

AVISO No. ADN-GP-4546

ACN-02-0346

FECHA: Abril Veintres (23) de 2025

El suscrito, Gerente General del Concesionario **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión No. 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, 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, 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 del oficio de citación **ADN-GP-4478 del 9 de abril de 2025**, a la dirección del predio ACN-02-0346 denominado CL 13 N 1E - 52 / CL 3A N 1E - 49 (según certificado Catastral) Caracolí (según FMI), ubicado en el Barrio Parcelas de Caracolí, jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, mediante guía No. CU005161486CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de recibo del 10 de abril de 2025, en el cual el Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, les instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4477 del 9 de abril de 2025, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal a los titulares del derecho real de dominio señores **MIGUEL ANGEL MANCHEGO DELGADO**, quien se identificaba con la C.C. No. 6.619.494 y/o **Herederos Determinados e Indeterminados** y **IRENE ISABEL DIAZ CORDOBA**, identificada con la C.C. No. 39.270.039, propietarios del predio ACN-02-0346.

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, por lo que se requiere notificar del presente acto administrativo a los señores **IRENE ISABEL DIAZ CORDOBA**, identificada con CC No. 39.270.039, y a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del señor **MIGUEL ANGEL MANCHEGO DELGADO**, quien se identificaba con la C.C. No. 6.619.494, con el objeto de dar cumplimiento a la ley, se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** la Oferta Formal de Compra **ADN-GP-4477 del 9 de abril de 2025**, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado CL 13 N 1E - 52 / CL 3A N 1E - 49 (según certificado Catastral) Caracolí (según FMI), ubicado en el Barrio Parcelas de Caracolí, jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 0002 0002 0003 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-46217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN-02-0346".

El presente **AVISO EMPLAZATORIO**, se fijará por el término de cinco (5) días en un lugar público de las oficinas del Concesionario ubicadas en la en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquia, Teléfonos: 322-3446047, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a fin de que las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble puedan solicitar administrativamente su reconocimiento pecuniario.

FIJADO EL 24/04/2025 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 30/04/2025 A LAS 5:00 P.M.

Cordialmente,

JUAN DANIEL Firmado digitalmente
SANCHEZ por JUAN DANIEL
RODRIGUEZ SANCHEZ RODRIGUEZ
Fecha: 2025.04.23
11:04:03 -05'00'

Juan Daniel Sánchez Rodríguez

Gerente General

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Elaboró: Abogada de Suministro Área Predial (C. Barón)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salazar)

Bogotá, D.C., 23 ABR 2025

Señores:

IRENE ISABEL DIAZ CORDOBA (C.C. No. 39.270.039)

MIGUEL ANGEL MANCHEGO DELGADO, (quien se identificaba con la C.C. No. 6.619.494) y/o Herederos Determinados e Indeterminados

Predio CL 13 N 1E - 52 / CL 3A N 1E - 49 (según certificado Catastral) Caracolí (según FMI).
Barrio Parcelas de Caracolí
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-4477 del 9 de abril de 2025. Predio: ACN-02-0346.

Respetados Señores,

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

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

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

Teniendo en cuenta que, el oficio de citación ADN-GP-4478 del 9 de abril de 2025, fue enviado a la dirección del predio **ACN-02-0346**, CL 13 N 1E – 52 / CL 3A N 1E – 49 (según certificado Catastral) Caracolí (según FMI), ubicado en el Barrio Parcelas de Caracolí, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, mediante la guía No. CU005161486CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de recibo del 10 de abril de 2025, en el cual el Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, les instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4477 del 9 de abril de 2025, con asunto *"Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado CL 13 N 1E – 52 / CL 3A N 1E – 49 (según certificado Catastral) Caracolí (según FMI), ubicado en el Barrio Parcelas de Caracolí, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 0002 0002 0003 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-46217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0346"*, 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-4477 del 9 de abril de 2025, con asunto *"Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado CL 13 N 1E – 52 / CL 3A N 1E – 49 (según certificado Catastral) Caracolí (según FMI), ubicado en el Barrio Parcelas de Caracolí, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 0002 0002 0003 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-46217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0346"*.

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-4478 del 9 de abril de 2025, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4477 del 9 de abril de 2025, objeto de notificación, con sus respectivos anexos.

Cordialmente,

JUAN
DANIEL
SANCHEZ
RODRIGUEZ

Firmado digitalmente
por JUAN DANIEL
SANCHEZ RODRIGUEZ
Fecha: 2025.04.22
11:00:05 -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-4477 del 9 de abril de 2025, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Análisis comercial comparativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Caucaia.

Elaboró: Abogada de Sancionamiento Área Predial (K. Bander)

Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)

Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)

Bogotá, D.C., 09 ABR 2025

Señores:

IRENE ISABEL DIAZ CORDOBA (C.C. No. 39.270.039)

MIGUEL ANGEL MANCHEGO DELGADO (C.C. No. 6.619.494) y/o Herederos
Determinados e Indeterminados

Predio CL 13 N 1E - 52 / CL 3A N 1E - 49 (según certificado Catastral) Caracolí (según FMI).

Barrio Parcelas de Caracolí

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 denominado CL 13 N 1E - 52 / CL 3A N 1E - 49 (según certificado Catastral) Caracolí (según FMI), ubicado en el Barrio Parcelas de Caracolí, jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 0002 0002 0003 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-46217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN-02-0346.

Respetados señores,

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI identificada con Nit. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., identificado con Nit. 900.793.991-0, en virtud del Contrato de Concesión No. 009 de 2014, adelanta el Proyecto vial Autopista Conexión Norte, "Autopistas para la Prosperidad", como parte de la modernización de la Red Vial Nacional.

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

En virtud de lo anteriormente expuesto, AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., en nombre de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, de conformidad con lo establecido en el Artículo 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 CUATROCIENTOS DIECINUEVE PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (419,32 m²) del inmueble en referencia, incluidas las construcciones, construcciones anexas y los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas Inicial Km 82+173,19 I - Abscisa Final Km 82+202,16 I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0346 de fecha 23 de junio de 2021, modificada el 25 de noviembre de 2023, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta formal de compra es la suma de CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$174.502.617,00 M/CTE), según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 30 de agosto de 2024, el cual se discrimina así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Unid.	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UP1	m ²	419,32	\$ 130.000,00	\$ 54.511.600,00
Total Terreno					\$ 54.511.600,00
CONSTRUCCIONES					
C-1:	Construcción	m ²	21,40	\$ 1.260.000	\$ 26.964.000,00
C-2:	Construcción	m ²	23,63	\$ 808.900	\$ 19.114.307,00
C-3:	Construcción	m ²	67,15	\$ 727.700	\$ 48.894.163,00
Total Construcciones					\$ 94.972.470,00
ANEXOS					
CA1:	Cerca en láminas de zinc	m	5,80	\$ 27.300	\$ 158.340,00
CA2:	Portón	Und	1,00	\$ 1.726.600	\$ 1.726.600,00
CA3:	Cerca en láminas de zinc	m	6,83	\$ 27.100	\$ 185.093,00
CA4:	Cerca en láminas de zinc	m	3,50	\$ 30.400	\$ 106.400,00
CA5:	Muro de cemento	m	16,36	\$ 288.000	\$ 4.711.680,00
CA6:	Muro bajo	m	3,10	\$ 459.500	\$ 1.424.450,00
CA7:	Enramada	m ²	10,25	\$ 292.400	\$ 2.997.100,00
CA8:	Enramada	m ²	27,77	\$ 214.700	\$ 5.962.219,00
CA9:	Enramada	m ²	42,23	\$ 134.000	\$ 5.658.820,00
CA10:	Enramada	m ²	20,00	\$ 79.800	\$ 1.596.000,00
Total Anexos					\$ 24.526.792,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 491.845,00
Total Cultivos y/o Elementos permanentes					\$ 491.845,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 174.502.617,00

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, el valor que se notifica por medio de esta oferta formal de compra es el resultante luego de haber sido excluidos previamente los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán cancelados directamente por la Concesión a las entidades correspondientes.

Según el estudio de títulos, la zona de terreno que se requiere pertenece a los señores IRENE ISABEL DIAZ CORDOBA, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.270.039 y MIGUEL ANGEL MANCHEGO DELGADO, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía No. 6.619.494, quienes lo adquirieron a título de Compraventa a través de la Escritura Pública No. 308 del 29 de marzo de 2000, otorgada por la Notaria Única de Cauca, acto inscrito en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 015 - 46217 de la Oficina de Registro 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: 3223446047.

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

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

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

2. *Expropiación Judicial:* En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido anteriormente, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si

transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de esta oferta de compra, no se haya llegado a un acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; conforme lo establecido en el artículo 4º de Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 que adoptó medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de que trata la Ley 1682 de 2013.

No obstante, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia, será posible que los propietarios y AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquía, teléfono: [3223446047](tel:3223446047).

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.

Acompañó 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

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

Elaboró: Abogada de Socorro Ariza Predial (K. Benítez)
Revisó: Comité Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)

Bogotá, D.C., **09 ABR 2025**

Señores:

IRENE ISABEL DIAZ CORDOBA (C.C. No. 39.270.039)

MIGUEL ANGEL MANCHEGO DELGADO (C.C. No. 6.619.494) y/o Herederos
Determinados e Indeterminados

Predio CL 13 N 1E - 52 / CL 3A N 1E - 49 (según certificado Catastral) Caracolí (según FMI).

Barrio Parcelas de Caracolí

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 de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-4477 del **09 ABR 2025**. Predio: ACN-02-0346.

