grado, Valoracion Economica De Los Arboles De La Universida Nacional Por Shirley Orosco, Año 2010
Guias 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 Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
Rendiemiento, Turno Optimo Foretal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector
Ivan Restrepo, 2102; Dis´Ponible En: Http://Www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003
Maderas Camilo C, Disponible En: Http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html
Http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botanicas/Ver_Herbarios
_P.Php?Id=257&Id_P=1205

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL

ACN-02-0243

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los once (11) 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** para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **La Cabaña** en el Municipio de Caucasia (Antioquia), elaborado y presentado por el avaluador Guillermo Otero.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
Área 1	Plana	m²	37.135,38	$ 1.680,00	$ 62.387.438,40
Área 2	Ronda Rio	m²	594,88	$ 320,00	$ 190.361,60
Total Terreno					**$ 62.577.800,00**
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					$ 0,00
Total Construcciones					**$ 0,00**
ANEXOS					
CA1	Cerca	m	$ 80,14	$ 37.700,00	$ 3.021.278,00
CA2	Portón	und.	$ 1,00	$ 372.300,00	$ 372.300,00
CA3	Zona Dura	m²	$ 32,00	$ 111.800,00	$ 3.577.600,00
CA4	Cerca	m	$ 103,15	$ 10.500,00	$ 1.083.075,00
CA5	Quiebrapatas	m²	$ 13,69	$ 736.300,00	$ 10.079.947,00
CA6	Corral	m	$ 194,06	$ 103.600,00	$ 20.104.616,00
CA7	Embarcadero	m²	$ 15,80	$ 172.600,00	$ 2.727.080,00
CA8	Letrero	und.	$ 1,00	$ 1.047.800,00	$ 1.047.800,00
CA9	Malla	m	$ 14,49	$ 176.600,00	$ 2.558.934,00
CA10	Pozo	und.	$ 1,00	$ 4.230.500,00	$ 4.230.500,00
CA11	Pozo	und.	$ 1,00	$ 3.462.700,00	$ 3.462.700,00
Total Anexos					**$ 52.265.830,00**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					$ 32.755.506,76
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					**$ 32.755.506,76**
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					**$ 147.599.136,76**

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Ciento Cuarenta Y Siete Millones Quinientos Noventa Y Nueve Mil Ciento Treinta Y Seis Pesos Con Setenta Y Seis Centavos M.L. ($147.599.136,76)**. Se firma en Bogotá D.C. a los once (11) días del mes de mayo de 2.020.

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

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

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

Luis F. Sanabria Vanegas
Comité Tecnico
R.A.A. N° AVAL-1032435523
Registro Nacional de Avaluador (R.N.A.) N° 4127
Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 038

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	Autopistas DEL NORDESTE	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE	UNIDAD FUNCIONAL	2
CONTRATO No.:	009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014		
PREDIO No.	ACN-02-0243	SECTOR O TRAMO	1
ABSC. INICIAL	53+408,93 Km		
ABSC. FINAL	54+182,75 Km	MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	773,82

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			MATRICULA INMOBILIARIA
GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO	CEDULA	7.527.620	015-36066
	DIRECCION / EMAIL.	3108211927	CEDULA CATASTRAL
	DIRECCION DEL PREDIO	LA CABAÑA	05154000400000005003600000000

VEREDA/BARRIO:	BELLA PALMIRA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CAUCASIA			NORTE	799,9	(28-40) PREDIO MAYOR EXTENSION-GUSTAVO AGUIRRE
DPTO:	ANTIOQUIA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIA	SUR	797,46	(1-26) VIA ZARAGOZA-CAUCASIA
				ORIENTE	25,33	(40-1) LA CABAÑA-GUSTAVO AGUIRRE
Predio requerido para:	MEJORAMIENTO	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	78,53	(26-28) HACIENDA CAMAGUEY-GUSTAVO AGUIRRE

