

Bogotá, D.C., 18 SEP 2024

RB790436507CO

«4-72»

Señor

ARÍSTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO (C.C. No. 15.280.021)

Predio CL 8 N 8-78

Vereda Cacerí

Caucasia- Antioquia

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

Asunto: NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3973 del 16 de agosto de 2024. Predio: ACN-02-0200.

Respetado señor,

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: **NOTIFICACIÓN POR AVISO.** "Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Quando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

SERVICIOS POSTALES NACIONALES SA
Notificación tr.
REGIONAL: CAUCASIA
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON ORIGINAL DEL ENVÍO No. 1
RB790436507CO
19-09-24
TECNA



En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal."

Teniendo en cuenta que, el oficio de citación ADN-GP-3974 del 16 de agosto de 2024, fue enviado a la dirección del predio ACN-02-0200, CL 8 N 8-78, ubicado en la Vereda Cacerí, jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, mediante la guía No. RB790436626CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de recibo el 21 de agosto de 2024, en el cual el Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, le instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3973 del 16 de agosto de 2024, con asunto *"Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado CL 8 N 8-78, ubicado en la Vereda Cacerí, jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 04 00 00 01 0010 0006 0 00 00 0000, Matricula Inmobiliaria No. 015-70442 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN-02-0200"*, y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal del mencionado acto.

Se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1º del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

El Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, expidió la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3973 del 16 de agosto de 2024, con asunto *"Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado CL 8 N 8-78, ubicado en la Vereda Cacerí, jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 04 00 00 01 0010 0006 0 00 00 0000, Matricula Inmobiliaria No. 015-70442 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN-02-0200"*.

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-3974 del 16 de agosto de 2024, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3973 del 16 de agosto de 2024, objeto de notificación, con sus respectivos anexos.

Cordialmente,

JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ
Firmado digitalmente por JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ Fecha: 2024.09.19 11:06:44 -05'00'

Juan Daniel Sánchez Rodríguez

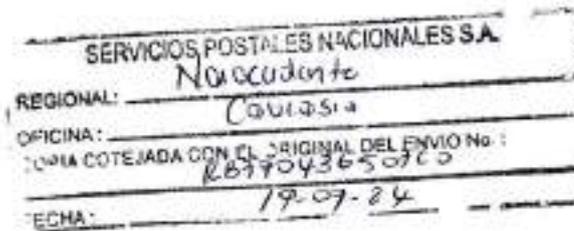
Gerente General

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Anexo: Copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3973 del 16 de agosto de 2024, Copia de la Ficha Predeal y Plan Predeal, Avalúo comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Caucaia.

Elaboró: Abogado Predeal (A. Tordecilla)
Revisó: Coord. Predeal (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predeal (C. Salazar)



Bogotá, D.C., 16 AGO 2024

Señor

ARÍSTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO (C.C. No. 15.280.021)

Predio CL 8 N 8-78

Vereda Cacerí

Caucasia- Antioquia

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio urbano denominado CL 8 N 8-78, ubicado en la Vereda Cacerí, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 04 00 00 01 0010 0006 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-70442 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN-02-0200.

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.**, identificado con Nit. 900.793.991-0, en virtud del Contrato de Concesión No. 009 de 2014, adelanta el Proyecto vial Autopista Conexión Norte, "Autopistas para la Prosperidad", como parte de la modernización de la Red Vial Nacional.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI** ha delegado a **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anteriormente expuesto, **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por

motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un área de CIENTO CATORCE PUNTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (114. 71 m²) del inmueble en referencia, incluida las construcciones anexas y cultivos y/o especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisa Inicial K43+705.13 I- Abscisa Final K43+724.98 I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0200 de fecha 17 de noviembre de 2020, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta de compra es la suma de VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.348.037,00 M/CTE), según avalúo Comercial elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 04 de abril de 2024, el cual se discrimina así:

ÍTEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO: ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 4.267.212,00
Total Terreno	\$ 4.267.212,00
CONSTRUCCIONES	
MEJORATARIO 1: LUIS MIGUEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 13.320.864,00
Total Construcciones	\$ 13.320.864,00
ANEXOS	
PROPIETARIO: ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 5.645.652,00
MEJORATARIO 1: LUIS MIGUEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 4.338.111,00
Total Anexos	\$ 9.983.763,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
PROPIETARIO: ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 776.198,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 776.198,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 28.348.037,00

En ese orden de ideas, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y la Resolución 898 de 2014 del IGAC, modificada parcialmente por la Resolución 1044 de 2014 del IGAC, dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante. Sin embargo, del valor que se notifica por medio de esta oferta de compra se excluyen los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán cancelados directamente por La Concesión a las entidades correspondientes.

Según el estudio de títulos, la zona de terreno que se requiere pertenece al señor **ARÍSTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO**, identificado con cedula de ciudadanía No. No. 15.280.021, quien adquirió mediante cesión a título gratuito de bienes fiscales, realizada por la Alcaldía Municipal de Cauca, a través de la Resolución No. 2170 del 05 de diciembre de 2013,

debidamente registrada en la anotación 03 del folio de matrícula inmobiliaria No. 015-70442 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cauca.

En caso de que se llegare a una enajenación voluntaria en los precisos términos de Ley, el método para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario, será la fórmula aritmética más expedita para distribuir el pago a cada beneficiario según su participación en el dominio o posesión regular inscrita, y el plazo para entregarlo se pactará de común acuerdo en la Promesa de Compraventa o Escritura Pública respectiva. En todo caso, el precio total se cancelará sólo cuando se verifique la inscripción del acto de Compraventa en el Folio de Matrícula Inmobiliaria en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**.

Le informamos, además, de manera completa, para su conocimiento, los posibles procesos que se pueden presentar como son:

1. *Enajenación Voluntaria:* A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuentan ustedes con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad sobre esta oferta, bien sea aceptándola o rechazándola, mediante oficio dirigido a las oficinas de **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, ubicadas en El Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Cauca-Antioquia, teléfono: 3228182790.

Se entenderá que el propietario o poseedor regular del predio renuncia a la negociación cuando:

- a. Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa,
- b. Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo,
- c. No suscriban la Escritura o la Promesa de Compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente por causas imputables a ellos mismos.

En caso de aceptarla, se suscribirá Escritura Pública de Compraventa o la Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la aceptación.

2. *Expropiación Judicial:* En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido anteriormente, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de esta oferta de compra, no se haya llegado a un acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; conforme lo establecido en el artículo 4º de Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 que adoptó medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de que trata la Ley 1682 de 2013.

No obstante, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia, será posible que los propietarios y **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, firma

delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

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

Esta Oferta Formal de Compra será inscrita en el respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria, seguidamente de su notificación, en consecuencia, el Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre el inmueble.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha y Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,



Juan Daniel Sánchez Rodríguez
Gerente General
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S
Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

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

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



SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN

PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FORMATO: FICHA FUNDACIONAL

CÓDIGO: GCSF-F-185
VERSIÓN: 001
FECHA: 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN: AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

CONTRATO N.º: 009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014

PRECIO N.º: ACH-02-0000

ABSC. INICIAL: 843+705.131

ABSC. FINAL: 843+724.981

UNIDAD FUNCIONAL: 3

SECTOR O TRAMO: 1

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha 10.35

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO

CEDULA: 35.280.021

DIRECCION / EMAIL: 311.3432032

DIRECCION DEL PREDIO: CL 8 N 8-78

MATRICULA INMOBILIARIA: 015-70442

COGULA CATASTRAL: 05354302000010000000000000

VEREDA/BARRIO:	CACERES	URBANO	LONGITUD	COORDINANTES POLIGONO
MUNICIPIO:	CAUCASIA	NORTE	5.50	(8-9) PREDIO ACH-02-02103
DIFTO:	ANTIOQUIA	SUR	6.38	(9-10) ACH-02-0203A BALDO
Predio requerido para:	SEGUNDA CALZADA TOPOGRAFIA	ORIENTE	10.7	(11-11) VIA PUBLICA
		OCCIDENTE	19.65	(10-12) PREDIO MAYOR EXTENSION ARISTIDES GLORIA
				(1-7) NMIS PAOLA HONOS ACH-02-0359A
				(7-8) DANIEL ANTONIO TANO ACH-02-02061