Respetados Señores,

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la presente citación, en la Oficina de Predios de la Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S., ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucaasia-Antioquia, de lunes a viernes en horario de 7:00 am a 12:00 mm y de 1:00 pm a 5:00 pm, con el fin de notificarle el contenido de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-4477 del **09 ABR 2025**, por el cual se dispone la adquisición del predio denominado CL 13 N 1E - 52 / CL 3A N 1E - 49 (según certificado Catastral) Caracolí (según FMI), ubicado en el Barrio Parcelas de Caracolí, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 0002 0002 0003 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-46217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN-02-0346.

Recuerden que, para la presentación a la diligencia de la notificación personal, deberá identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderado, el poder debe estar debidamente autenticado.

Si no se le pudiere notificar personalmente, se remitirá un aviso de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, con copia íntegra del acto administrativo a la dirección del predio o a la

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: **Noroccidente**
OFICINA: **Caucaasia**
COPIA DOTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVÍO No. 1
0505161456
FECHA: **09/04/25**



dirección de notificación proporcionada por el propietario, entendiéndose surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cordialmente,


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

Elaboró: Abogado de Suministro Área Predial (K. Bello)
Revisó: Control Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE CAUCASIA MACROPROCESO OBRAS PÚBLICAS	Código: M1-0-FO-01 Versión: 1.0
	COMUNICACIONES OFICIALES PQRSDF	Fecha de Aprobación 03/01/2024
		Página 15 de 16

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

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.

Barrio: Parcelas de caracoli, CL 13 N 1E-52 / CL 3A N 1E-49, con identificación o Código Catastral: **051540100000200020003000000000**, con matrícula inmobiliaria **015 - 46217** y de propiedad del señor(a) **MIGUEL ANGEL MANCHEGO DELGADO Y OTRA.**

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-02-0346, a los 20 días del mes de febrero de 2024.


JORGE ALEJANDRO SUAREZ GOMEZ.
 Secretario de Planeación Municipal.

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

Los 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.

 Alcaldía de Caucasia	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE CAUCASIA NIT: 890906445 - 2	Código: E1-FO-09
		Versión: 3
	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	Fecha de Aprobación Enero 03 de 2024
		Página 10 de 12

I.O.P 1560-09.10

Caucasia, enero 25 de 2024

Señor:
JUAN DANIEL SÁNCHEZ RODRÍGUEZ
 Gerente General
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.

Asunto: Respuesta derecho de petición, con radicado ADN-CE-24-0144

Cordial saludo.

Doctor atendiendo su solicitud le informamos que el POT se encuentra vigente por norma hasta el año 2027, para lo cual le anexamos dicha certificación para dar respuesta al numeral 1:

EL SECRETARIO PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE CAUCASIA CERTIFICA

Que el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Caucasia Antioquia, fue Aprobado mediante acuerdo No **019** de **2015** con algunas modificaciones según acuerdo **028** de **2016** y acuerdo **006** de **2019**, los cuales se encuentran vigentes y no se ha aprobado ninguna otra modificación hasta la fecha.

Dado en Caucasia, para dar respuesta a solicitud de JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL BARRIO NUEVA ESTRELLA por correo electrónico, a los 19 días del mes de enero de 2024.

2. En consecuencia, solicitamos se expida copia integra del POT del Municipio de Caucasia – Antioquia vigente, así como de los Acuerdos Modificatorios, en caso de que aplique, junto con los anexos respectivos (Planos en formato AUTOCAD o SHAPE FILE o (GDB) con su respectivo documento de mapa. (MXD).

JHOAN MONTES
 ALCALDE



www.caucasia-antioquia.gov.co

NIT. 890.906.445-2

Email: alcaldia@caucasia-antioquia.gov.co

Teléfono 6048149140 Ext. 101

Dirección: Calle 21 Avenida pajanal – Código Postal 052410

Este documento es fiel copia del original, su impresión se considera copia no controlada.

 Alcaldía de Caucasia	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE CAUCASIA NIT: 890906445 - 2	Código: E1-FO-09
		Versión: 3
	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	Fecha de Aprobación Enero 03 de 2024
		Página 11 de 12

Dado que el POT no ha tenido modificaciones desde el 2019, la cartografía que poseen esta vigente en casa de requerir otra copia deben acercarse a la oficina con una memoria que tenga 10GB de capacidad para darles copia.

3. Se informe si actualmente se encuentra en trámite algún proyecto que tienda a la modificación parcial o total del POT vigente.

Actualmente no se encuentra en trámite ante el concejo municipal ninguna modificación o ajuste al POT.

Atentamente

JORGE ALEJANDRO SUAREZ GOMEZ
Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró y Revisó	Oscar Santana		19/01/2024
Aprobó	Jorge Alejandro Suarez G.		19/01/2024

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.

JHOAN MONTES
ALCALDE



www.caucasia-antioquia.gov.co

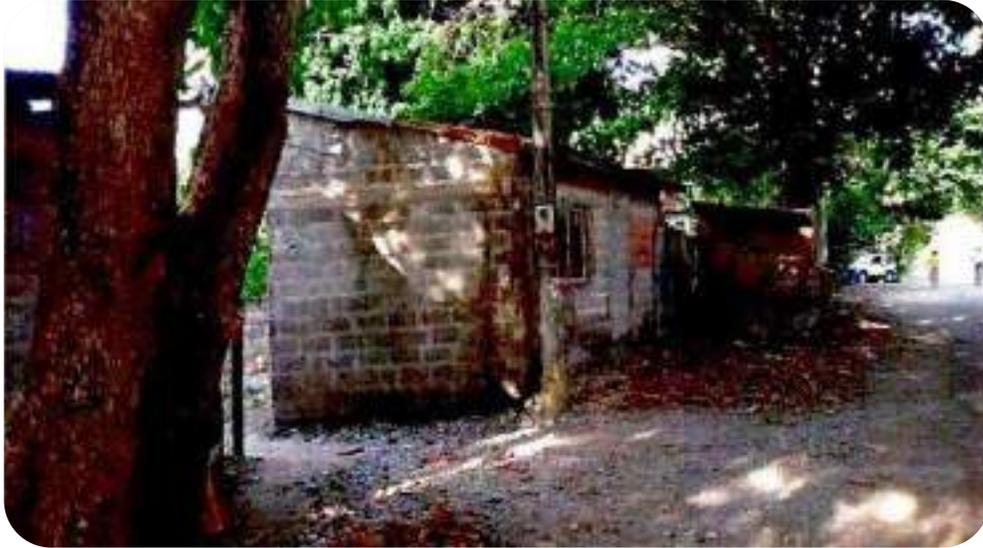
NIT. 890.906.445-2

Email: alcaldia@caucasia-antioquia.gov.co

Teléfono 6048149140 Ext. 101

Dirección: Calle 21 Avenida pajonal - Código Postal 052410

Este documento es fiel copia del original, su impresión se considera copia no controlada.



Avalúo Comercial Corporativo
Urbano.

Lote, const. y especies.

Ficha Predial ACN-02-0346

Agosto de
2024

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

Dirección del Predio: CL 13 N 1E -52 / CL 3A N 1E-49

Barrio: Parcelas de Caracolí.

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 Valuorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.

CONTENIDO POR CAPÍTULOS

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

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

1. INFORMACIÓN GENERAL.

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

1.2. Tipo de inmueble: Lote, construcciones 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 316 de 2015 del IGAC.

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Caucasia.

1.7. Vereda o Barrio: Parcelas de Caracolí.

1.8. Dirección del predio: CL 13 N 1E – 52 / CL 3A N 1E-49.

1.9. Abscisado de área requerida:

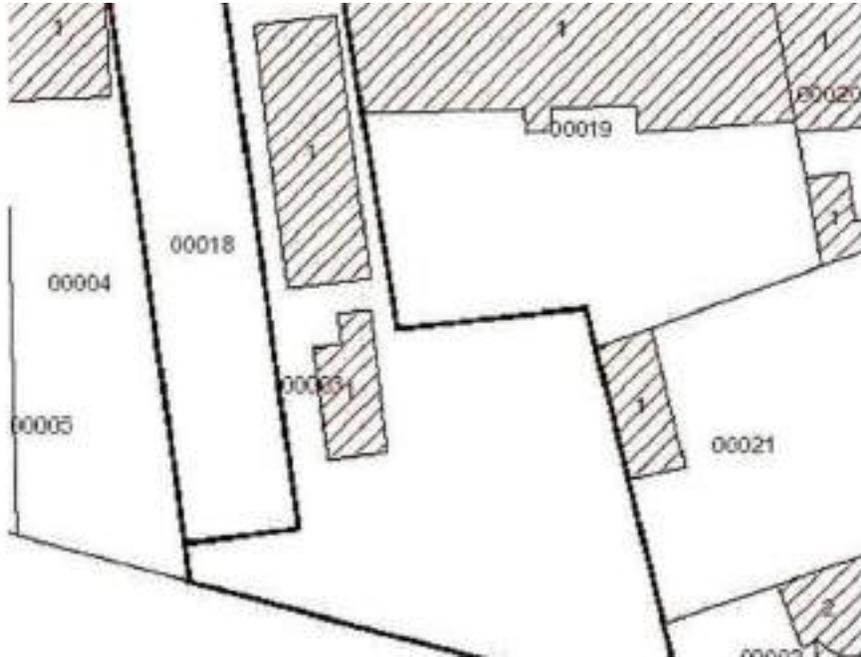
Abscisa Inicial:	82+173,19 Km I.
Abscisa Final:	82+202,16 Km I. Derecha

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: 051540100000200020003000000000
Matrícula Inmobiliaria: 015-46217
Zona Física: - 21
Zona Geoeconómica: - 22
Área de terreno: 488,00 m²
Área construida: 88,38 m²



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

1.13. Fecha de la visita al predio: 01 de agosto de 2.024.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 30 de agosto de 2.024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

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

B. Norma de usos del suelo:

- Certificados de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **051540100000200020003000000000**, **Barrio: Parcelas de Caracolí, CL 13 N 1E-52 / CL 3A N 1E-49**, firmado Katerine Chunza Londoño Secretario de Planeación del Municipio de Caucasia, con fecha del 11 de mayo de 2021.