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
GUAYABO DANTO	30,00	0,00	und.
LACRE 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	37,00	0,00	und.
ABETO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	9,00	0,00	und.
GUARUMO 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	9,00	0,00	und.
GUAYABA DIEZ AÑOS	12,00	0,00	und.
PATA GARZA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	7,00	0,00	und.
MELINA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	51,00	0,00	und.
GUACIMO 0 ≤ Ø ≤ 10 cm	11,00	0,00	und.
MANGO ≥ DIEZ AÑOS	8,00	0,00	und.
ACACIA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	27,00	0,00	und.
HOJA MENUDA Ø≥ 100 cm	2,00	0,00	und.
HOJA MENUDA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	8,00	0,00	und.
PALMA DE COROZO ≥ DIEZ AÑOS	28,00	0,00	und.
PALMA DE COROZO ≥ VEINTE AÑOS	3,00	0,00	und.
JOBO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1,00	0,00	und.
BARA BLANCA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	11,00	0,00	und.
HIGUERON 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1,00	0,00	und.
CAÑAFISTULA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1,00	0,00	und.
MALAGANO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	2,00	0,00	und.
GUACIMO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	10,00	0,00	und.
HOJA MENUDA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	3,00	0,00	und.
CEDRON 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	8,00	0,00	und.
ARRAYAN 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	1,00	0,00	und.

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1			
2			
3			
4			
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	CERCA DE MADERA ASERRADA E IMUNIZADA CUATRO VARETAS 1,30m ALTO	80,14	m
2	PORTON DE MADERA CUATRO VARETAS (3*1,2m)	1,00	und.
3	ZONA DURA EN CONCRETO	32,00	m²
4	CERCA ELECTRICA CUATRO HILOS POSTES DE MADERA	103,15	m
5	QUIEBRAPATAS DE 13 RIELES DE ACERO	13,69	m²
6	CORRAL MADERA ASERRADA CINCO VARETAS 1,6 ALTO, PISO EN TIERRA CON MURO DE CONTENCION EN CEMENTO 0,4m ALTO	194,06	m
7	EMBARCADERO EN MADERA ASERRADA CON PISO CONCRETO	15,80	m²
8	LETRERO EN LAMINA HIERRO (1,9 *0,9 m) 2,2m ALTO	1,00	und.
9	MALLA ESLABONA DE 1,80m ALTO CON MURO EN BLOQUE DE 0,7 m	14,49	m
10	POZO EN CONCRETO Ø 1M PROFUNDIDAD 12 m CON TUBERIA PLASTICA 1 1/2" Y BASE EN CONCRETO (1*1m)	1,00	und.
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	

FECHA DE ELABORACIÓN: 01/06/2017

Elaboró:

JOSE DE JESUS RODRIGUEZ RODRIGUEZ
MP 25222-321202CND

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	1.566.000,00	m²
AREA REQUERIDA	37.730,26	m²
AREA REMANENTE	0,00	m²
AREA SOBRANTE	1.528.269,74	m²
AREA TOTAL REQUERIDA	**37.730,26**	m²

OBSERVACIONES:

SOBRE EL PREDIO CRUZA UNA QUEBRADA DENOMINADA LA CATALINA, LA CUAL EN EL POT CAUCASIA DEL 24/12/2015 ESTABLECE UNA RONDA DE PROTECCION DE DE 30m DE LADO A LADO APARTIR DEL CAUCE.

ANI Agencia Nacional de Infraestructura / Autopistas DEL NORDESTE	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE	UNIDAD FUNCIONAL	2
CONTRATO No.:	009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014		
PREDIO No.	ACN-02-0243	SECTOR O TRAMO	1
ABSC. INICIAL	53+408,93 Km		
ABSC. FINAL	54+182,75 Km	MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	773,82

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO	CEDULA	7.527.620	MATRICULA INMOBILIARIA: 015-36066
	DIRECCION / EMAIL.	3108211927	
	DIRECCION DEL PREDIO	LA CABAÑA	CEDULA CATASTRAL: 05154000400000005003600000000

VEREDA/BARRIO:	BELLA PALMIRA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CAUCASIA			NORTE	799,9	(28-40) PREDIO MAYOR EXTENSION-GUSTAVO AGUIRRE
DPTO:	ANTIOQUIA			SUR	797,46	(1-26) VIA ZARAGOZA-CAUCASIA
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIA	ORIENTE	25,33	(40-1) LA CABAÑA-GUSTAVO AGUIRRE
Predio requerido para:	MEJORAMIENTO	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	78,53	(26-28) HACIENDA CAMAGUEY-GUSTAVO AGUIRRE