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
AGUICATE 4 AÑOS	1	0.00	UN
SUAYABA AGRA 7 AÑOS	2	0.00	UN
LIMON 5 AÑOS	2	0.05	UN
GUANABANA 2 AÑOS	1	0.00	UN
JACOCO 10 AÑOS	1	0.00	UN
HOBLE 10 AÑOS	1	0.00	UN
PALMA DE COCO 8 AÑOS	1	0.00	UN
MANGO 7 AÑOS	1	0.00	UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UND
1	(CAS) BAÑO PREFABRICADO CONSTRUIDO, CON PAREDES EN POLIETILENO CONFORMADAS POR PANELES, Y CUBIERTA EN LAMINAS TERMOCOLÓSTICAS, INCLUYE LAVADERO CON ACABADOS EN GRANITO PULIDO, DIVISIONES (DOMAL JORN)	0.66	0.60
2	(CASE) SOPORTE PARA TANQUE ELEVADO DE APROXIMADAMENTE 500LT, CONSTRUIDO EN ESTRUCTURAS METALICAS TIPO CERCHAS.	3.60	M2
3	(CAS) EMPUJADORA, CUBIERTA EN PLASTICO Y PALMA, PISO EN TIERRA, SOPORTADO POR LISTONES DE MADERA, POSTES EN MADERA, DIMENSIONES (2.30X6.62.30M)	1.00	UND
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0.67	M2
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

Tras el presente levantamiento catastral, urbanístico, parcelación, subdivisión, subdivisión, comunicación, intervención, estado final?

Tras el presente levantamiento de propiedad inmueble (PPI) en el 2017?

Tras el presente levantamiento parcial en el momento del levantamiento de la hoja final?

Aplica informe de análisis de Área Reservada?

De acuerdo al artículo 46 del DL, la fecha que aplica es la fecha de expedición del Decreto 2770 sobre urbanismo?

AREA TOTAL TERRENO	388.90	m ²
AREA REQUERIDA	114.71	m ²
AREA REMANENTE	0.00	m ²
AREA SOBRIANTE	168.19	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	114.71	m ²

OBSERVACIONES:

FECHA DE ELABORACIÓN: 17-nov-20

ELABORADO:

PIEDRA JARAMA
M.P. 22400-242027 COR
Ingeniero Agrónomo



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FICHA PRELIMINAR

CÓDIGO: ECSA-F-185
VERSIÓN: 001
FECHA: 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN: AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

CONTRATO No.: 009 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2004

PRECIO No.: ACN-00-0200

ABSC. INICIAL: R531705.131

ABSC. FINAL: R531720.381

SECTOR O TRAMO: MARGEN LONGITUD EFECTIVA

UNIDAD FUNCIONAL: 2

1

Derivada 31-85

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO

CEDULA: 15.200.021

DIRECCION / EMAIL: 3113410697

DIRECCION DEL PREDIO: CL 8 N 8-78

MATRICULA INMOBILIARIA: 015-70442

CEDULA CATASTRAL: 85154400000010510600000000000000

VIEDELA/BARRIO: CACCHI

MUNICIPIO: CALUCASA

OPITO: ANTIOQUIA

PRECIO requerido para: SEGUNDA CALZADA

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: RESIDENCIAL

TOPOGRAFIA: 0 - 7% PENTE

LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE

LONGITUD: 5.40, 6.38, 19.70, 19.65

COLINDANTES POLIGONO: (8-9) PREDIO ACN-02-0203, (9-10) ACN-02-0203A BALDIO, (12-13) VIA PUBLICA, (10-12) PREDIO MAYOR EXTENSION ARISTIDES GLORIA, (1-7) REVIS PAOLA HOYOS ACN-02-0189A, (7-8) DANIEL ANTONIO TANO ACN 02-0201

ITEM	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	(E1): VIVIENDA CONSTRUIDA CON PAREDES EN MADEIRA, SOBRECIMENTO EN LADRILLO, PISO EN CONCRETO PULIDO, CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC, DIVISIONES (8.30x4.80M).					35.12	M2
4	(C44): EMPALMADA, CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC, PISO EN CONCRETO PULIDO PERMETIDO CON UNA PILA DE BLOQUES, SOPORTADO POR LISTONES DE MADEIRA, POSTES EN MADEIRA, DIMENSIONES (6.80x42.80M)					20.03	M2
5	(C45): CERCA DE 3 HELOS DE ALAMBRE DE MADEIRA DE 20CM, SOPORTADA EN POSTES DE MADEIRA					14.34	M
TOTAL AREA CONSTRUIDA						38.12	0.80
TOTAL AREA CONSTRUIDA						20.03	M2
TOTAL AREA CONSTRUIDA						14.34	M

SEÑAL DE ELABORACIÓN: 17/02/2015

FORMA DE ELABORACIÓN: ETRAC

PRECIO ALICADO: 22207342022 COP

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO: 298.00 m²

AREA REQUERIDA: 114.71 m²

AREA REMANENTE: 0 m²

AREA SOBREPANTE: 283.29 m²

AREA TOTAL REQUERIDA: 114.71 m²

OBSERVACIONES: MEJORAMIENTO No. 1: Luis Miguel Gloria Zambrano, cedula: 15.306.228, celular: 3113410697.



Avalúo Comercial Corporativo
Urbano.
Lote, Const. anexas y especies.
Ficha Predial ACN-02-0200.

Abril de
2024

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

Dirección del predio: Cl 8 N 8-78

Vereda: Caceri.

Municipio: Caucaasia.

Departamento: Antioquia.

CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción Del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción Del Inmueble O Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.

CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante.
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Barrio.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10 Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11 Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Folio de Matricula
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Estratificación socioeconómica
 - 4.4. Vías importantes
 - 4.5. Topografía
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y Transporte
 - 4.9. Características climáticas
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Forma del Lote
 - 6.5. Frente
 - 6.6. Fondo
 - 6.7. Relación Frente / Fondo
 - 6.8. Vías de acceso al predio
 - 6.9. Servicios públicos
 - 6.10. Unidades fisiográficas
 - 6.11. Estratificación
 - 6.12. Áreas construidas
 - 6.13. Características constructivas
 - 6.14. Construcciones anexas
 - 6.15. Cultivos y especies
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
- 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.1.1. Análisis de datos obtenidos descriptivamente
 - 10.2. Ejercicios residuales. Método (técnica) residual
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
- 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)
12. CONSIDERACIONES GENERALES
13. RESULTADO DE AVALÚO
14. DOCUMENTOS E INFORMACION ANEXA.
15. FOTOGRAFÍAS

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitud: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo de la orden de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos N°060-DP-2023 celebrado entre Autopistas del Nordeste S.A.S y la Corporación Registro de Avaluadores Y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.

1.2. Tipo de inmueble: Lote, construcciones anexas y especies.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Urbano.

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

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Caucasia.

1.7. Vereda o Corregimiento: Caceri.

1.8. Dirección del predio: Cl 8 N 8-78

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial: 43 + 705,13 Km

Abscisa Final: 43 724,98 Km

1.10 Uso actual del inmueble: Residencial

1.11 Uso por norma: Residencial.

1.12 Información Catastral:

Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 154 -CAUCASIA
Cedula Catastral: 051540400000100100006000000000
Matrícula Inmobiliaria: N/D
Zona Física: - 110
Zona Geoeconómica: - 36
Área de terreno: 298,00 m²
Área construida: 50,82 m²



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

1.13. Fecha de la visita al predio: 26 de marzo de 2024.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 04 de abril de 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

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

B. Norma de usos del suelo:

- Certificado de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **05154040000100100006000000000**, Calle **8 No. 8-78**, de Propiedad de **Arístides Rafael Gloria Zambrano** firmado por Katerine Chunza Londoño secretario de planeación de Caucaasia, con fecha del 14 de septiembre de 2020.