C. Ficha Predial:

ACN-02-0346.

D. Folio de Matricula:

- Folio 015-46217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 25 de noviembre de 2021.

E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0346.

F. OTROS:

- Informe de Confrontación.
- Estudio de títulos.
- Certificado de desarrollo.
- Informe técnico.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Irene Isabel Diaz Cordoba Y Miguel Angel Manchego Delgado.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-46217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia impreso el 25 de noviembre de 2021.

3.2. Título de adquisición:

-Compraventa bajo Escritura Pública 308 del 29-03-2000 Notaria única de Caucaasia.
DE: Olano Gonzalez Luis George; A: Diaz Cordoba Irene Isable; A: Manchego Delgado Miguel Angel

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-46217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia impreso el 25 de noviembre de 2021.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-46217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia impreso el 25 de noviembre de 2021.

3.4. Observaciones jurídicas:

De acuerdo al estudio del folio de matrícula No. 015-46217 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaasia, sobre el inmueble no existen gravámenes, medidas cautelares y limitaciones.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-46217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia impreso el 25 de noviembre de 2021.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio CL 13 N 1E – 52 / CL 3A N 1E - 49	Nombre del Barrio PARCELAS DE CARACOLÍ
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

El Municipio de Cauca 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.

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

4.1. Delimitación del sector:

El barrio Parcelas de Caracolí limita al oriente con el Rio Cauca; al occidente con el barrio Villa arabia y Brisas del Cauca; al norte con el barrio Caracolí y el barrio La paz y al Sur con el barrio El Man.

Fuente: 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/tema/municipio_e_inspección_ocular

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

4.6. Servicios públicos: de Medellín - EPM, acueducto y alcantarillado por parte de Aguascal cercano y domiciliario, aseo, televisión e internet prestado por las Empresas Privadas en Cauca, que satisfacen las necesidades del Departamento de Antioquia.

Fuente: http://www.caucasia-antioquia.gov.co/municipio/informacion-general_e_inspección_ocular

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

4.8. Vías de acceso y transporte:

Actualmente se encuentran 5 vías principales con tres de orígenes de paso diferentes, por el casco urbano:

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 _
---------------------	---

Vías desde Medellín	Vegachi – Remedios – Segovia – Zaragoza – Caucasia.
	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.

4.9. Características Climáticas:

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

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El secretario de planeación municipal Cauca Asia Antioquia certifica que de acuerdo al plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Cauca Asia Antioquia, Aprobado mediante acuerdo No 019 de 2015 con algunas modificaciones según acuerdo 028 de 2016 y acuerdo 006 de 2019, el siguiente predio esta zonificado para los siguientes usos.

Barrio: Parcelas de Caracolí, CL 13 N 1E – 52 / CL 3A N 1E-49 con identificación o Código Catastral **051540100000200020003000000000** de propiedad del señor(a) **MIGUEL ANGEL MANCHEGO DELGADO Y IRENE ISABEL DIAZ CORDOBA**.

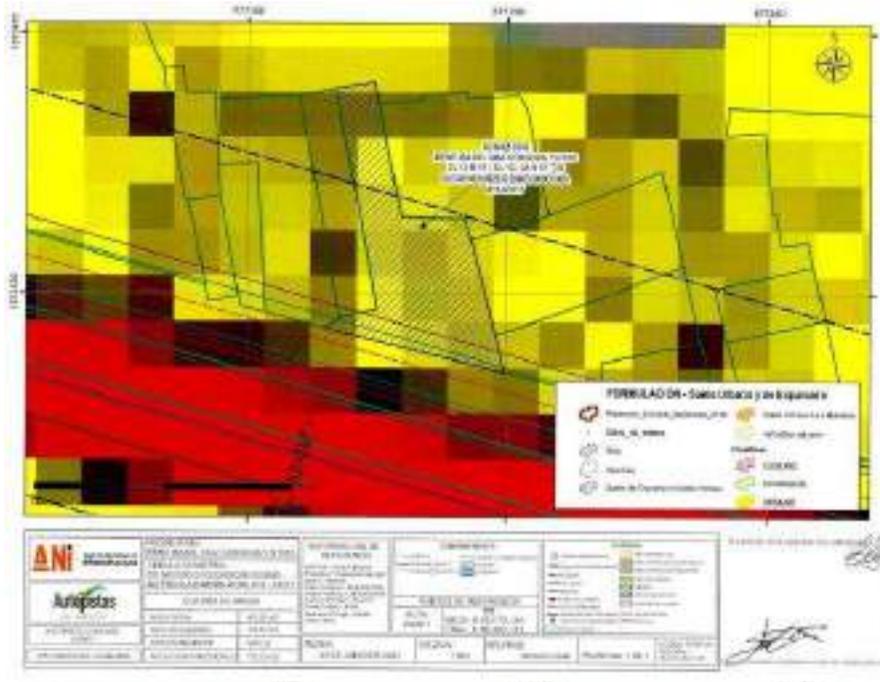
Usos: Residencial.

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

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

Dado en Cauca Asia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0346 a los 11 días del mes de mayo de 2021.

Katerine Chunza Londoño



TITULO II – TRATAMIENTOS URBANOS

Artículo 188 Tabla de aprovechamientos y obligaciones.

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

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

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

Código Polígono de Tratamiento Barrios o Sectores	Aprovechamientos					Obligaciones de cesión gratuita de suelo a favor del Municipio			Aporte de SUELO Para VIS y VIP en Proyectos de DE, RED; NO VIS y NO Residenciales. Porcentaje mínimo de destinaciones VIS	M2 de Construcción por concepto de Equipamientos Colectivos
	Densidad Bruta viv/ha	Altura máxima	Área mínima de lote	Índice de ocupación máxima 1º piso del Área Bruta	Frente mínimo lote (ml)	Espacio Público Efectivo EPE en Uso Residencial (Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas)	Lote para Equipamientos Colectivos en J. Residencial	Espacio Público Efectivo EPE en Usos diferentes al Residencial.		

ZS_CN2_3 Las Malvinas	60	12* prohibido sótanos y semisótano	40 m2 Residencial y variable en otros usos	70% en uso Residencial y 80% otro uso	4,0 mts Residencial y variable en otro uso	5 m2/hab ó 20 m2 / vivienda en tipología Uf; Bf; Tf y Mf; VIS y VIP.	10% del área neta del lote a desarrollar	25% del área neta del lote así: 15% por EPE y 10% por EQC	10% del área neta de suelo NO Residencial. En Proy. Residenciales mínimo el 80% debe ser VIS- VIP	1 m2 por cada vivienda. Usos diferentes a la vivienda: 1% del área total construida.
--------------------------	----	--	---	--	---	--	--	---	--	---

TITULO IV – ESTRATEGIA RESIDENCIAL (Pg. 123)

Artículo 190. Concepto

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

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

Acuerdo No. 028 del 20 de diciembre de 2016 “por medio del cual se realizan algunas modificaciones al plan de ordenamiento territorial del municipio de Caucasia, establecido mediante acuerdo 019 del 24 de diciembre de 2.015”

Artículo 7 Suelo urbano

Se considera suelo urbano la cabecera municipal con características propias del suelo urbano, a la cual se adicionan los suelos urbanizados con viviendas de interés social prioritaria en los sectores Malvinas, Buenos Aires y los Camellos, producto de la ejecución de Macro proyectos Nacionales destinados a generar soluciones de vivienda producto de la emergencia invernal de los años 2010 y 2011,

correspondiendo a una superficie aproximada de 1260 ha para la cabecera municipal.

Igualmente se establece como suelo urbano la cabecera corregimiento de Cuturú y la cabecera central 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 374 ha en el caso de Cuturú y 61.73 ha en el caso de Malvinas.

Artículo 162. Tipologías de Vivienda Urbana.

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

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

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

Vivienda Multifamiliar: cuando en una unidad predial se desarrolla cuatro o más destinaciones residenciales o viviendas con un acceso común o punto fijo y comparten otras áreas y estructuras, estas se desarrollan en varios niveles o pisos y están sometidas al régimen de propiedad horizontal o copropiedad. Lote mínimo 8.00 metros de frente y área mínima de 90 m² sin antejardín y 120 m² con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m² y las áreas estimadas para la vivienda unifamiliar.

Apartaestudio: es una vivienda de dos ambientes uno social y de servicios (cocina y baño) con un solo cuarto de habitación. Cada unidad de apartamento tendrá como

mínimo 36 m² y se puede generar o derivar de cualquiera de las anteriores tipologías, pero solo se permiten en las centralidades o áreas de actividad múltiple.

Unidad Básica de Desarrollo Progresivo: es la unidad básica de vivienda en un predio con posibilidades de ampliación para configurar la vivienda con el espacio privado adecuado en la tipología prevista, la Unidad Básica tendrá un área mínima construida de 36 m².