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
CAÑABRAVA 0 ≤ Ø ≤ 10 cm	12,00	0,00	und.
CARACOLI 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	3,00	0,00	und.
GUAMILLO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	1,00	0,00	und.
CACAUNA 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	3,00	0,00	und.
SURIBIO 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	4,00	0,00	und.
JOBO Ø≥ 100cm	2,00	0,00	und.
MALAGON 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	3,00	0,00	und.
ROBLE 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	14,00	0,00	und.
HIGO 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	1,00	0,00	und.
PINOS PEQUEÑOS 10 ≤ Ø ≤ 20 cm	8,00	0,00	und.
MELINA 40 ≤ Ø ≤ 100 cm	3,00	0,00	und.
ACACIA 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	21,00	0,00	und.
CHINGALE 20 ≤ Ø ≤ 40 cm	4,00	0,00	und.
PASTO HUMIDICOLA	36.427,88	0,00	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
5			
6			
7			
8			
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
11	POZO EN CONCRETO Ø 1M PROFUNDIDAD 10 m	1,00	und.
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	

FECHA DE ELABORACIÓN: 01/06/2017

Elaboró:

JOSE DE JESUS RODRIGUEZ RODRIGUEZ
MP 25222-321202CND

Revisó y Aprobó:

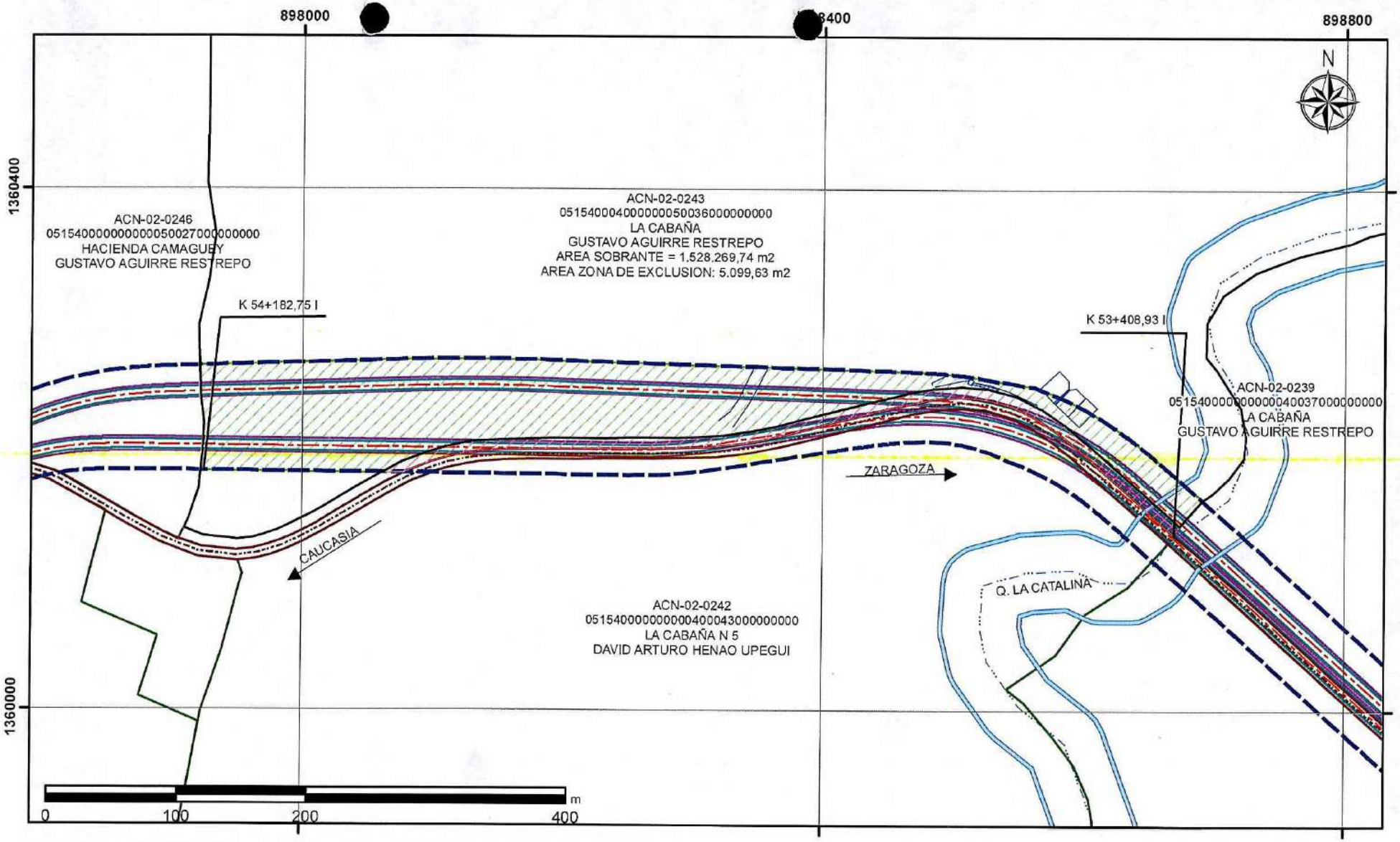
AREA TOTAL TERRENO	1.566.000,00	m²
AREA REQUERIDA	37.730,26	m²
AREA REMANENTE	0,00	m²
AREA SOBRANTE	1.528.269,74	m²
AREA TOTAL REQUERIDA	**37.730,26**	m²