C. Ficha Predial:

- ACN-02-0200.

D. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0200.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Arístides Rafael Gloria

3.2. Título de adquisición:

- Cesión a título gratuito de bienes fiscales, Radicación 2014-015-6-1121 Con fecha de 11/04/2014, Resolución 2170 con fecha de 05/12/2013 Otorgada en la Alcaldía Municipal de Caucaasia. Personas que intervienen en el acto de: Municipio de Caucaasia A: Gloria Zambrano Aristides Rafael.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-70442 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia impreso el 31 de marzo de 2021.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-70442 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Caucaasia.

3.4. Observaciones jurídicas:

- **Anotación Nro. 3:**

Cesión a título gratuito de bienes fiscales, Radicación 2014-015-6-1121 Con fecha de 11/04/2014, Resolución 2170 con fecha de 05/12/2013 Otorgada en la Alcaldía Municipal de Caucasia. Personas que intervienen en el acto de: Municipio de Caucasia A: Gloria Zambrano Aristides Rafael.

-**Anotación Nro. 4:**

Prohibición de transferencia Art 21 ley 1537 de 2012 que modifico el Art 8 de la ley 3 1991 de enajenar antes de haber transcurrido 10 años, Radicación 2014-015-6-1121 con fecha de 11/4/2014, Resolución 2170 con fecha de 05/12/2013 Otorgada en la Alcaldía Municipal de Caucasia. Personas que intervienen en el acto de Municipio de Caucasia A: Gloria Zambrano Aristides Rafael.

-**Anotación Nro. 5:**

Radicación: 2014-015-6-1121 del 11-04-2014 con Resolución 2170 del 05-12-2013 Alcaldia Municipal de Caucasia. Especificación: Limitación al Dominio: 0315 Constitución Patrimonio de Familia. Personas que intervienen en el acto: DE: Gloria Zambrano Aristides Rafael; A: Su favor y el de sus hijos habidos y por haber.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-70407 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 31 de marzo de 2021.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio CL 8 N 8-78	Nombre De Vereda CACERI
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

El Municipio de Caucasia presenta en promedio una altura sobre el nivel del mar de 50 metros; un clima cálido húmedo, una temperatura media entre 26 y 29 grados centígrados. En cuanto al relieve, es montañoso y quebrado, sin embargo la zona urbana está ubicada en suelos de pendientes mínimas que a futuro se hacen propicias para el desarrollo urbanístico del Municipio, los suelos que se ubican a orillas del río Nechí son altamente vulnerables por su propensión a las inundaciones, característica esta que debe ser tenida en cuenta en la planificación y desarrollo futuro. La vereda Caceri se encuentra a 21 km aproximadamente del casco urbano de Caucasia.

Fuente: Página web del municipio de Caucasia e inspección Ocular

4.1. Delimitación del sector:

La Vereda Cacerí limita al Noroeste con la vereda La Catalina, al sur con las veredas El Descanso, Quebradona del medio y las Parcelas al este con las veredas Quebrada Ciénaga y Quitasol y al oeste con la Vereda el Tigre 1.

Fuente: <http://www.geoportal.dane.gov.co/veredas/>

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.zaragoza-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml e inspección ocular.

4.3. Estratificación socioeconómica: Estrato 1.**4.4. Vías importantes:** Vía Caucasia Zaragoza.**4.5. Topografía:** Plana con pendientes entre 0% y el 7%

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con servicios de acueducto y aseo municipal, prestada por La Unidad de Servicios Públicos Domiciliario de Caucasia y energía eléctrica por medio de la línea de distribución de energía de EPM La Cruzada-Caucasia.

Fuente: http://www.Caucasia-antioquia.gov.co/noticias.shtml?apc=ccx-1-&x=1796646_V
<http://www.minuto30.com/entro-en-operacion-la-nueva-linea-para-la-distribucion-de-energia-en-el-bagre-y-Caucasia/446453/>

4.7. Servicios comunales: Institución Educativa Rural Cacerí, Iglesia Pentecostal de Cacerí y demás servicios comunales se satisfacen en el casco urbano de Caucasia dado que es el municipio mas cercano.

4.8. Vías de acceso y transporte: Actualmente se encuentran 3 vías principales con tres lugares de origen diferentes:

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

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

4.9. Características Climáticas:

Ítem	Descripción
Temperatura:	36 °C (Promedio)
Precipitación:	4.232,42 mm (Promedio)
Altura sobre el nivel del mar:	50 msnm (Cabecera Municipal)

Fuente: http://www.Caucasia-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml#geografia y <http://www.antioquia.gov.co/images/pdf/anuario2014/es-CO/capitulos/ambiente/hidrometeorologia/cp-2-2-4.html>

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Que de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Caucaasia Antioquia, Aprobado mediante acuerdo **N° 019** del **24 de diciembre 2015**, con algunas modificaciones según acuerdo **028** de **2016** y acuerdo **006 de 2019**, el siguiente predio esta zonificado para los siguientes usos.

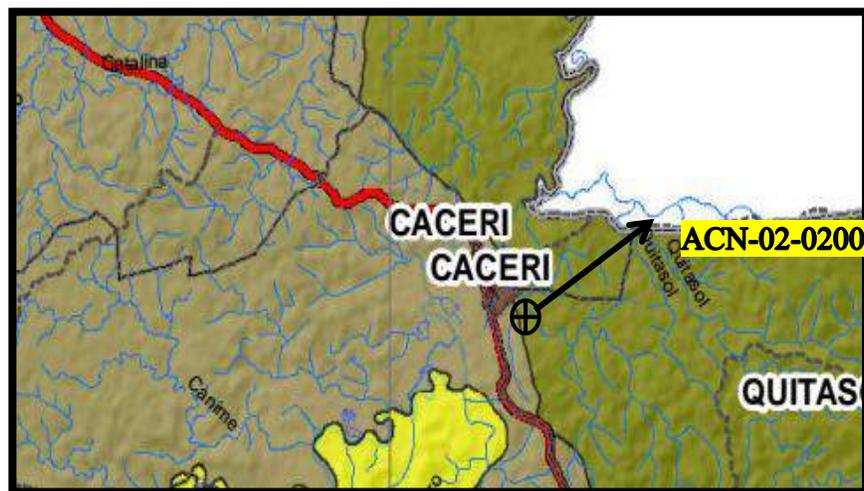
Corregimiento **DE CACERÍ**, **Calle 8 No. 8-78**, identificación o código catastral: **05154040000100100006000000000**, de propiedad del señor **ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO**.

Usos: Residencial.

- **Uso Principal:** Residencial. El 80 % del índice de Construcción IC o edificabilidad es para usos residenciales y el otro 20 % es para otros usos diferentes al Residencial (Comercial) en C-1.
- **Uso Prohibido:** Todos los demás usos diferentes al residencial en un 80%.
Dado en Caucaasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0200 a los 14 días del mes de septiembre de 2020.

Firmado por: Katerine Chunza Londoño

Secretaria de Planeación Municipal





Fuente: Mapa 23, Formulación usos Generales del Suelo Rural, Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial –POT del Municipio de Caucasia, mayo de 2015.

Título II Clasificación del Suelo

Artículo 7. Suelo urbano

Se considera suelo urbano la cabecera municipal con características propias de suelo urbano, a la cual se adiciona los suelos urbanizados con vivienda de interés social e interés social prioritaria en los sectores Malvinas, El Triángulo, Buenos Aires y Los Camellos, producto de la ejecución de macroproyectos nacionales destinados a generar soluciones de vivienda producto de la emergencia invernal de los años 2010-2011 correspondiente a una superficie aproximada de 600.94 ha para la cabecera municipal- Igualmente se establece como suelo urbano la cabecera corregimental de Cuturrú y la cabecera municipal del sector Malvinas, correspondientes a asentamientos aislados del centro urbano principal, con altas densidades habitacionales, trama urbana definida, producto de una consolidación de áreas antes denominadas como suburbanas donde se han perdido las condiciones rurales, primando las condiciones urbanas, con una superficie aproximada de 62.95 ha en el caso de Cuturrú y 61.73 ha en el caso de Malvinas.