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

Fuente: Acuerdo No. 019 del 24 de diciembre de 2015 Modificado mediante acuerdo 028 del 2016 "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 13 N 1E – 52 / CL 3A N 1E-49	Nombre del Barrio PARCELAS DE CARACOLÍ
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

El predio se ubica al costado Sur de la vía que comunica al municipio de Caucaia con el municipio de Zaragoza, en el sector de Las Malvinas, a aproximadamente a 1 km del centro Urbano del municipio de Caucaia.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno: 425,00 m²
 Área requerida: 419,32 m²
 Área Remanente: 0,00 m²
 Área Sobrante: 5,68 m²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0346.

6.3. Linderos:

Norte: En 6,98 m (6-7) CON RESTO DEL PREDIO DE IRENE ISABEL DIAZ CORDOBA Y OTRO - ACN-02-0346.
 Sur: En 29,00 m (1-2) CON CALLE 3 (9,11M).
 Este: En 37,70 m (7-10) CON PREDIO ANTONIO CORDOBA HERNANDEZ – ACN-02-0345 (16,52M), (10-11), CON PREDIO DE JUAN BAUTISTA GUERRA GOMEZ – ACN-02-0344, (15,32M), (11-1) CON PREDIO DE FANNY ELENA GRANADOS (5,86M) – ACN-02-0343.
 Oeste: En 28,91 m (2-4) CON PREDIO DE AURORA ELENA CORREA SEÑA (3,19M) – ACN-02-0348, Y (4-6) CON PREDIO DE JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL PARCELAS DE CARACOLÍ (25,17M) – ACN-02-0347.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0346.

6.4. Forma del Lote: Irregular.

6.5. Frente: En 29,00 m.

6.6. Fondo: En 28,91 m.

6.7. Relación Frente / Fondo: 1: 1.003

6.8. Vías de acceso al predio:

Vía Intermunicipal Vía pavimentada y en regular estado de mantenimiento.
 Caucasia – Zaragoza:

6.9. Servicios públicos:

El predio cuenta con servicios básicos esenciales como energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

6.10. Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	0-7%	Residencial	Residencial	419,32 m ²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0346

6.11. Estratificación: Estrato 1.**6.12. Áreas construidas:**

Nº	ANEXO	CANTIDAD	UND	*EDAD (AÑOS)	E.D.C.
C1	CONSTRUCCIÓN	21,40	M2	10	BUENO
C2	CONSTRUCCIÓN	23,63	M2	10	REGULAR
C3	CONSTRUCCIÓN	67,19	M2	10	BUENO

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0346

6.13. Características constructivas:

Nº	CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN
C1	CONSTRUCCIÓN	(C-1), CONSTRUCCIÓN CON PISO EN CONCRETO REVESTIDO EN CERÁMICA, ESTRUCTURA EN MUROS DE CEMENTO Y LADRILLO No. 4 TRABADOS, CON PAÑETE INTERNAMENTE Y SISTEMA DE CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC CON LISTONES DE MADERA 2" x 4"; BAÑO CON PISO EN CONCRETO PULIDO CON LAVAMANOS, INODORO CON TANQUE Y DUCHA; CON PUERTA EN MADERA, CON DIMENSIÓN DE 0,9m x 2,00m DE ALTO, CON 1 VENTANAS EN VIDRIO UNA CON MARCO EN ALUMINIO CON MEDIDAS DE 1m x 1m; CON FORMA IRREGULAR
C2	CONSTRUCCIÓN	(C-2), CONSTRUCCIÓN CON PISO EN CONCRETO PULIDO, MUROS EN BLOQUE DE CEMENTO No. 4 TRABADOS, SISTEMA DE CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC CON LISTONES DE MADERA DE 2" x 4", CON MESÓN EN FORMA DE "L" EN CONCRETO CON SOPORTE EN MURO BAJO DE 0,90m DE ALTO Y DIMENSIONES EN PLANTA DE (1,60m+ 1,60m) x 0,6 DE ANCHO, CON LAVAPLATOS METÁLICO; CON PUERTA EN MADERA DE 0,90m x 2,00m Y DOS (2) VENTANAS EN MADERA DE 1,00m x 1,00m, DE FORMA IRREGULAR.
C3	CONSTRUCCIÓN	(C-3), CONSTRUCCIÓN CON PISO EN CONCRETO PULIDO, MUROS EN BLOQUES DE CEMENTO No. 4 PAÑETADOS, SISTEMA DE CUBIERTA LAMINAS DE ZINC CON LISTONES DE MADERA DE 2" x 4", CON PUERTA METÁLICA DE 0,90m x 2,00m Y OTRA PUERTA EN MADERA DE 1m x 2,00m, CON 2 VENTANAS, UNA EN VIDRIO CON MARCO EN ALUMINIO, Y OTRA CON HOJAS EN ZINC CON SOPORTE Y MARCO EN MADERA, CUENTA CON MESÓN EN CONCRETO CON SOPORTE EN MURO BAJO EN BLOQUES DE CEMENTO DE 0,90m DE ALTO Y 2,5m DE LARGO CON LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE, CON BAÑO, CON FORMA IRREGULAR

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0346

6.14. Anexos, otras construcciones:

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA1	CERCA	(Ca-1), CERCA FRONTAL EN LAMINAS DE ZINC CON SOPORTE EN LISTONES DE MADERA.	5,80	m	10	Bueno
CA2	PORTÓN	(Ca-2), PORTÓN CON SOPORTE EN 2 COLUMNAS EN CONCRETO DE 0,25m x 0,25m CON DOS (2) HOJAS EN LAMINA METÁLICA CON MARCO CON ESTRUCTURA TUBULAR METÁLICA DE 3" DE Ø, CON DIMENSIONES DE 4,6m x 1,80m DE ALTO.	1,00	und	10	Bueno
CA3	CERCA	(Ca-3), CERCA FRONTAL EN LAMINAS DE ZINC CON SOPORTE EN LISTONES DE MADERA.	6,83	m	10	Bueno
CA4	CERCA	(Ca-4), CERCA EN LAMINAS DE ZINC CON SOPORTE EN LISTONES DE MADERA.	3,50	m	10	Bueno
CA5	MURO	(Ca-5), MURO DE CIMIENTO CON VIGA CORRIDA EN CONCRETO, A 3 HILADAS EN BLOQUE DE CEMENTO No. 4.	16,36	m	10	Bueno
CA6	MURO	(Ca-6), MURO BAJO CON VIGA CORRIDA EN CONCRETO, Y 8 HILADAS EN BLOQUE DE CEMENTO No. 4.	3,10	m	10	Bueno
CA7	ENRAMADA	(CA-7), ENRAMADA CON CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC SOPORTADO EN TUBOS METÁLICOS DIÁMETRO 3", PISO EN CONCRETO RUSTICO DE 0,10M DE ESPESOR, CON LAVADERO PREFABRICADO CON SOPORTE EN BLOQUES DE CEMENTO NO. 4, CON 0,70M DE ALTO, CON DIMENSIONES DE 0,80M DE ANCHO X 0,50M DE LARGO.	10,25	m2	10	Bueno
CA8	ENRAMADA	(CA-8), ENRAMADA CON PISO EN CONCRETO RUSTICO CON SOPORTE EN LISTONES DE MADERA DE 2" X 4", CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC.	27,77	m2	10	Bueno
CA9	ENRAMADA	(Ca-9), ENRAMADA PARA GALPÓN, CON PISO EN	42,23	m2	10	Bueno

CA10	ENRAMADA	<p>CONCRETO RUSTICO, CON ESTRUCTURA EN TUBOS DE PVC DE 4" DE Ø RELLENOS EN CONCRETO, CUBIERTA CON SOPORTE EN LISTONES DE MADERA DE 2" x 4" Y LONA PLÁSTICA, CON MALLA DE CORRAL PLÁSTICA, PUERTA CON HOJA EN LAMINA DE ZINC, CON ESTRUCTURA Y MARCO EN MADERA CON DIMENSIONES DE 0,80m x 1,80m DE ALTO, CON MESÓN EN CONCRETO DE 0,10m DE ESPESOR Y SOPORTE EN 2 MUROS BAJOS EN BLOQUES DE CEMENTO No. 4 DE 0,80m, Y DIMENSIÓN GENERAL DE 4,10m x 10,30m.</p> <p>(CA-10), ENRAMADA PARA GALPÓN, CON PISO EN TERRENO NATURAL, CON ESTRUCTURA POSTES DE MADERA, CUBIERTA CON SOPORTE EN LISTONES DE MADERA DE 2" X 4" Y LONA PLÁSTICA, CON MALLA DE CORRAL PLÁSTICA, PUERTA CON HOJA EN LÁMINA DE ASBESTO CEMENTO. DIMENSIONES 4,0mx5,0m.</p> <p>Fuente: Ficha Predial ACN-02-0346</p>	20,00	m2	10	Bueno
------	----------	---	-------	----	----	-------

6.15. Cultivos, especies:

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
PLÁTANO DE 1 AÑO	14,00	und	Bueno
LIMÓN DE 0,10 m DE Ø	1,00	und	Bueno
PALMA DE 0,30 m DE Ø	1,00	und	Bueno
ALMENDRO DE 0,40 m DE Ø	1,00	und	Bueno
NARANJO DE 0,10 m DE Ø	2,00	und	Bueno

MANGO DE 0,70 m DE Ø	1,00	und	Bueno
PALMA DE 0,10 m DE Ø	8,00	und	Bueno
PALMA DE 0,20 m DE Ø	1,00	und	Bueno
ROBLE DE 0,20 m DE Ø	1,00	und	Bueno
GUANABANO DE 0,10 m DE Ø	1,00	und	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0346

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.