OBSERVACIONES:

SOBRE EL PREDIO CRUZA UNA QUEBRADA DENOMINADA LA CATALINA, LA CUAL EN EL POT CAUCASIA DEL 24/12/2015 ESTABLECE UNA RONDA DE PROTECCION DE DE 30m DE LADO A LADO APARTIR DEL CAUCE.

4

23



Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA

PROPIETARIO:
GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO

CEDULA CATASTRAL:
05154000400000005003600000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 015-36066

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	1.566.000,00 m2
AREA REQUERIDA	37.730,26 m2
AREA REMANENTE	0 m2
AREA CONSTRUCCIONES	0 m2

INFORMACION DE REFERENCIA

MAGNA Colombia Bogota
Projection: Transverse Mercator
Datum: MAGNA
False Easting: 1.000.000,0000
False Northing: 1.000.000,0000
Central Meridian: -74,0775
Scale Factor: 1,0000
Latitude Of Origin: 4,5962
Units: Meter

CONVENCIONES

- DRENAJE_DOBLE
- DRENAJE_SENCILLO
- CAMINOS CARRETEABLES
- LAGUNAS
- JAGUEY

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
25AN17	INICIO: K 53+408,93 I FINAL: K 54+182,75 I

LEYENDA

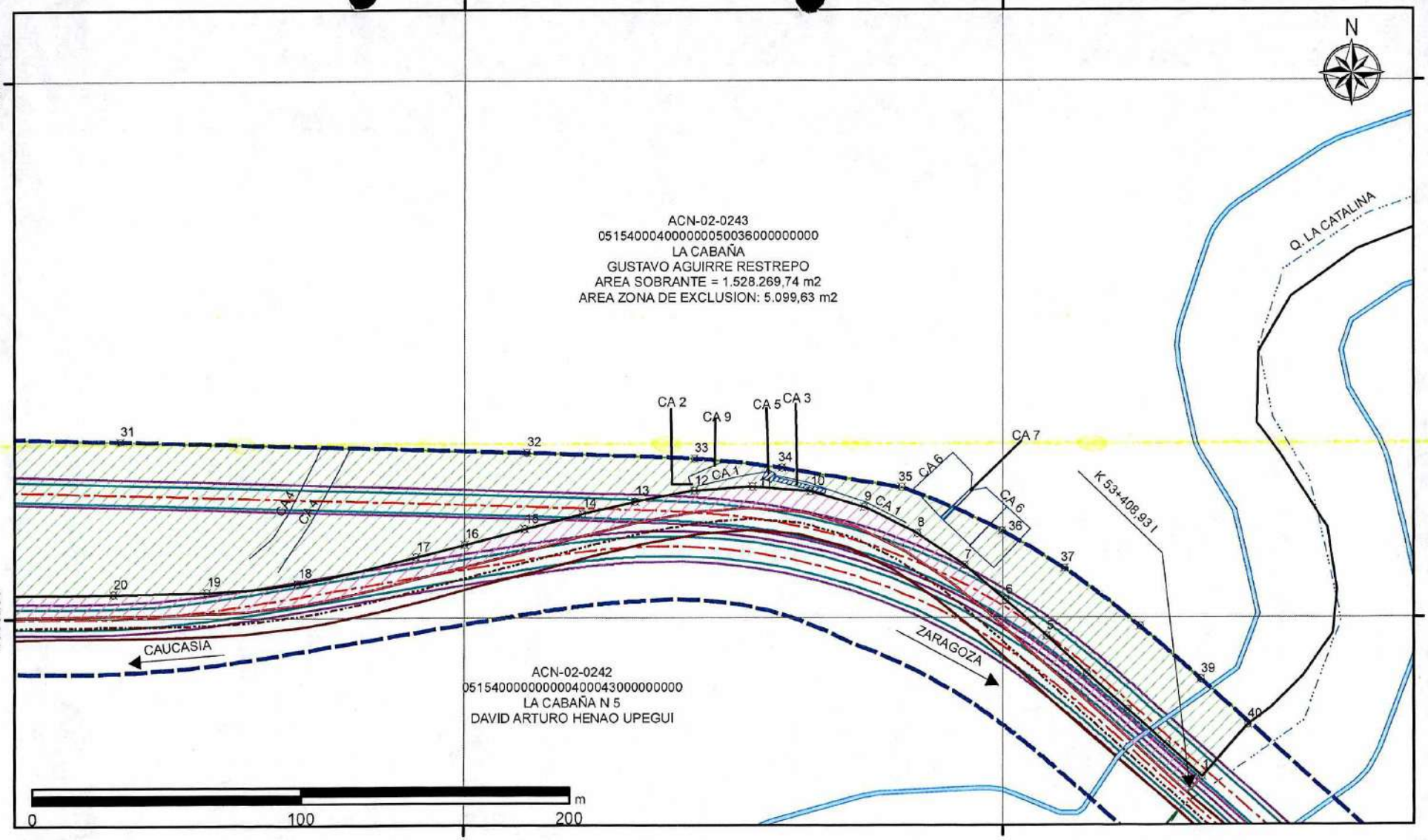
- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- EJES VIA
- CALZADAS
- BERMAS
- LINEA DE COMPRA
- EJE VIA EXISTENTE
- CORREDOR VIAL EXISTENTE
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- RONDA DE RIO