TITULO IV – ESTRATEGIA RESIDENCIAL (Pg. 123)

Artículo 190. Concepto

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

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

Artículo 191. Tipología de vivienda urbana

Según las viviendas unifamiliares y multifamiliares, en sistemas constructivos tradicionales bioclimáticos con buen urbanismo que permita con el tiempo la adecuada re densificación de la ciudad construida. La incorporación de la tipología familiar de aparta estudios, estará focalizada en las áreas centrales y corredores de actividad múltiple, próximas a las áreas educativas e institucionales y no podrán exceder el 10% de las soluciones residenciales acorde con la dinámica demográfica de formación de hogares unipersonales, jóvenes estudiantes, adultos que viven solos y trabajan en la ciudad o adultos mayores y parejas sin hijos.

Artículo 192. Priorización

La prioridad en el corto y mediano plazo será habilitar o urbanizar el suelo para la VIP y atender la re ubicación de las viviendas en las zonas de riesgo no mitigables. A continuación presentamos las proyecciones de población, hogares y viviendas por zonas urbanas, así como la densidad actual y la potencial que representaría la capacidad de acogida de nueva vivienda en cada una de ellas.

Nota: Según documento de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI con numero de radicado 2017-604-031453-1 del 27 Septiembre de 2017, acoge la disposición dictaminada por planeación municipal donde "el certificado de uso de suelo expedido por la secretaria de planeación del municipio de Caucasia departamento de Antioquia es el documento idóneo para acreditar la normatividad urbanística de los predio del sector de Cacerí", el secretario de planeación municipal Caucasia Antioquia certifica que el centro poblado de Cacerí se encuentra ubicado y clasificado dentro de la categoría de **Suelo Urbano** del 14 de junio de 2017.

Fuente: Acuerdo No. 019 del 24 de diciembre de 2015, "Por Medio del Cual se Aprueba El Plan de Ordenamiento Territorial Del Municipio de Caucasia

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio CL 8 N 8-78	Nombre De Vereda CACERÍ
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

El predio se ubica sobre la vía que comunica al municipio de Caucasia con el municipio de Zaragoza, en el sector conocido como Cacerí, a aproximadamente a 40 km del casco urbano del municipio de Caucasia y aproximadamente a 46 km del casco urbano del municipio de Zaragoza.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	298,00 m ²
Área requerida:	114,71 m ²
Área Remanente:	0 m ²
Área Sobrante:	183,29 m ²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0200

6.3. Linderos:

Norte: En 5,40 m (8-9) PREDIO ACN-02-0203 (9-10) ACN-02-0203A BALDIO
 Sur: En 6,38 m (12-1) VIA PUBLICA
 Este: En 19,7 m (10-12) PREDIO MAYOR EXTENSION ARISTIDES GLORIA
 Oeste: En 19,65 m (1-7) NIVIS PAOLA HOYOS ACN-02-0199A (7-8) DANIEL ANTONIO TANO ACN-02-0201

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0200

6.4. Forma del Lote: Irregular.

6.5. Frente: En 19,7 m.

6.6. Fondo: En 5,40 m.

6.7. Relación Frente / Fondo: 1: 3,35

6.8. Vías de acceso al predio:

Vía Intermunicipal Vía intermunicipal, pavimentada y en regular estado de
 Caucaasia – Zaragoza: mantenimiento.

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

6.10 Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	0-7% Plana	Residencial	Residencial	114,71 m ²

6.11. Estratificación: Estrato 1

6.12. Áreas construidas:**MEJORATARIO 1: LUIS MIGUEL GLORIA ZAMBRANO**

N°	ANEXO	CANTIDAD	UND	*EDAD (AÑOS)	E.D.C.
C1	VIVIENDA	33,12	M2	10	BUENO

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0200

6.13. Características constructivas:**MEJORATARIO 1: LUIS MIGUEL GLORIA ZAMBRANO**

N° CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN
C1 VIVIENDA	VIVIENDA, CONSTRUIDA CON PAREDES EN MADERA, SOBRECIMIENTO EN LADRILLO, PISO EN CEMENTO PULIDO, CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC, DIMENSIONES (6,9MX4,80M)

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0200

6.14. Anexos, otras construcciones:**PROPIETARIO: ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO**

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA1	BAÑO	BAÑO PREFABRICADO CONSTRUIDO, CON PAREDES EN POLIETILENO CONFORMADAS POR PANELES, Y CUBIERTAS EN LAMINAS TERMOACUSTICAS, INCLUYE LAVADERO CON ACABADOS EN GRANITO PULIDO, DIMENSIONES (3,0MX1,30M)	3,90	m2	10	Bueno
CA2	SOPORTE	SOPORTE PARA TANQUE ELEVADO DE APROXIMADAMENTE 500LT, CONSTRUIDO EN ESTRUCTURAS METALICAS TIPO CERCHAS ENRAMADA, CUBIERTA EN PLASTICO Y PALMA, PISO EN TIERRA, SOPORTADO POR LISTONES DE MADERA, POSTES EN MADERA, DIMENSIONES (2,30MX2,90M)	1,00	und	10	Bueno
CA3	ENRAMADA		6,67	m2	10	Bueno

MEJORATARIO 1: LUIS MIGUEL GLORIA ZAMBRANO

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA4	ENRAMADA	ENRAMADA, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC, PISO EN CONCRETO PULIDO PERIMETRO CON UNA FILA DE BLOQUES, SOPORTADO POR LISTONES DE MADERA, POSTES EN MADERA, DIMENSIONES (6,90MX2,90M)	20,01	m2	10	Bueno
CA5	CERCA	CERCA DE 9 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS Y LAMINAS DE ZINC, SOPORTADA EN POSTES DE MADERA	14,94	m	10	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0200.

6.15. Cultivos, especies:**PROPIETARIO: ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO**

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
AGUACATE 4 AÑOS	1	und	Bueno
GUAYABA AGRIA 7 AÑOS	2	und	Bueno
LIMON 5 AÑOS	2	und	Bueno
GUANABANA 2 AÑOS	1	und	Bueno
ACACIO 10 AÑOS	1	und	Bueno
ROBLE 10 AÑOS	1	und	Bueno
PALMA DE COCO 8 AÑOS	1	und	Bueno
MANGO 7 AÑOS	1	und	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0200

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

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:

Oferta	Fecha	Cuentas de		Identificación del Predio						Terreno					
		Lote #	Según #	Municipio	Clasificación del suelo	Ubicación	Valor	% de Rent.	Valor Negociado	Area (Ha)	Area (m2)	Valor (m)	Valor (m2)		
1	8/11/2020	748-13-17N	1185-0-010	Caceré	Caceré	Urbano	318-817800	Dir. Ecuador Redonda	\$ 20.800.000,00	7%	\$ 15.600.000,00	0,05	500	\$ 172.800.000,00	\$ 37.280,00
2	8/12/2020	748-13-17N	1185-0-010	Caceré	Caceré	Urbano	318-817800	Dir. Ecuador Redonda	\$ 20.800.000,00	7%	\$ 15.600.000,00	0,05	500	\$ 172.800.000,00	\$ 37.280,00
3	8/11/2020	748-13-17N	1185-0-010	Caceré	Caceré	Urbano	318-817800	Dir. Ecuador Redonda	\$ 40.800.000,00	7%	\$ 31.200.000,00	0,1	1000	\$ 172.800.000,00	\$ 37.280,00