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.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

Oferta	Valor (Ha)
1	\$ 133.164
2	\$ 133.164
3	\$ 128.571
Promedio	\$ 131.633
Desviación Estandar	\$ 2.652
Coefficiente de Variación	2,01%
Coefficiente de Asimetría	-173%
Limite Inferior	\$ 128.982
Limite Superior	\$ 134.285
Valor Adoptado m ²	\$ 130.000

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Se vende en 85 millones la casa y el local, son dos casas una tiene 5x 12 y el otro 4,85 x 12. Osiris atendió.

Oferta 2: Se vende en 85 millones la casa y el local, son dos casas una tiene 5x 12 y el otro 4,85 x 12. Osiris atendió.

Oferta 3: Se venden los 3 pisos en \$650'000.000 tiene 10 apartamentos tiene 11m de frente por 14m de fondo, construcción reciente de no mas de 8 años, en concreto reforzado, apartamentos totalmente dotados.

10.3 Ejercicios residuales.

No Aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición.

C1

C-1: Construcción					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	2,14	\$ 31.710,52	127
Replanteo	m2	\$ 13.658	21,40	\$ 292.281,20	127
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.671	6,42	\$ 241.847,82	127
Relleno en rebase común compactado	m3	\$ 129.296	6,42	\$ 830.080,32	127
Cimentación					
Viga 25x25cm	m	\$ 144.409	27,76	\$ 4.008.793,84	148*
Estructura					
Placa en Concreto 3000 PSI 10 cm Mala Electrosoldada	m2	\$ 114.623	21,40	\$ 2.452.932,20	147
Alistado de piso 4cm	m2	\$ 28.305	21,40	\$ 605.727,00	158
Viga de confinamiento 12x20 cm	m	\$ 161.763	19,98	\$ 3.232.024,74	154
Mampostería					
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 131.601	21,98	\$ 2.892.589,98	152
Muro divisorio bloque estriado No. 4	m2	\$ 45.799	21,98	\$ 1.006.662,02	152
Cubierta					
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 60.606	21,4	\$ 1.296.968,40	144
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 57.490	21,4	\$ 1.230.286,00	144
Carpintería metálica y en madera					
Puerta interés social 0,76-1,00m	Und	\$ 296.112	1,00	\$ 296.112,00	138
Ventana corrediza 1.0 x 1.0 vidrio 3 mm	Und	\$ 133.812	1,00	\$ 133.812,00	139*
Enchapes, pañetes y vinilo					
Cerámica formato 25cmx35cm	m2	\$ 57.016	21,40	\$ 1.220.142,40	146
Pañete Iso muros 1:4	m2	\$ 31.811	43,97	\$ 1.398.729,67	143
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 9.794	13,19	\$ 129.182,86	155
Redes hidrosanitarias					
Punto A.F. inodoro	Und	\$ 28.127	1,00	\$ 28.127,00	181
Inodoro tipo I	Und	\$ 383.263	1,00	\$ 383.263,00	190
Salida sanitaria inodoro 4"	Und	\$ 110.787	1,00	\$ 110.787,00	187
Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	\$ 29.080	1,00	\$ 29.080,00	182
Lavamanos con grifería tipo I	Und	\$ 277.873	1,00	\$ 277.873,00	190
Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	\$ 81.510	1,00	\$ 81.510,00	187
Punto A.F. ducha	Und	\$ 304.793	1,00	\$ 304.793,00	181
Salida sanitaria ducha 2"	Und	\$ 74.275	1,00	\$ 74.275,00	186
Redes eléctricas					
Acom. Aérea BT Desde Caja Acometidas.AE 219 Codensa	Und	\$ 1.013.719	1,00	\$ 1.013.719,00	167
Salida Luminaria en Techo PVC	Und	\$ 148.260	4,00	\$ 593.040,00	173
Salida Interruptor Sencillo PVC	Und	\$ 110.196	4,00	\$ 440.784,00	173
Salida Tomacorriente Doble en Muro	Und	\$ 160.113	4,00	\$ 640.452,00	174
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 25.277.585,97	
Administrativos			12%	\$ 3.033.310,32	
Imprevistos			5%	\$ 1.263.879,30	
Utilidad			12%	\$ 3.033.310,32	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA + AIU				\$ 32.608.085,91	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 1.523.742,33	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					
148* Viga 25x25cm Tomado de Viga 30cmx40cm					
139* Ventana corrediza 1.0 x 1.0 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm					

C2

C-2: Construcción					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	2,36	\$ 34.970,48	127
Replanteo	m2	\$ 13.658	23,63	\$ 322.738,54	127
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.671	7,09	\$ 267.087,39	127
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 129.296	7,09	\$ 916.708,64	127
Cimentación					
Viga 25x25cm	m	\$ 144.409	29,17	\$ 4.212.410,53	148*
Estructura					
Placa en Concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	\$ 114.623	23,63	\$ 2.708.541,49	147
Alistado de piso 4cm	m2	\$ 28.305	23,63	\$ 668.847,15	158
Viga de confinamiento 12x20 cm	m	\$ 161.763	21,00	\$ 3.397.023,00	154
Mesón en concreto	m2	\$ 168.458	1,92	\$ 323.439,36	154
SopORTE mesón en bloque de concreto 60cmx90cmx10cm	un	\$ 69.650	2,00	\$ 139.300,00	154
Mampostería					
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 131.601	46,20	\$ 6.079.966,20	152
Cubierta					
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 60.606	23,63	\$ 1.432.119,78	144
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 57.490	23,63	\$ 1.358.488,70	144
Carpintería metálica y en madera					
Puerta interés social 0,76-1,00m	Und	\$ 296.112	1,00	\$ 296.112,00	138
Ventana en madera flormorado	m2	\$ 102.396	2,00	\$ 204.792,00	138
Redes hidrosanitarias					
Punto A.F. lavaplatos	Und	\$ 29.080	1,00	\$ 29.080,00	182
Lavaplatos con grifería	Und	\$ 354.912	1,00	\$ 354.912,00	190
Salida sanitaria lavaplatos 2"	Und	\$ 55.692	1,00	\$ 55.692,00	187
Redes eléctricas					
Acom. Aérea BT Desde Caja Acometidas.AE-219 Codensa	Und	\$ 1.013.719	1,00	\$ 1.013.719,00	167
Salida Luminaria en Techo PVC	Und	\$ 148.260	4,00	\$ 593.040,00	173
Salida Interruptor Sencillo PVC	Und	\$ 110.196	4,00	\$ 440.784,00	173
Salida Tomacorriente Doble en Muro	Und	\$ 160.113	4,00	\$ 640.452,00	174
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	25.490.224,26
Administrativos			12%	\$	3.058.826,91
Imprevistos			5%	\$	1.274.511,21
Utilidad			12%	\$	3.058.826,91
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA + AIU				\$	32.882.389,29
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	1.391.552,66
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					
148* Viga 30x30cm Tomado de Viga 30cmx40cm					

C3

C-3: Construcción					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	6,72	\$ 99.576,96	127
Replanteo	m2	\$ 13.658	67,19	\$ 917.681,02	127
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.671	20,16	\$ 759.447,36	127
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 129.296	20,16	\$ 2.606.607,36	127
Cimentación					
Viga 25x25cm	m	\$ 144.409	73,77	\$ 10.653.051,93	148*
Estructura					
Placa en Concreto 3000 PSI 10 cm Mala Electroaldada	m2	\$ 114.623	67,19	\$ 7.701.519,37	147
Alfado de piso 4cm	m2	\$ 28.305	67,19	\$ 1.901.812,95	158
Mesón en concreto	m2	\$ 168.458	1,50	\$ 252.687,00	154
Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90cmx10cm	un	\$ 69.650	2,00	\$ 139.300,00	154
Mampostería					
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 131.601	77,90	\$ 10.251.717,90	152
Cubierta					
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 60.606	67,19	\$ 4.072.117,14	144
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 57.490	67,19	\$ 3.862.753,10	144
Carpintería metálica y en madera					
Marco puerta lámina 1.00m	Und	\$ 140.364	1,00	\$ 140.364,00	139
Puerta lámina cold roled cal. 16	m2	\$ 220.727	1,80	\$ 397.308,60	139
Puerta interés social 0,76-1,00m	Und	\$ 296.112	1,00	\$ 296.112,00	138
Ventana corrediza 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm	Und	\$ 192.689	1,00	\$ 192.689,00	139
Teja aluzinc seam sencil 1.5" x 50cm cal.26	m2	\$ 17.144	1,20	\$ 20.572,80	74
Listón 3cm x 3cm x 2,9 m - sajo	Und	\$ 5.372	1,51	\$ 8.111,72	92
Puntilla sin cabeza 2"	b	\$ 3.450	0,50	\$ 1.725,00	111
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	1,00	\$ 28.539,00	33
Redes hidrosanitarias					
Punto A.F. lavaplatos	Und	\$ 29.080	1,00	\$ 29.080,00	182
Lavaplatos con grifería	Und	\$ 354.912	1,00	\$ 354.912,00	190
Salida sanitaria lavaplatos 2"	Und	\$ 55.692	1,00	\$ 55.692,00	187
Punto A.F. inodoro	Und	\$ 28.127	1,00	\$ 28.127,00	181
Inodoro tipo I	Und	\$ 383.263	1,00	\$ 383.263,00	190
Salida sanitaria inodoro 4"	Und	\$ 110.787	1,00	\$ 110.787,00	187
Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	\$ 29.080	1,00	\$ 29.080,00	182
Lavamanos con grifería tipo I	Und	\$ 277.873	1,00	\$ 277.873,00	190
Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	\$ 81.510	1,00	\$ 81.510,00	187
Punto A.F. ducha	Und	\$ 304.793	1,00	\$ 304.793,00	181
Salida sanitaria ducha 2"	Und	\$ 74.275	1,00	\$ 74.275,00	186
Redes eléctricas					
Acom. Aérea BT Desde Caja Acometidas.AE-219 Codensa	Und	\$ 1.013.719	1,00	\$ 1.013.719,00	167
Salida Luminaria en Techo PVC	Und	\$ 148.260	8,00	\$ 1.186.080,00	173
Salida Interruptor Sencillo PVC	Und	\$ 110.196	8,00	\$ 881.568,00	173
Salida Tomacorriente Doble en Muro	Und	\$ 160.113	8,00	\$ 1.280.904,00	174
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	50.395.357,21
Administrativos			12%	\$	6.047.442,87
Imprevistos			5%	\$	2.519.767,86
Utilidad			12%	\$	6.047.442,87
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA + AIU				\$	65.010.010,81
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	967.554,86
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					
148* Viga 30x30cm Tomado de Viga 30cmx40cm					