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:		CODIGO: FR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 26-01-16
01 DE JULIO DE 2017	1:4.000	ACN-02-0243	PLANO No.1 DE 4	

Revisado: 29-04-2019.

Elaboro: Jose Rodriguez R. M.P. 25222-321202 CND

24



ANI Agencia Nacional de Infraestructura	PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO	INFORMACION DE REFERENCIA	CONVENCIONES
Autopistas DEL NORDESTE	CEDULA CATASTRAL: 05154000400000005003600000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 015-36066	MAGNA Colombia Bogota Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1.000.000,0000 False Northing: 1.000.000,0000 Central Meridian: -74,0775 Scale Factor: 1,0000 Latitude Of Origin: 4,5962 Units: Meter	DRENAJE_DOBLE; DRENAJE_SENCILLO; CAMINOS CARRETEABLES; LAGUNAS; JAGUEY
AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE	CUADRO DE AREAS		PUNTOS DE REFERENCIA
UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA	AREA TOTAL: 1.566.000,00 m2 AREA REQUERIDA: 37.730,26 m2 AREA REMANENTE: 0 m2 AREA CONSTRUCCIONES: 0 m2		RUTA 25AN17 — PR INICIO: K 53+408,93 I FINAL: K 54+182,75 I

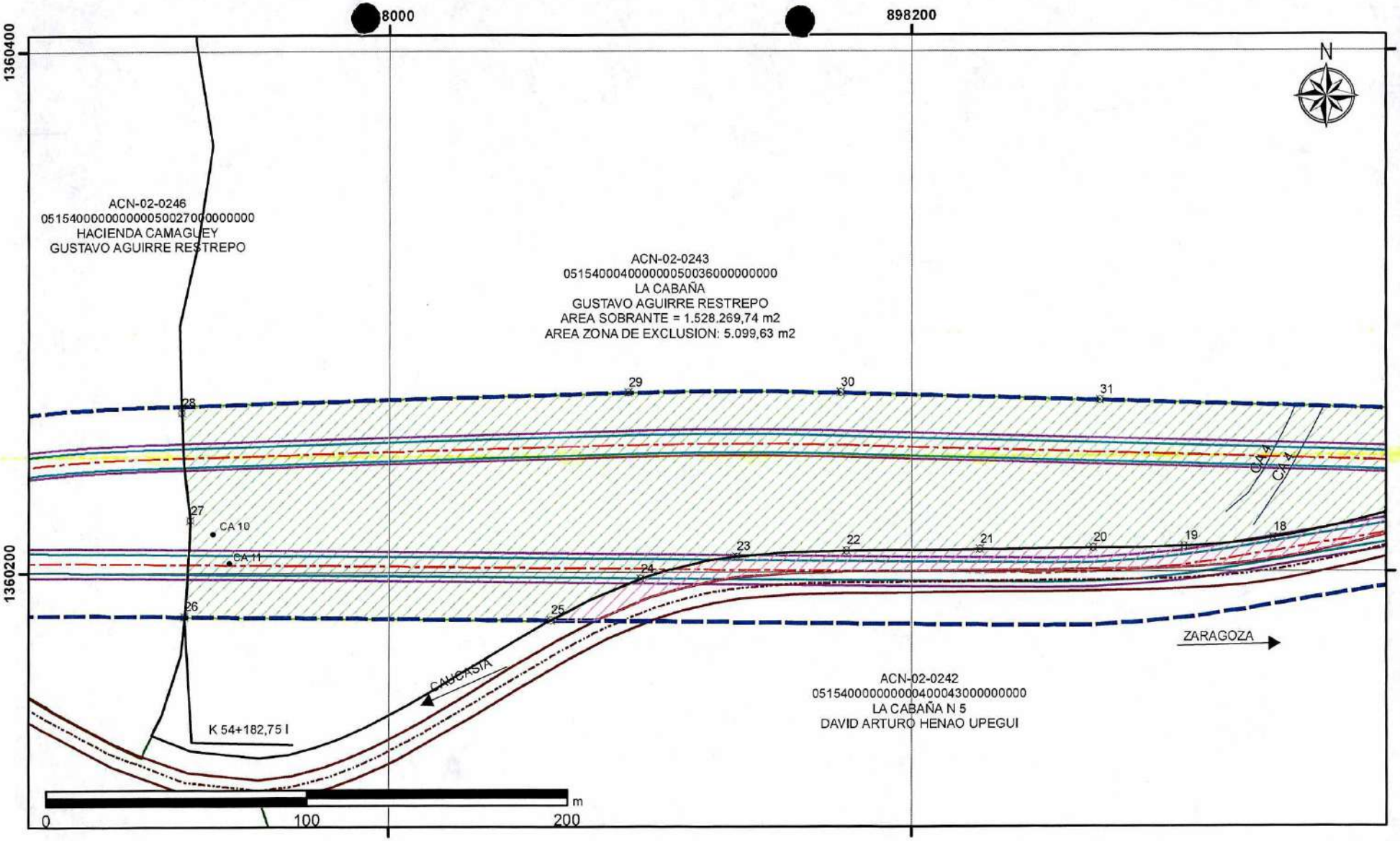
LEYENDA

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- EJES VIA
- CALZADAS
- BERMAS
- LINEA DE COMPRA
- EJE VIA EXISTENTE
- CORREDOR VIAL EXISTENTE
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- RONDA DE RIO

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:		CODIGO: FR-PR-04