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Terreno frente a la vía en Caceré urbano, con frente a la vía colindante con el centro de control de la policía y cercano a la cancha de fútbol del sector. Cuenta con acceso a servicios públicos y tiene frente a la vía, el señor Ever, veinte 500 metros cuadrados en \$20.000.000		En Campo
2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Terreno frente a la vía en Caceré urbano, con frente a la vía colindante con el centro de control de la policía y cercano a la cancha de fútbol del sector. Cuenta con acceso a servicios públicos y tiene frente a la vía, el señor Ever, veinte 500 metros cuadrados en \$20.000.000		En Campo
3	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Terreno frente a la vía en Caceré urbano, con frente a la vía colindante con el centro de control de la policía y cercano a la cancha de fútbol del sector. Cuenta con acceso a servicios públicos y tiene frente a la vía, el señor Ever, veinte 1000 metros cuadrados en \$40.000.000		En Campo

8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Fecha	Construcción		Vigencia	Módulo	Detalles de la Oferta				Valor	% de Venta	Valor Negociado	Terreno			
		Lote	Superficie			Clasificación del Terreno	Tamaño	Reserva	Área (Ha)				Costo (m2)	Valor (m2)	Valor (m2)	
4	01/10/2020	749 (0.17)	39559.61 (0.10)	0.05	Casas	Urbano	114-817980	Ever Escobar Restrepo	\$ 20.800.000,00	7%	\$ 15.060.000,00	0,05	300	\$ 172.800.000,00	\$ 37.280,00	
7	01/10/2020	749 (0.17)	39559.61 (0.10)	0,05	Casas	Urbano	114-817980	Ever Escobar Restrepo	\$ 20.800.000,00	7%	\$ 15.060.000,00	0,05	300	\$ 172.800.000,00	\$ 37.280,00	
8	01/10/2020	749 (0.17)	39559.61 (0.10)	0,1	Casas	Urbano	114-817980	Ever Escobar Restrepo	\$ 40.800.000,00	7%	\$ 27.200.000,00	0,1	300	\$ 172.800.000,00	\$ 37.280,00	

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Terreno frente a la vía en Cacerí urbano, con frente a la vía colindante con el centro de control de la policía y cercano a la cancha de fútbol del sector. Cuenta con acceso a servicios públicos y tiene frente a la vía, el señor Ever, vende 500 metros cuadrados en \$20.000.000		En Campo
2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Terreno frente a la vía en Cacerí urbano, con frente a la vía colindante con el centro de control de la policía y cercano a la cancha de fútbol del sector. Cuenta con acceso a servicios públicos y tiene frente a la vía, el señor Ever, vende 500 metros cuadrados en \$20.000.000		En Campo
3	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Terreno frente a la vía en Cacerí urbano, con frente a la vía colindante con el centro de control de la policía y cercano a la cancha de fútbol del sector. Cuenta con acceso a servicios públicos y tiene frente a la vía, el señor Ever, vende 1000 metros cuadrados en \$40.000.000		En Campo

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

Oferta	Valor (m2)
1	\$ 37.200,00
2	\$ 37.200,00
3	\$ 37.200,00
Promedio	\$ 37.200,00
Desviación Estandar	\$ -
Coefficiente de Variación	0,00%
Coefficiente de Asimetría	0
Limite Inferior	\$ 37.200,00
Limite Superior	\$ 37.200,00
Valor Adoptado m2	\$ 37.200,00

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Terreno frente a la vía en Cacerí urbano, con frente a la vía colindante con el centro de control de la policía y cercano a la cancha de futbol del sector. Cuenta con acceso a servicios públicos y tiene frente a la vía, el señor Ever, veinte 500 metros cuadrados en \$20.000.000

Oferta 2: Terreno frente a la vía en Cacerí urbano, con frente a la vía colindante con el centro de control de la policía y cercano a la cancha de futbol del sector. Cuenta con acceso a servicios públicos y tiene frente a la vía, el señor Ever, veinte 500 metros cuadrados en \$20.000.000

Oferta 3: Terreno frente a la vía en Cacerí urbano, con frente a la vía colindante con el centro de control de la policía y cercano a la cancha de futbol del sector. Cuenta con acceso a servicios públicos y tiene frente a la vía, el señor Ever, veinte 1000 metros cuadrados en \$40.000.000.

10.3 Ejercicios residuales.

No aplica

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN.

11.1. Costos de reposición.

Propietario: Aristides Rafael Gloria Zambrano

Ca1

Ca1: Baño					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	0,39	\$ 5.779,02	133
Replanteo	m2	\$ 13.658	3,90	\$ 53.266,20	133
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	\$ 37.671	1,17	\$ 44.075,07	130
Relleno en Resaca Común Compactado	m3	\$ 129.296	1,17	\$ 151.276,32	133
Estructura					
Placa en Concreto 3000 PSI 10cm Placa Electrosoldada	m2	\$ 111.767	3,90	\$ 435.801,30	154
Aislamiento y Acabado Para Muros Ext. Sobre Mampostería	m2	\$ 118.692	15,76	\$ 1.870.585,92	159
Cubierta Sencilla Teja Aluzinc Col.24	m2	\$ 57.490	3,90	\$ 224.211,00	150
Estructura Metálica Para Teja Fibrocemento	m	\$ 31.663	3,90	\$ 123.485,70	150
Inodoro Tipo I	Und	\$ 383.122	1,00	\$ 383.122,00	196
Ducha Con Urferia Tipo I	Und	\$ 117.831	1,00	\$ 117.831,00	196
Lavadero en Braso Puldo	Und	\$ 356.243	1,00	\$ 356.245,00	196
Punto A.F. Inodoro	Und	\$ 28.378	1,00	\$ 28.378,00	187
Punto A.F. Duchá	Und	\$ 305.611	1,00	\$ 305.611,00	186
Punto A.F. Lavadero	Und	\$ 36.521	1,00	\$ 36.521,00	187
Silla Sanitaria Lavadero 2"	Und	\$ 110.835	1,00	\$ 110.835,00	193
Silla Sanitaria Inodom 4"	Und	\$ 110.797	1,00	\$ 110.797,00	193
Silla Sanitaria Duchá 2"	Und	\$ 74.286	1,00	\$ 74.286,00	192
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 4.432.196,53	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 1.136.460,65	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210					

Ca2

Ca2: Soporte Para Tanque					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Estructura					
Tubo cerramiento galvanizado 3" x 1,9mm x 6m Z180	m	\$ 45.625	9,00	\$ 410.625,00	**
Tubo Cerramiento Galvanizado 1/2"ig x 1,5mm x 6m	m	\$ 6.650	8,00	\$ 53.200,00	**
Cuadrado HH - Metálica	Hc	\$ 54.434	6,00	\$ 326.604,00	10
Soldadura Eléc. De 3/32" 68 Barras	Kg	\$ 22.095	4,20	\$ 92.799,00	115
Tanque Polietileno	und	\$ 718.899	1,00	\$ 718.899,00	196
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.602.127,00	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$ 1.602.127,00	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210					
**Tubo cerramiento galvanizado 3" x 1,9mm x 6m Z180 https://acortar.link/ulFEeG					
**Tubo Cerramiento Galvanizado 1/2"ig x 1,5mm x 6m https://acortar.link/M7Mfge					

Ca3

Ca3: Enramada					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	0,67	\$ 9.928,06	133
Replanteo	m2	\$ 13.658	6,67	\$ 91.098,86	133
Estructura					
Bastidor Pino 3cm x 3cm x 3 mts	Und	\$ 13.850	3,44	\$ 47.644,00	**
Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m	Und	\$ 27.000	7,50	\$ 202.500,00	**
Palma Amarga Kioscos Maloca Fincas Islas Playa Vendi Aguja	Und	\$ 1.000	400,00	\$ 400.000,00	**
Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr	Und	\$ 4.900	0,67	\$ 3.283,00	**
Cuadría Abanera - AA	Hc	\$ 28.539	6,67	\$ 190.355,13	8
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 944.809,05	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 141.650,53	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210					
** Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m https://acortar.link/ISM2jp					
** Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr https://acortar.link/aNFVif					
** Bastidor Pino 3cm x 3cm x 3 mts https://acortar.link/VdeJxW					
** Palma Amarga Kioscos Maloca Fincas Islas Playa Vendi Aguja https://acortar.link/ec7mrk					