Ca1

CA1: Cerca en láminas de zinc					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Vara corredor Ø8 a 10 cm (3m) eucalipto	Und	\$ 8.124	6,19	\$ 50.287,56	93
Teja aluzinc seam sencil 1.5" x 50cm cal.26	m2	\$ 17.144	5,80	\$ 99.435,20	74
Puntilla sin cabeza 2"	lb	\$ 3.450	1,00	\$ 3.450,00	111
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	2,32	\$ 66.210,48	33
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 219.383,00	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 37.824,66	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					

Ca2

CA2: Portón					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.671	0,19	\$ 7.157,49	127
Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 745.341	0,19	\$ 141.614,79	141
Estructura					
Columna 25cmx25cm	m	\$ 134.863	4,00	\$ 539.452,00	147*
Tubo cerramiento negro 3" (6m) esp. 1.90mm	m	\$ 36.036	21,20	\$ 763.963,20	112
Lámina galvanizada 1 x 2 m cal.26	Und	\$ 26.882	4,60	\$ 123.657,20	91
Soldadura Eléct. De 3/32" 68 Barras	kg	\$ 22.300	5,52	\$ 123.096,00	139
Cuadrilla Metálicas - HH	Hc	\$ 54.434	8,00	\$ 435.472,00	35
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 2.134.412,68	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$ 2.134.412,68	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					
147*Columna 25cmx25cm Tomado de Columna 40cmx30cm					

Ca3

CA3: Cerca en láminas de zinc					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Vara corredor Ø8 a 10 cm (3m) eucalipto	Und	\$ 8.124	7,29	\$ 59.223,96	93
Teja aluzinc seam sencil 1.5" x 50cm cal.26	m2	\$ 17.144	6,83	\$ 117.093,52	74
Puntilla sin cabeza 2"	lb	\$ 3.450	0,82	\$ 2.829,00	111
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	2,73	\$ 77.911,47	33
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 257.058,00	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 37.636,60	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					

Ca4

CA4: Cerca en láminas de zinc					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Vara corredor Ø8 a 10 cm (3m) eucalipto	Und	\$ 8.124	3,73	\$ 30.302,52	93
Teja aluzinc seam sencil 1.5" x 50cm cal.26	m2	\$ 17.144	3,50	\$ 60.004,00	74
Puntilla sin cabeza 2"	lb	\$ 3.450	0,42	\$ 1.449,00	111
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	1,40	\$ 39.954,60	33
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 131.710,00	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 37.631,43	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					

Ca5

CA5: Muro de cimiento					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	0,82	\$ 12.150,76	127
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.671	1,96	\$ 73.835,16	127
Estructura					
Viga 30cmx30cm	m	\$ 207.949	16,36	\$ 3.402.045,64	148*
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 131.601	14,72	\$ 1.937.166,72	152
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 5.425.198,28	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 331.613,59	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					
148*Viga 30cmx30cm Tomado de Viga 40cmx30cm					

Ca6

CA6: Muro bajo					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	0,16	\$ 2.370,88	127
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.671	0,37	\$ 13.938,27	127
Estructura					
Viga 30cmx30cm	m	\$ 207.949	3,10	\$ 644.641,90	148*
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 131.601	7,44	\$ 979.111,44	152
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.640.062,49	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 529.052,42	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					
148*Viga 30cmx30cm Tomado de Viga 40cmx30cm					

Ca7

CA7: Enramada					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	1,03	\$ 15.262,54	127
Replanteo	m2	\$ 13.658	10,25	\$ 139.994,50	127
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.671	3,08	\$ 116.026,68	127
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 129.296	3,08	\$ 398.231,68	127
Estructura					
Placa en Concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 114.623	10,25	\$ 1.174.885,75	147
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 57.490	10,25	\$ 589.272,50	144
Tubo Cerramiento Negro 3" (6m) Esp.1.90mm	m	\$ 36.036	7,80	\$ 281.080,80	112
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	1,40	\$ 39.954,60	33
Punto A.F lavadero	Und	\$ 36.026	1,00	\$ 36.026,00	181
Lavadero en granito pulido	Und	\$ 356.245	1,00	\$ 356.245,00	190
Salida sanitaria lavadero 2"	Und	\$ 110.773	1,00	\$ 110.773,00	187
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 131.601	1,47	\$ 193.453,47	152
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 3.451.206,52	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 336.703,08	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					

Ca8

CA8: Enramada					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	2,78	\$ 41.194,04	127
Replanteo	m2	\$ 13.658	27,77	\$ 379.282,66	127
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.671	8,33	\$ 313.799,43	127
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 129.296	8,33	\$ 1.077.035,68	127
Estructura y cubierta					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electro soldada	m2	\$ 114.623	27,77	\$ 3.183.080,71	147
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 60.606	27,77	\$ 1.683.028,62	144
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 57.490	27,77	\$ 1.596.497,30	144
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 8.273.918,44	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 297.944,49	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					

Ca9

CA9: Enramada						
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag	
Preliminares						
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	4,22	\$ 62.531,96	127	
Replanteo	m2	\$ 13.658	42,23	\$ 576.777,34	127	
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.671	12,67	\$ 477.291,57	127	
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 129.296	12,67	\$ 1.638.180,32	127	
Estructura						
Tubo PVC sanitario 4"	m	\$ 31.765	15,00	\$ 476.475,00	121	
Concreto corriente grava común 1500 PSI	m3	\$ 380.047	0,12	\$ 45.605,64	142	
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	2,50	\$ 71.347,50	33	
Mesón en concreto	m2	\$ 168.458	3,90	\$ 656.986,20	154	
Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90xmx10cm	un	\$ 69.650	2,00	\$ 139.300,00	154	
Malla Gallinero Huecos 25x30mm 1.80x10m Plastica	m2	\$ 2.800	51,99	\$ 145.572,00	**	
Cubierta						
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 60.606	42,23	\$ 2.559.391,38	144	
Plástico Negro 4m Ancho X Cal 6 X 100 M	Und	\$ 605.900	0,11	\$ 66.649,00	**	
Carpintería						
Listón 3cm x 3cm x 2.9 m - sajo	Und	\$ 5.372	1,52	\$ 8.165,44	92	
Teja aluzinc seam sencil 1.5" x 50cm cal.26	m2	\$ 17.144	1,44	\$ 24.687,36	74	
Puntilla sin cabeza 2"	lb	\$ 3.450	0,50	\$ 1.725,00	111	
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	1,50	\$ 42.808,50	33	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	6.993.494,21	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	165.604,88	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211						
**Plástico Negro 4m Ancho X Cal 6 X 100 M https://acortar.link/Xwkjsv						
**Malla Gallinero Huecos 25x30mm 1.80x10m Plastica https://acortar.link/fW9Ytg						

Ca10

CA10: Enramada						
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag	
Preliminares						
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	2,00	\$ 29.636,00	127	
Replanteo	m2	\$ 13.658	20,00	\$ 273.160,00	127	
Estructura						
Limatón Ø10-12cm (6m) eucalipto	m	\$ 31.448	2,40	\$ 75.475,20	93	
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	4,00	\$ 114.156,00	33	
Malla Gallinera Huecos 25x30mm 1.80x10m Plástica	m2	\$ 2.800	35,78	\$ 100.184,00	**	
Cubierta						
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 60.606	20,00	\$ 1.212.120,00	144	
Mástico Negro 4m Ancho X Cal 6 X 100 M	Und	\$ 605.900	0,05	\$ 30.295,00	**	
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	0,50	\$ 14.269,50	33	
Carpintería						
Listón 3cm x 3cm x 2.9 m - sajo	Und	\$ 5.372	1,52	\$ 8.165,44	92	
Teja manil P7 No. 10	Und	\$ 48.984	1,44	\$ 70.536,96	74	
Puntilla sin cabeza 2'	lb	\$ 3.450	0,50	\$ 1.725,00	111	
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	1,50	\$ 42.808,50	33	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.972.532,00		
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 98.626,60		
Dato tomado de la revista Construídata N° 211						
**Plástico Negro 4m Ancho X Cal 6 X 100 M https://acortar.link/Xwkjsv						
**Malla Gallinero Huecos 25x30mm 1.80x10m Plástica https://acortar.link/IW9Ytg						

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)