01 DE JUNIO DE 2017	1:2.000	ACN-02-0243	PLANO No.2 DE 4	VERSION: 1 FECHA: 26-01-16

Revisado: 29-04-2019.

Elaboro: Jose Rodriguez R, M.P. 25222-321202 CND



ANI Agencia Nacional de Infraestructura Autopistas DEL NORDESTE AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA	PROPIETARIO: GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO CEDULA CATASTRAL: 05154000400000005003600000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 015-36066	INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA Colombia Bogota Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1.000.000,0000 False Northing: 1.000.000,0000 Central Meridian: -74,0775 Scale Factor: 1,0000 Latitude Of Origin: 4,5962 Units: Meter	CONVENCIONES DRENAJE_DOBLE DRENAJE_SENCILLO CAMINOS CARRETEABLES LAGUNAS JAGUEY	LEYENDA PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS EJES VIA CALZADAS BERMAS LINEA DE COMPRA EJE VIA EXISTENTE CORREDOR VIAL EXISTENTE AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION RONDA DE RIO	Revisado: 29-04-2019.
	CUADRO DE AREAS AREA TOTAL: 1.566.000,00 m2 AREA REQUERIDA: 37.730,26 m2 AREA REMANENTE: 0 m2 AREA CONSTRUCCIONES: 0 m2		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 25AN17 PR INICIO: K 53+408,93 I PR FINAL: K 54+182,75 I		
		FECHA: 01 DE JUNIO DE 2017	ESCALA: 1:2.000	ARCHIVO: ACN-02-0243	PLANO No.3 DE 4	CODIGO: FR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 26-01-16