**Mejoratorio 1: Luis Miguel Gloria Zambrano
C1**

C1: Construcción					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	3,31	\$ 49.047,58	133
Replanteo	m2	\$ 13.658	33,12	\$ 452.352,96	133
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	\$ 37.671	9,94	\$ 374.449,74	133
Releno en Recibo Camión Compactado	m3	\$ 129.296	9,94	\$ 1.285.202,24	133
Estructura					
Paca en Concreto 3000 PSI 10cm Malla Electro soldada	m2	\$ 111.767	33,12	\$ 3.701.723,04	154
Alcornoque de Pao 4cm	m2	\$ 27.800	33,12	\$ 920.736,00	164
Tabla Burra Ordinaria 30cm x 3,5cm x 3m	Und	\$ 35.700	73,09	\$ 2.609.313,00	**
Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr	Und	\$ 4.900	6,58	\$ 32.242,00	**
Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m	Und	\$ 27.000	17,60	\$ 475.200,00	**
Cuadrilla Albañilera - AA	Hc	\$ 28.539	46,05	\$ 1.314.220,95	8
Cubierta					
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm	Und	\$ 29.900	14,94	\$ 446.706,00	**
Amarre Para Teja Plastica O Zinc Pack X 100 Und	Und	\$ 35.000	0,36	\$ 12.600,00	**
Bastidor Pino 3cm x 3cm x 3 mts	Und	\$ 13.850	7,67	\$ 106.229,50	**
Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr	Und	\$ 4.000	3,31	\$ 16.219,00	**
Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m	Und	\$ 27.000	7,00	\$ 189.000,00	**
Cuadrilla Albañilera - AA	Hc	\$ 28.539	23,18	\$ 661.534,02	8
Ventanas y Puertas					
Puerta con Marco B.76 L.10m	Und	\$ 274.308	2,00	\$ 548.616,00	144
Acometida					
Acom.Aerea BT Desde Caja Acometidas.AE-219 Codensa	Und	\$ 1.013.719	1,00	\$ 1.013.719,00	173
Salida Luminaria en Techo PVC	Und	\$ 144.442	4,00	\$ 577.768,00	179
Salida Interruptor Senoels PVC	Und	\$ 107.084	4,00	\$ 428.336,00	179
Salida Tatra Corriente Doble en Muro	Und	\$ 156.592	8,00	\$ 1.252.736,00	180
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 16.467.951,03	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 497.220,74	
Date tomado de la revista Construdata N° 210					
**Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm https://acortar.link/zE0hXc					
**Amarre Para Teja Plastica O Zinc Pack X 100 Und https://acortar.link/dSy7Ju					
**Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr https://acortar.link/aNFVdI					
**Bastidor Pino 3cm x 3cm x 3 mts https://acortar.link/VdeJxW					
**Tabla Burra Ordinaria 30cm x 3,5cm x 3m https://acortar.link/1qLV6z					

Ca4

Ca4: Enramada					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	2,00	\$ 29.636,00	133
Reparteo	m2	\$ 13.658	20,01	\$ 273.296,58	133
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	\$ 37.671	6,00	\$ 226.026,00	133
Relevo en Recebo Común Compactado	m3	\$ 129.296	6,00	\$ 775.776,00	133
Estructura					
Placa en Concreto 3000 PSI 10cm Mala Electrosoldada	m2	\$ 111.767	20,01	\$ 2.236.457,67	154
Muro Divisorio Bloque Estrado No.5	m2	\$ 47.763	1,38	\$ 65.912,94	158
Teja Zinc Ondulada 3,048x0,80mt Cal 35 0,17mm	Und	\$ 29.900	9,03	\$ 269.997,00	**
Amarre Para Teja Plastica O Zinc Pack X 100 Und	Und	\$ 35.000	0,40	\$ 14.000,00	**
Bastidor Pino 3cm x 3cm x 3 mts	Und	\$ 13.850	5,96	\$ 82.546,00	**
Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m	Und	\$ 27.000	10,40	\$ 280.800,00	**
Puntilla Común Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr	Und	\$ 4.900	2,00	\$ 9.800,00	**
Cuadrilla Abalilera - AA	Hc	\$ 28.539	14,01	\$ 399.831,39	8
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 4.664.079,58	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 233.087,44	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210					
**Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m https://acortar.link/1SM7jp					
**Puntilla Común Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr https://acortar.link/aNFVH					
**Teja Zinc Ondulada 3,048x0,80mt Cal 35 0,17mm https://acortar.link/z10hXc					
**Bastidor Pino 3cm x 3cm x 3 mts https://acortar.link/VdejxW					
**Amarre Para Teja Plastica O Zinc Pack X 100 Und https://acortar.link/dSy7Ja					

Ca5

Ca5: Cerca					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cerca					
Puntilla Común Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr	Und	\$ 4.900	0,45	\$ 2.205,00	**
Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m	Und	\$ 27.000	5,10	\$ 137.700,00	**
Cuadrilla Abalilera - AA	Hc	\$ 28.539	17,93	\$ 511.704,27	8
Teja Zinc Ondulada 3,048x0,80mt Cal 35 0,17mm	Und	\$ 29.900	4,90	\$ 146.510,00	**
Alambre de Púa Calibre 16,5 x 400mt 15,3kg Puma	Und	\$ 156.900	0,37	\$ 58.053,00	**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 856.172,27	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 57.307,38	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210					
**Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m https://acortar.link/1SM7jp					
**Alambre de Púa Calibre 16,5 x 400mt 15,3kg Puma https://acortar.link/RuwlwS					
**Puntilla Común Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr https://acortar.link/aNFVH					

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

Propietario: Aristides Rafael Gloria Zambrano

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ca1: Baño	10	50	20%	3,5	19,11%	\$ 1.136.460,65	\$ 217.023,99	\$ 919.296,66	\$ 919.200,00
Ca2) Soporte Para Tanque	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 1.602.127,00	\$ 309.147,24	\$ 1.292.979,76	\$ 1.296.000,00
Ca3: Enramada	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 141.630,53	\$ 27.067,72	\$ 114.562,81	\$ 114.600,00

Mejoratorio 1: Luis Miguel Gloria Zambrano

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1) Construcción	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 487.200,74	\$ 93.012,92	\$ 402.207,82	\$ 402.200,00
Ca4: Enramada	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 223.087,44	\$ 44.548,21	\$ 188.547,23	\$ 188.500,00
Ca5: Cerca	10	25	40%	2,5	33,79%	\$ 37.207,38	\$ 19.264,02	\$ 37.942,76	\$ 37.900,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