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
C-1: Construcción	12	70	17%	2,5	17,31%	\$ 1.523.742,33	\$ 263.786,91	\$ 1.259.955,42	\$ 1.260.000,00
C-2: Construcción	15	70	21%	3,5	41,87%	\$ 1.391.552,66	\$ 582.693,08	\$ 808.859,58	\$ 808.900,00
C-3: Construcción	10	70	14%	3,0	24,79%	\$ 967.554,86	\$ 239.823,46	\$ 727.731,40	\$ 727.700,00
CA1: Cerca en láminas de zinc	10	50	20%	3,0	27,93%	\$ 37.824,66	\$ 10.563,71	\$ 27.260,95	\$ 27.300,00
CA2: Portón	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 2.134.412,68	\$ 407.860,65	\$ 1.726.552,03	\$ 1.726.600,00
CA3: Cerca en láminas de zinc	10	50	20%	3,0	27,93%	\$ 37.636,60	\$ 10.511,19	\$ 27.125,41	\$ 27.100,00
CA4: Cerca en láminas de zinc	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 37.631,43	\$ 7.190,91	\$ 30.440,52	\$ 30.400,00
CA5: Muro de cimiento	10	100	10%	2,5	13,15%	\$ 331.613,59	\$ 43.599,89	\$ 288.013,70	\$ 288.000,00
CA6: Muro bajo	10	100	10%	2,5	13,15%	\$ 529.052,42	\$ 69.558,75	\$ 459.493,67	\$ 459.500,00
CA7: Enramada	10	100	10%	2,5	13,15%	\$ 336.703,08	\$ 44.269,05	\$ 292.434,03	\$ 292.400,00
CA8: Enramada	10	50	20%	3,0	27,93%	\$ 297.944,49	\$ 83.210,24	\$ 214.734,25	\$ 214.700,00
CA9: Enramada	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 165.604,88	\$ 31.645,11	\$ 133.959,77	\$ 134.000,00
CA10: Enramada	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 98.626,60	\$ 18.846,36	\$ 79.780,24	\$ 79.800,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

UF2	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL	ESTADO FOTOSANITARIO	DESARROLLO			PRODUCCION			
	UN	INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA				TOTAL	VALOR TOTAL	0 ≤ 10 CM	(11 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	Más de 9 Años.
DESCRIPCION	UN	INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL	AÑOS	TOTAL	ESTADO FOTOSANITARIO	VALOR TOTAL	0 ≤ 10 CM	(11 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	Más de 9 Años.
NO DE 1 AÑO	und	\$ 9.184,00	\$ 7.560,00	\$ 16.744,00	\$ 3.920,00	\$ 3.780,00	\$ 7.700,00	2	\$ 24.932,88	1,00	\$ 24.932,88	\$ 2.493,29	\$ 8.227,85	\$ 16.455,70	\$ 22.439,59	\$ 24.932,88
DE 0,10 m DE Ø	Und	\$ 81.984,00	\$ 35.840,00	\$ 117.824,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 133.889,28	1,00	\$ 133.889,28	\$ 13.388,93	\$ 44.183,46	\$ 88.366,92	\$ 120.500,35	\$ 133.889,28
DE 0,30 m DE Ø	und	\$ 94.752,00	\$ 15.120,00	\$ 109.872,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 125.778,24	1,00	\$ 125.778,24	\$ 12.577,82	\$ 41.506,82	\$ 83.013,64	\$ 113.200,42	\$ 125.778,24
DRODE 0,40 m DE Ø	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
DO DE 0,10 m DE Ø	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
DE 0,70 m DE Ø	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
DE 0,30 m DE Ø	und	\$ 94.752,00	\$ 15.120,00	\$ 109.872,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 125.778,24	1,00	\$ 125.778,24	\$ 12.577,82	\$ 41.506,82	\$ 83.013,64	\$ 113.200,42	\$ 125.778,24
DE 0,30 m DE Ø	und	\$ 94.752,00	\$ 15.120,00	\$ 109.872,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 125.778,24	1,00	\$ 125.778,24	\$ 12.577,82	\$ 41.506,82	\$ 83.013,64	\$ 113.200,42	\$ 125.778,24
DE 0,20 m DE Ø	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
BANO DE 0,10 m DE Ø	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	\$ 154.224,00	\$ 171.360,00

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
PLATANO DE 1 AÑO	14,00	und	\$ 2.493,29	1,00	\$ 2.493,00	\$ 34.902,00
LIMON DE 0,10 m DE Ø	1,00	Und	\$ 13.388,93	1,00	\$ 13.389,00	\$ 13.389,00
PALMA DE 0,30 m DE Ø	1,00	und	\$ 83.013,64	1,00	\$ 83.014,00	\$ 83.014,00
ALMENDRO DE 0,40 m DE Ø	1,00	und.	\$ 44.862,05	1,00	\$ 44.862,00	\$ 44.862,00
NARANJO DE 0,10 m DE Ø	2,00	und.	\$ 7.768,32	1,00	\$ 7.768,00	\$ 15.536,00
MANGO DE 0,70 m DE Ø	1,00	und.	\$ 106.814,40	1,00	\$ 106.814,00	\$ 106.814,00
PALMA DE 0,10 m DE Ø	8,00	und	\$ 12.577,82	1,00	\$ 12.578,00	\$ 100.624,00
PALMA DE 0,20 m DE Ø	1,00	und	\$ 41.506,82	1,00	\$ 41.507,00	\$ 41.507,00
ROBLE DE 0,20 m DE Ø	1,00	Und	\$ 34.061,23	1,00	\$ 34.061,00	\$ 34.061,00
GUANABANO DE 0,10 m DE Ø	1,00	und.	\$ 17.136,00	1,00	\$ 17.136,00	\$ 17.136,00
VALOR TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES						\$ 491.845,00

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Caucaasia - Zaragoza.
- Según información suministrada por la concesión el área requerida del predio ACN-02-0346 no presenta afectación por servidumbres.
- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la revista especializada Construdata No. 211, con valores de referencia de Medellín.
- Según el informe de confrontación para el predio objeto en estudio, la Secretaria de Planeación municipal de Caucaasia, muy a pesar de no indicar en la certificación de uso si el inmueble se halla sobre ronda hídrica, se realizó la verificación respecto a los planos asociados al POT mediante Acuerdo 019 de 2015, con algunas modificaciones según acuerdo 028 de 2016 y acuerdo 006 de 2019, encontrándose que respecto al plano de 2 Diagnóstico Amenaza Inundación Suelo Urbano, que el inmueble se halla sobre área con riesgo alto por inundación, por lo que el área requerida de 419,32 m², se encuentra en su totalidad sobre esta franja.
- 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: Caucasia.
BARRIO: Parcelas de Caracolí.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0346.
DIRECCIÓN: CL 13 N 1E -52 / CL 3A N 1E-49.
PROPIETARIO: Irene Isabel Diaz Cordoba Y Miguel
 Angel Manchego Delgado.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Und	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
TERRENO						
1	UF1	m²	419,32	\$ 130.000,00	\$ 54.511.600,00	
Total Terreno					\$ 54.511.600,00	
CONSTRUCCIONES						
	C-1: Construcción	m²	21,40	\$ 1.260.000	\$ 26.964.000,00	
	C-2: Construcción	m²	23,63	\$ 808.900	\$ 19.114.307,00	
	C-3: Construcción	m²	67,19	\$ 727.700	\$ 48.894.163,00	
Total Construcciones					\$ 94.972.470,00	
ANEXOS						
	CA1: Cerca en láminas de zinc	m	5,80	\$ 27.300	\$ 158.340,00	
	CA2: Portón	Und	1,00	\$ 1.726.600	\$ 1.726.600,00	
	CA3: Cerca en láminas de zinc	m	6,83	\$ 27.100	\$ 185.093,00	
	CA4: Cerca en láminas de zinc	m	3,50	\$ 30.400	\$ 106.400,00	
	CA5: Muro de cemento	m	16,36	\$ 288.000	\$ 4.711.680,00	
	CA6: Muro bajo	m	3,10	\$ 459.500	\$ 1.424.450,00	
	CA7: Enramada	m²	10,25	\$ 292.400	\$ 2.997.100,00	
	CA8: Enramada	m²	27,77	\$ 214.700	\$ 5.962.219,00	
	CA9: Enramada	m²	42,23	\$ 134.000	\$ 5.658.820,00	
	CA10: Enramada	m²	20,00	\$ 79.800	\$ 1.596.000,00	
Total Anexos					\$ 24.526.702,00	
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES						
					Elementos permanentes	\$ 491.845,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 491.845,00	
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 174.502.617,00	

Son: Ciento Setenta Y Cuatro Millones Quinientos Dos Mil Seiscientos Diecisiete Pesos M.L.