Elaboro: Jose Rodriguez R. M.P. 25222-321202 CND

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1360141,43	898674,05	
2	1360153,11	898660,98	17,52
3	1360166,14	898646,45	19,52
4	1360179,52	898631,34	20,18
5	1360193,10	898616,12	20,39
6	1360206,41	898601,11	20,07
7	1360219,36	898585,66	20,16
8	1360231,18	898568,18	21,09
9	1360240,96	898548,71	21,80
10	1360246,71	898528,74	20,78
11	1360248,62	898507,15	21,67
12	1360247,13	898485,52	21,68
13	1360243,13	898463,86	22,03
14	1360238,52	898444,18	20,21
15	1360232,90	898422,58	22,32
16	1360227,08	898400,18	23,15
17	1360222,46	898382,21	18,55
18	1360212,75	898338,17	45,09
19	1360209,54	898304,10	34,23
20	1360208,97	898269,35	34,76
21	1360208,55	898226,20	43,15
22	1360208,12	898175,09	51,11
23	1360205,89	898133,17	41,98
24	1360197,41	898096,41	37,72
25	1360181,73	898061,98	37,83
26	1360183,23	897921,53	140,46
27	1360219,96	897923,74	36,80
28	1360261,57	897920,52	41,73
29	1360269,01	898091,58	171,22
30	1360268,95	898172,75	81,17
31	1360265,97	898271,86	99,15
32	1360261,40	898423,39	151,60
33	1360259,12	898485,75	62,40
34	1360255,61	898518,09	32,53
35	1360248,34	898562,55	45,05
36	1360232,14	898599,67	40,50
37	1360218,23	898622,83	27,02
38	1360196,86	898650,96	35,32
39	1360177,20	898673,52	29,93
40	1360160,48	898690,75	24,00
1	1360141,43	898674,05	25,33
AREA REQUERIDA = 37.730,26m2			

Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA

PROPIETARIO:
GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO

CEDULA CATASTRAL:
05154000400000005003600000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 015-36066

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	1,566,000,00 m2
AREA REQUERIDA	37.730,26 m2
AREA REMANENTE	0 m2
AREA CONSTRUCCIONES	0 m2

INFORMACION DE REFERENCIA

MAGNA Colombia Bogota
Projection: Transverse Mercator
Datum: MAGNA
False Easting: 1.000.000,0000
False Northing: 1.000.000,0000
Central Meridian: -74,0775
Scale Factor: 1,0000
Latitude Of Origin: 4,5962
Units: Meter

CONVENCIONES

- DRENAJE_DOBLE
- DRENAJE_SENCILLO
- CAMINOS CARRETEABLES
- LAGUNAS
- JAGUEY

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
25AN17	INICIO: K 53+408,93 I FINAL: K 54+182,75 I

LEYENDA

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- EJES VIA
- CALZADAS
- BERMAS
- LINEA DE COMPRA
- EJE VIA EXISTENTE
- CORREDOR VIAL EXISTENTE
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- RONDA DE RIO

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:		
01 DE JUNIO DE 2017	N/A	ACN-02-0243	PLANO No.4 DE 4	CODIGO: FR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 26-01-16

Revisado: 29-04-2019.

Elaboro: Jose Rodriguez R. M.P. 25222-321202 CND

243

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 Caucasia 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: LA CABAÑA, de Propiedad del Señor(a): **GUSTAVO AGUIRRE RESTREPO,** con identificación o Código Catastral: **05154000400000005003600000000.**

Usos: Agropecuario. RURAL.

Uso Principal: Agropecuario.
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 Caucasia, a los **16** días del mes de **enero** de **2017.**

Nuestra Preocupación es Servir.

Atentamente,

Municipio de Caucasia Planeación Municipal

DIEGO ALEJANDRO MORA ZAPATA
Secretario de Planeación
Elaboro: Lacides Caly