Propietario: Aristides Rafael Gloria Zambrano

UP1	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL	ESTADO FITTO Y CORVINI	VALOR TOTAL	DESARROLLO			PRODUCCIÓN		
	UN	RESUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	RESUMOS	MANO DE OBRA					TOTAL	0 ≤10 CM	3 y 4 Años (11 cm-20 cm)	5 y 6 Años (21cm-40 cm)	7 y 8 Años (41 cm-60 cm)	Más de 9 Años (MA YOR A-60 cm)
A GU A CATE 4 AÑOS	und.	\$ 100.800,00	\$ 38.080,00	\$ 138.880,00	\$ 38.080,00	\$ 30.240,00	\$ 68.320,00	2	\$ 211.344,00	1,00	\$ 211.344,00	\$ 21.134,40	\$ 69.743,52	\$ 139.467,04	\$ 190.209,60	\$ 211.344,00
GUA YABA AGRÍA 7 AÑOS	Und	\$ 38.080,00	\$ 15.120,00	\$ 53.200,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 67.972,80	1,00	\$ 67.972,80	\$ 6.797,28	\$ 22.431,02	\$ 44.862,05	\$ 61.175,52	\$ 67.972,80
LIMON 5 AÑOS	Und	\$ 81.994,00	\$ 35.840,00	\$ 117.834,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 133.899,28	1,00	\$ 133.899,28	\$ 13.389,93	\$ 44.183,46	\$ 88.366,92	\$ 120.500,35	\$ 133.899,28
GUA NA BA NA 2 AÑOS	und.	\$ 52.640,00	\$ 35.840,00	\$ 88.480,00	\$ 24.640,00	\$ 15.120,00	\$ 39.760,00	3	\$ 171.360,00	1,00	\$ 171.360,00	\$ 17.136,00	\$ 56.548,80	\$ 113.097,60	\$ 159.228,00	\$ 171.360,00
A CA CIO 10 AÑOS	und.	\$ 47.600,00	\$ 15.120,00	\$ 62.720,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 77.683,20	1,00	\$ 77.683,20	\$ 7.768,32	\$ 25.635,46	\$ 51.270,91	\$ 69.914,88	\$ 77.683,20
ROBLE 10 AÑOS	und.	\$ 72.632,00	\$ 15.120,00	\$ 87.752,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 103.215,84	1,00	\$ 103.215,84	\$ 10.321,58	\$ 34.061,23	\$ 68.122,45	\$ 92.894,26	\$ 103.215,84
PALMA DE COCO 8 AÑOS	und.	\$ 94.752,00	\$ 15.120,00	\$ 109.872,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 125.778,24	1,00	\$ 125.778,24	\$ 12.577,82	\$ 41.596,82	\$ 83.013,64	\$ 113.200,42	\$ 125.778,24
MA N GO 7 AÑOS	und.	\$ 76.160,00	\$ 15.120,00	\$ 91.280,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 106.814,40	1,00	\$ 106.814,40	\$ 10.681,44	\$ 35.248,75	\$ 70.497,50	\$ 96.132,96	\$ 106.814,40

12.2 Valores de cultivos y/o especies

Propietario: Aristides Rafael Gloria Zambrano

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
A GU A CATE 4 AÑOS	1,00	und	\$ 69.743,52	1,00	\$ 69.744,00	\$ 69.744,00
GUA YABA AGRÍA 7 AÑOS	2,00	und	\$ 61.175,52	1,00	\$ 61.176,00	\$ 122.352,00
LIMON 5 AÑOS	2,00	und	\$ 88.366,92	1,00	\$ 88.367,00	\$ 176.734,00
GUA NA BA NA 2 AÑOS	1,00	und	\$ 17.136,00	1,00	\$ 17.136,00	\$ 17.136,00
A CA CIO 10 AÑOS	1,00	und	\$ 77.683,20	1,00	\$ 77.683,00	\$ 77.683,00
ROBLE 10 AÑOS	1,00	und	\$ 103.215,84	1,00	\$ 103.216,00	\$ 103.216,00
PALMA DE COCO 8 AÑOS	1,00	und	\$ 113.200,42	1,00	\$ 113.200,00	\$ 113.200,00
MA N GO 7 AÑOS	1,00	und	\$ 96.132,96	1,00	\$ 96.133,00	\$ 96.133,00
VALOR TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES						\$ 776.198,00

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Zaragoza - Caucasia.
- Actualmente el predio presenta uso Residencial.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0200.
- Entre sus fortalezas se encuentra su ubicación media entre dos centros poblados Caucasia-Zaragoza
- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la Construdata No. 210, con valores de referencia de Medellín.
- Para el cálculo del valor de los elementos permanentes fue necesario tener en cuenta la densidad de los cultivos, el estado Fito sanitario y la producción de los mismos, por tal motivo los valores fueron Ajustados teniendo en cuenta la siguiente tabla y el estado fitosanitario observado en campo.

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

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucaasia
VEREDA: Caceri
FICHA PREDIAL: ACN-02-0200
DIRECCION: Cl 8 N 8-78
PROPIETARIO: Arístides Rafael Gloria Zambrano

ÍTEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO: ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 4.267.212,00
Total Terreno	\$ 4.267.212,00
CONSTRUCCIONES	
MEJORATARIO 1: LUIS MIGUEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 13.320.864,00
Total Construcciones	\$ 13.320.864,00
ANEXOS	
PROPIETARIO: ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 5.645.652,00
MEJORATARIO 1: LUIS MIGUEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 4.338.111,00
Total Anexos	\$ 9.983.763,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
PROPIETARIO: ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 776.198,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 776.198,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 28.348.037,00

Son: Veintiocho Millones Trescientos Cuarenta Y Ocho Mil Treinta Y Siete Pesos M.L.

Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 001

Johanna Ramirez Beltrán

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840

Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 002

Luis E. Sanabria Vanegas

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 038

14.1 RESULTADO DEL PROPIETARIO

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucaasia
VEREDA: Caceri
FICHA PREDIAL: ACN-02-0200
DIRECCION: Cl 8 N 8-78
PROPIETARIO: Arístides Rafael Gloria Zambrano

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	114,71	\$ 37.200,00	\$ 4.267.212,00
Total Terreno					\$ 4.267.212,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
	Ca1: Baño	m ²	3,90	\$ 919.300	\$ 3.585.270,00
	Ca2: Soporte Para Tanque	und	1,00	\$ 1.296.000	\$ 1.296.000,00
	Ca3: Enramada	m ²	6,67	\$ 114.600	\$ 764.382,00
Total Anexos					\$ 5.645.652,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 776.198,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 776.198,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 10.689.062,00

Son: Diez Millones Seiscientos Ochenta Y Nueve Mil Sesenta Y Dos Pesos M.L.



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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001



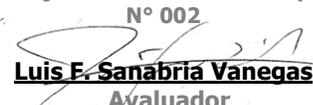
Johanna Ramirez Beltran

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



Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002



Luis F. Sanabria Vanegas

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

15. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucaasia
VEREDA: Caceri
FICHA PREDIAL: ACN-02-0200
DIRECCION: Cl 8 N 8-78
PROPIETARIO: Arístides Rafael Gloria Zambrano
MEJORATARIO Luis Miguel Gloria Zambrano

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES					
C1: Construcción		m ²	33,12	\$ 402.200	\$ 13.320.864,00
Total Construcciones					\$ 13.320.864,00
ANEXOS					
Ca4: Enramada		m ²	20,01	\$ 188.500	\$ 3.771.885,00
Ca5: Cerca		m	14,94	\$ 37.900	\$ 566.226,00
Total Anexos					\$ 4.338.111,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ -
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ -
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 17.658.975,00

Son: Diecisiete Millones Seiscientos Cincuenta Y Ocho Mil Novecientos Setenta Y Cinco Pesos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango

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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001


Johanna Ramirez Beltrán

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


Héctor Barahona Guerrero

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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002


Luis E. Sanabria Vanegas

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

16. FOTOGRAFÍAS



Vía Caucasia-Zaragoza



Vía Caucasia-Entrada predio



Vista C1



Vista interior C1



Vista Ca1



Vista Ca1



Vista Ca2



Vista Ca3



Vista Ca4



Vista Ca5



Área afectada y especies vegetales



Área afectada y especies vegetales

	
<p>Área afectada y especies vegetales</p>	<p>Área afectada y especies vegetales</p>
	
<p>Área afectada y especies vegetales</p>	

16. 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-Desiembrera](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrera)
 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 Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, Disponible En: [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/)
 Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:[Http://Www.Ica.Gov.Co](http://Www.Ica.Gov.Co)
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)
 Lista De Precios 2105 Central Mayorista De Antioquia, Disponible En:
[Http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa](http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa)
 Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf)
 Guia De Costos De Produccion Agropecuaria 2014, Gobernacion De Antioquia
 Anuario Estadistico Agropecurio Del Huila, 2009
 La Achira, 2004; Disponible En:
[Http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf](http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf)
 Sistema De Informacion De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Produccion, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
Www.FederaciondeCaferteros.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-Desiembrera](http://W.W.WhuertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrera)
 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 Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario, Www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)
 Manual Tecnico De La Pitaya Amarilla, Corpoica 2103, Disponible En:[Http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf](http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf)
 Produccion De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf)
 Faostat, 2014 Www.Faodirecciondeestadistica
 Modelo Tecnologico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En:
[Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf](http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf)

Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En:
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf](http://www.corpoica.org.co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf)
 Cultivo Y Costos De Establecimiento De La Granadilla, 2006, Disponible
 En:[Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf](http://www.huila.gov.co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf)
 Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En:
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf](http://corpomail.corpoica.org.co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf)
 Manual Tecnico De La Uva, 2006; Disponible En:
[Http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf](http://huila.gov.co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf)
 Manual De La Chirimolla, 2005; Dispionible
 En:[Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf](http://www.asohofrucol.com.co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf)
 Rendimiento De Frutas Exoticas, 2013; Disponible En:
[Http://Www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf](http://www.legiscomex.com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf)
 Marañon; Corpoica 2007; Disponible En:[Http: //Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf](http://corpomail.corpoica.org.co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf)
 La Higuierilla, 2008; Disponible En:
[Http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuerilla_Alternativa_Productiva.....Pdf](http://www.cadenahortofruticola.org/Admin/Bibli/291higuerilla_Alternativa_Productiva.....Pdf)
 La Gulupa, 2010; Disponible En: [Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf](http://www.huila.gov.co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf)
 Produccion Y Comercializacion De La Gulupa, 2011; Disponible En: [Http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf](http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf)
 Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: [Http://Www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf](http://www.nutriward.com/Images/Borojo_Manual1.Pdf)
 La Vainilla, 2012; Disponible En: [Http://Www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html](http://www.agenciadenoticias.unal.edu.co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html)
 Cultivos De Clima Calida; Universidad Nacional 2013; Disponible En:
[Http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf](http://datateca.unad.edu.co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf)
[Http://Aprendeonline.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538](http://aprendeonline.udea.edu.co/Ova/?Q=Node/538)
 Vivero Tierra Negra 4440855
 Jardin Botanico 4445500
 Vivero Al Solar 4442464
 Vivero Sol Rojo 4488815
 Vivero La Vitrina Suroeste 3122596349
 Vivero Santa Cruz Uraba 3136042664
 Bio-Orgánicos Vivero Tel: 366 3682 Cel: 310 447 6619
 El Semillero De Antioquia, Comercializadora De Planta Tu Jardin Y Vivero Tierranegra Medellin - Poblado
 Estudio De Costo De La Especies Forestales, Por Cooperacion Nacional De Investigacion Y Fomento Forestal
 Conif, Año 2014
 Tesis De Grado, Valoracion Economica De Los Arboles De La Universida Nacional Por Shirley Orosco, Año 2010
 Guías Silviculturales Para El Manejo De Especies Forestales Con Mira A La Produccion De Madera, Por Carlos
 Mario Ospina Penagos, Año 2013.
 Vivero Tierra Negra, Tel. 5420844
 Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En : [Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf](http://vuf.minagricultura.gov.co/Documents/Información_Forestal/Estudio_De_Costos_Especie_Region.Pdf)
 Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Rendimiento, Turno Optimo Foretal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector
 Ivan Restrepo, 2102; Dis´ Ponible En: [Http://Www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003](http://www.redalyc.org/Articulo.Oa?Id=33922709003)
 Maderas Camilo C, Disponible En: [Http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html](http://sites.amarillasinternet.com/maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html)
[Http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botonicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205](http://aplicaciones2.colombiaaprende.edu.co/Concursos/Expediciones_Botonicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205)

16.2 Cotización elementos a reponer.

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



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

Tubo Cerramiento Galvanizado 1/2pg x 1.5mm x 6m



Fuente: <https://acortar.link/M7Mfge>

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



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

Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr



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

Bastidor Pino 3cm x 3cm x 3 mts



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

Palma Amarga Kioscos Maloca Fincas Islas Playa Vendi Aguja



Dato interesante:

Para saber la cantidad de palmas que se necesitan para cubrir el techo al momento de preguntar indicar las medidas de largo y ancho. Para calcularle la cantidad que requiere su proyecto, dejamos unos ejemplos que le pueden servir de guía para tener una idea de la cantidad que requiere sin embargo estamos prestos a solucionarle todas las dudas.

Ejemplos

1. kiosco 10 metros de largo X 4 metros de ancho=40 metros cuadrados se necesitarían 2.400 palmas para cubrir el techo.
2. rancho 30 metros de largo x 10 metros de ancho=300 metros cuadrados. Se necesitarían 18.000 palmas.
3. Maloca o cabaña 40 metros de largo x 20 metros de ancho=800 metros cuadrados. Se necesitan 48.000 palmas amargas.

Fuente: <https://acortar.link/ec7mrk>

Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm



Fuente: <https://acortar.link/zI0hXc>

Amarre Para Teja Plastica O Zinc Pack X 100 Und



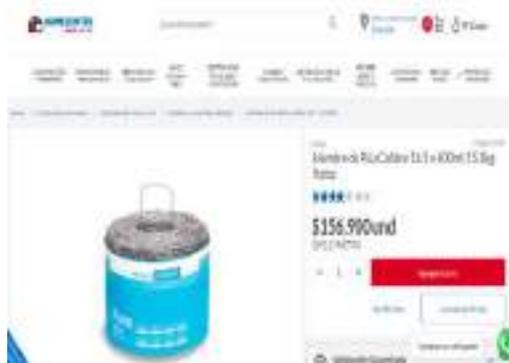
Fuente: <https://acortar.link/dSy7Ju>

Tabla Burra Ordinario 30cm x 3,5cm x 3m



Fuente: <https://acortar.link/1qLV6z>

Alambre de Púa Calibre 16.5 x 400mt 15.3kg Puma



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

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO
ACN-02-0200

En la ciudad de Bogotá D.C. a los cuatro (04) días del mes de abril de 2.024, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **Cl 8 N 8-78** en el Municipio de Caucaasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria.

ÍTEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO: ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 4.267.212,00
Total Terreno	\$ 4.267.212,00
CONSTRUCCIONES	
MEJORATARIO 1: LUIS MIGUEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 13.320.864,00
Total Construcciones	\$ 13.320.864,00
ANEXOS	
PROPIETARIO: ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 5.645.652,00
MEJORATARIO 1: LUIS MIGUEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 4.338.111,00
Total Anexos	\$ 9.983.763,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
PROPIETARIO: ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO	\$ 776.198,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 776.198,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 28.348.037,00

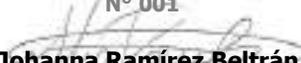
El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Veintiocho Millones Trescientos Cuarenta Y Ocho Mil Treinta Y Siete Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los cuatro (04) días del mes de abril de 2.024.

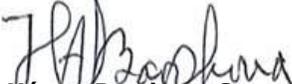

Gabriel Sarmiento Arango

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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001


Johanna Ramirez Beltran

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


Héctor Barahona Guerrero

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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002


Luis F. Sanabria Vanegas

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



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE CAUCASIA
NIT: 890906445 - 2

Código: D-E- E1-03

Versión: 2

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PUBLICA

Fecha de Aprobación
29 de Diciembre de 2017

Página 1 de 1

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

CERTIFICA:

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

Corregimiento: Caceri, CL 8 N 8-78, con identificación o Código Catastral: **051540400000100100006000000000** de propiedad del señor **ARISTIDES RAFAEL GLORIA ZAMBRANO**.

Usos: Residencial.

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

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

Dado en Caucasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0200 a los 14 días del mes de septiembre de 2020.

Nuestra Preocupación es Servir.

Atentamente,

KATERINE CHUNZA LONDOÑO
Secretaria de Planeación Municipal

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró	Oscar Santana Mazo		14/09/2020
Revisó	Katerine Chunza Londoño		14/09/2020

Los arriba firmantes hemos declarado que revisamos el documento y lo encontramos ajustados a las normas y disposiciones legales pendientes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad los presentamos para firma.

NIT 890906445-2

Email: alcaldia@caucasia-antioquia.gov.co

Teléfonos (+57)(+4)8391595 Ext. 102 Fax (+57)(+4)8393148

Dirección: Calle 21 Avenida pajonal – Código Postal 052410