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


Johanna Ramirez Beltrán
 Comité Técnico
 R.A.A: N° AVAL-1010188840


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


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523

15. FOTOGRAFÍAS



Vista C1



Vista C1



Vista C1



Vista C2



Vista C2



Vista C2



Vista C3



Vista C3



Vista C3



Vista Ca1



Vista Ca2



Vista Ca3



Vista Ca4



Vista Ca5



Vista Ca6



Vista Ca7



Vista Ca8



Vista Ca9



Vista Ca10



Vista Especie



Vista Especie



Vista Especie



Vista Especie



Vista Especie



Vista Especie



Vista Especie

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

Boletín 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 Clos Alcazar Ocampo.2013

Anuario Estadístico 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 Estadístico Agropecurio Del Huila, 2009

La Achira, 2004; Disponible En:

[Http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf](http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf)

Sistema De Informacion De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Produccion, Año 2014

Central Mayorista De Antioquia, 2015
 Www.Federacionde Cafeteros.Org
 Cultivode Frutas Tropicales,2014 WwW.Encolombia.Com/Economia/Agroindustriacultivo/
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 W.W.Whuertoen
 Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembre
 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 Higuera, 2008; Disponible En:
[Http://WwW.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuerilla_Alternativa_Poductiva.....Pdf](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](http://WwW.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf)
 Produccion Y Comercializacion De La Gulupa, 2011; Disponible En: [Http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf](http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf)
 Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: [Http://WwW.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf](http://WwW.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf)
 La Vainilla, 2012; Disponible En: [Http://WwW.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html](http://WwW.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html)
 Cultivos De Clima Calida; Universidad Nacional 2013; Disponible En:
[Http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf](http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf)
[Http://Aprendeonlinea.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538](http://Aprendeonlinea.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538)
 Vivero Tierra Negra 4440855
 Jardin Botanico 4445500
 Vivero Al Solar 4442464
 Vivero Sol Rojo 4488815
 Vivero La Vitrina Suroeste 3122596349

Vivero Santa Cruz Uraba 3136042664
 Bio-Orgánicos Vivero Tel: 366 3682 Cel: 310 447 6619
 El Semillero De Antioquia, Comercializadora De Planta Tu Jardin Y Vivero Tierranegra Medellin - Poblado
 Estudio De Costo De La Especies Forestales, Por Cooperacion Nacional De Investigacion Y Fomento Forestal
 Conif, Año 2014
 Tesis De Grado, Valoracion Economica De Los Arboles De La Universida Nacional Por Shirley Orosco, Año 2010
 Guías Silviculturales Para El Manejo De Especies Forestales Con Mira A La Produccion De Madera, Por Carlos
 Mario Ospina Penagos, Año 2013.
 Vivero Tierra Negra, Tel. 5420844
 Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En : Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información
 Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Rendimiento, Turno Optimo Foretal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector
 Ivan Restrepo, 2102; Dis' Ponible En: [Http://Www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003](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_Botanicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205](http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botanicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205)

16.2 Cotizaciones.

Plástico Negro 4m Ancho X Cal 6 X 100 M



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

Malla Gallinero Huecos 25x30mm 1.80x10m Plastica



Fuente: <https://acortar.link/fw9Ytg>

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO
ACN-02-0346

En la ciudad de Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de agosto 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 **CL 13 N 1E – 52 / CL 3A N 1E - 49** en el Municipio de Caucasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

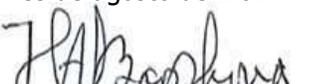
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Und	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	419,32	\$ 130.000,00	\$ 54.511.600,00
Total Terreno					\$ 54.511.600,00
CONSTRUCCIONES					
C-1: Construcción		m ²	21,40	\$ 1.260.000	\$ 26.964.000,00
C-2: Construcción		m ²	23,63	\$ 808.900	\$ 19.114.307,00
C-3: Construcción		m ²	67,19	\$ 727.700	\$ 48.894.163,00
Total Construcciones					\$ 94.972.470,00
ANEXOS					
CA1: Cerca en láminas de zinc		m	5,80	\$ 27.300	\$ 158.340,00
CA2: Portón		Und	1,00	\$ 1.726.600	\$ 1.726.600,00
CA3: Cerca en láminas de zinc		m	6,83	\$ 27.100	\$ 185.093,00
CA4: Cerca en láminas de zinc		m	3,50	\$ 30.400	\$ 106.400,00
CA5: Muro de cemento		m	16,36	\$ 288.000	\$ 4.711.680,00
CA6: Muro bajo		m	3,10	\$ 459.500	\$ 1.424.450,00
CA7: Enramada		m ²	10,25	\$ 292.400	\$ 2.997.100,00
CA8: Enramada		m ²	27,77	\$ 214.700	\$ 5.962.219,00
CA9: Enramada		m ²	42,23	\$ 134.000	\$ 5.658.820,00
CA10: Enramada		m ²	20,00	\$ 79.800	\$ 1.596.000,00
Total Anexos					\$ 24.526.702,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
					\$ 491.845,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 491.845,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 174.502.617,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Ciento Setenta Y Cuatro Millones Quinientos Dos Mil Seiscientos Diecisiete Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de agosto de 2.024.


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


Johanna Ramirez Beltrán
 Comité Técnico
 R.A.A: N° AVAL-1010188840


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


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523

LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucaia.
BARRIO: Parcelas de Caracolí.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0346.
DIRECCIÓN: CL 13 N 1E-52 / CL 3A N 1E-49
PROPIETARIO: Irene Isabel Diaz Cordoba y Miguel
 Angel Mandhego Delgado.

RESOLUCIÓN 898 DE 2014.

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

RESUELVE:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

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

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

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

ARTÍCULO 5º. DAÑO EMERGENTE.

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

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

\$ 8.773.993,00

<p>II. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias: Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de los mismos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
<p>Desconexión de servicios públicos:</p> <p>Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.</p> <p>El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
<p>PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS.</p> <p>Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.</p> <p>Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9ª de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.</p> <p>Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>

<p>Parágrafo. Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.</p>	
<p>ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL</p> <p>Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.</p> <p>Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
<p>IMPUESTO PREDIAL</p> <p>Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avaluó, así:</p> <p>1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%</p> <p>2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%</p> <p>3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%</p> <p>4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".</p>	<p>No Suministrado</p>

<p>OTROS</p> <p>Según el párrafo del artículo 17 de la resolución 620 de 2.008, pueden ser reconocidos otros ítems fuera de los establecidos en los numerales de dicho artículo.</p> <p>Citando el párrafo: "(...) Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización. (...)".</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
<p align="center">ARTÍCULO 6º. LUCRO CESANTE</p> <p align="center">Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.</p>	
<p>I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.</p> <p>Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
<p>II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas: Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización.</p> <p>PARÁGRAFO 1º. En caso de que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable.</p> <p>PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 17 42 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>

CONSIDERACIONES GENERALES

El propietario del inmueble anexo la siguiente documentación:

- Cédula de ciudadanía de Albeiro Miguel Manchego Guerra No. 8.047.448.
- Cédula de ciudadanía de Dario De Jesus Manchego Guerra No. 8.045.690.
- Cédula de ciudadanía de Olga Lucia Manchego Guerra No. 39.273.787.
- Cédula de ciudadanía de Jose Luis Manchego Diaz No. 1.038.095.139.
- Cédula de ciudadanía de Gustavo Adolfo Manchego Diaz No. 1.038.101.792.
- Cédula de ciudadanía de Viviana Marcela Manchego Diaz No. 1.152.436.689.
- Factura del agua de AguasCol del mes de marzo de 2024.
- Factura del agua de AguasCol del mes de abril de 2024.

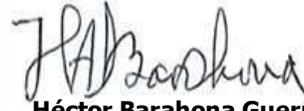
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

\$ 8.773.993,00

SON: OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M.L.



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



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



Johanna Ramírez Beltrán
 Comité Técnico
 R.A.A: N° AVAL-1010188840



Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523

SOPORTES PARA LA LIQUIDACIÓN DE DAÑO EMERGENTE.

Anexo

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble:	Lote
Valor Avalúo Comercial:	\$ 174.502.617,00

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Monto compensado
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 8.773.993
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 8.773.993

Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00773 del 26 de enero de 2024, "por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones", que rige a partir del 26/01/2024 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT
UVT 2024	\$ 47.065	3.707,69
SMMLV 2024	\$ 1.300.000	
VALOR DE AVALÚO	\$ 174.502.617,0	Avalúo en SMMLV 134,23

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 81.900		\$ 551.408
	Cuantía inferior a \$ 214.600	\$ 27.900		
	Cuantía superior a \$ 214.600	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 5.000	15	\$ 75.000
	Copia hoja de seguridad	\$ 5.000	30	\$ 150.000
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 17.400	3	\$ 91.700
	0 - \$ 100'	\$ 26.200		
	100' - 300'	\$ 39.500	1	
300' - 500'	\$ 47.600			
500' - 1000'	\$ 65.000			
1000' - 1500'	\$ 76.700			
> 1500'	\$ 87.200			
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 27.900		\$ 1.102.857
	< 10 SMMLV	\$ 39.575		
	10 - 150 SMMLV	0,63%	1	
	150 - 260 SMMLV	0,79%		
	260 - 385 SMMLV	0,87%		
	> 385 SMMLV	0,92%		
	FMI	\$ 20.300	1	\$ 20.300
Sistematización y conservación documental	2%		\$ 22.057	

GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales					
	Acto sin cuantía	\$	81.900	1	\$ 81.900	
	Cuantía inferior a \$ 214.600	\$	27.900			
	Cuantía superior a \$ 214.600		0,30%			
	Hoja papel de seguridad	\$	5.000	15		\$ 75.000
	Copia hoja de seguridad	\$	5.000	30		\$ 150.000
	Recaudos					
	Acto sin cuantía	\$	17.400	1	\$ 17.400	
	0 - \$ 100'	\$	26.200	0		
	100' - 300'	\$	39.500			
300' - 500'	\$	47.600				
500' - 1000'	\$	65.000				
1000' - 1500'	\$	76.700				
> 1500'	\$	87.200				
Registro						
Acto sin cuantía	\$	27.900	1	\$ 27.900		
< 10 SMMLV	\$	39.575				
10 - 150 SMMLV		0,63%				
150 - 260 SMMLV		0,79%				
260 - 385 SMMLV		0,87%				
> 385 SMMLV		0,92%				
FMI	\$	20.300				
Sistematización y conservación documental		2%			\$ -	

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			\$ 2.365.522
IMPUESTOS			
IVA DERECHOS NOTARIALES		19,00%	\$ 205.828
RENTAS DEPARTAMENTALES		1,05%	\$ 1.840.077
SI	RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$ 4.362.565
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			\$ 8.773.993

Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales)

Nota: No se liquida desconexión de servicios públicos al no suministrar cotización sobre estos costos.