

RAD.11001-31-03-041-2022-00342-00 - Proceso DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN -

Vicente Hernandez <vicentehernandezespitia@hotmail.com>

Mar 11/04/2023 16:42

Para: Juzgado 41 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (22 MB)

EINER DE HOYOS.pdf; contestacion de demanda EINER JOSE HOYOS ARTEAGA (1).pdf;

SEÑOR

JUEZ CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D. C

E. S. D

REF: Proceso DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN, promovido por AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA **CONTRA** ARLEY HOYOS ARTEAGA y otros

RAD.11001-31-03-041-2022-00342-00

VICENTE JOSE HERNANDEZ ESPITIA, abogado titulado y en ejercicio identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.892.203 y portador de la Tarjeta Profesional No. 64.519 del Consejo Superior de la Judicatura, haciendo uso del poder especial a mi conferido por el señor **EINER JOSE DE HOYOS ARTEAGA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° **Cc 7.374.479 de san Pelayo**, por el presente escrito, dentro del término legal de traslado me permito enviar contestación de la demanda de conformidad con lo establecido en el artículo 399 del Código General del Proceso,

Del señor Juez, cordialmente.

VICENTE JOSE HERNANDEZ ESPITIA

C. C. No. 6.892.203 de Montería

T. P. No. 64.519 del C. S. de la J.

SEÑOR
JUEZ CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C

E. S. D

REF: Proceso DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN, promovido por AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA **CONTRA** ARLEY HOYOS ARTEAGA y otros

RAD.11001-31-03-041-2022-00342-00

VICENTE JOSE HERNANDEZ ESPITIA, abogado titulado y en ejercicio identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.892.203 y portador de la Tarjeta Profesional No. 64.519 del Consejo Superior de la Judicatura, haciendo uso del poder especial a mi conferido por el señor **EINER JOSE DE HOYOS ARTEAGA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° **Cc 7.374.479 de san Pelayo**, por el presente escrito, dentro del término legal de traslado me permito contestar la demanda de conformidad con lo establecido en el artículo 399 del Código General del Proceso, dentro del asunto de la referencia, lo que hago en los siguientes términos .

A LOS HECHOS

EL PRIMERO, SEGUNDO Y TERCER HECHO, son cierto, y se encuentran estructurados a través de fundamento de orden legal, de acuerdo a los documentos aportados

EL CUARTO HECHO: Si es cierto, atendiendo las normas constitucionales y legales. Pero, para procurar el interés general, a sabiendas que prima sobre el particular, no significa que debe aceptarse el desconocimiento y atropello de los derechos de los particulares y mucho menos los que garantizan la subsistencia de los propietarios y su familia.

EL QUINTO HECHO: Si es cierto tal como se desprende de los documentos aportados al proceso.

EL SEXTO HECHO: Si es cierto tal como consta en los respectivos planos, y no es cierto con relación a las descripciones de las construcciones anexas, por haber omitido parte de ellas, tal como lo ilustrare en las objeciones al dictamen por no inclusión de la totalidad de las construcciones que existían sobre el inmueble objeto de la expropiación, como de igual forma se desconoce y se omite el cultivo de peces, en diferentes represas influenciadas por la construcción de la carretera y nada se manifiesta sobre los perjuicios materiales ocasionados a los propietarios como el daño emergente y lucro cesante.

EL SEPTIMO HECHO: No es cierto con relación a las áreas construidas. Existe desconocimiento de las actividades productivas, como son los cultivos de peces y cultivos agrícolas (Arroz y maíz) los que no fueron tenidos en cuenta dentro de este avalúo, tal como lo ilustraré en la objeción que presentare, de acuerdo al porcentaje de posesión material del inmueble perteneciente a cada comunero demandado.

AL OCTAVO HECHO: No es cierto que todos los propietarios comuneros pro-indivisos, hayan otorgado permiso de intervención en la fecha 17 de octubre del 2018. La empresa demandante, entro sin previa autorización de la totalidad de propietarios pro-indivisos, con engaño y desconociendo sus derechos, destruyendo los cultivos y represas con que, estas familias sustentaban su alimentación. No existe ningún documento que haya sido firmado por la totalidad de los propietarios, y como puede ver señor Juez, desde el año 2018 hasta la fecha, ha transcurrido casi 3 años desde cuando la empresa demandante por vía de hecho tomo posesión material del inmueble sin el consentimiento de todos los propietarios pro indivisos hoy demandados, y a la fecha no se les ha cancelado las indemnizaciones correspondientes a los conceptos de daño emergente y lucro cesante.

Es oportuno establecer en este hecho, que el dictamen pericial aportado por el demandante, no corresponde a la realidad de lo existente, como lo demostrare, con los dictámenes que aportaré.

- **AL NOVENO HECHO:** si es cierto.

AL DECIMO HECHO: es cierto. Pero la falta de acuerdo tuvo su origen en la vulneración de los derechos de cada uno de los propietarios pro-indivisos._

AL DECIMO PRIMERO HECHO: Es cierto, pero la imposibilidad jurídica voluntaria aludida por el demandante, dentro del término legal, se produjo por el desconocimiento de la entidad accionante de los derechos de los propietarios y por no haberse tenido en cuenta las obras de infraestructura que existían en el inmueble y las actividades productivas, y otras que se encuentran inservibles o imposibilitadas por la contaminación del agua por la brea, ya que estamos frente a filtración de los derivados del petróleo.

AL DECIMO SEGUNDO HECHO: Si es cierto, pero mis poderdantes, el día 29 de marzo de 2021, antes de su ejecutoria, manifestaron su inconformismo por no haberse tenido en cuenta todas las obras existentes en el inmueble y las actividades productivas que se desarrollaban en él, igualmente se les requirió una reunión urgente para llegar a un acuerdo voluntario, sobre la venta del inmueble y reconocimiento de las obras en el construidas, desconociendo el inciso 6º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Existe la respuesta negativa por parte del demandante, al sostener en respuesta a los demandados que el término para ello había vencido, cuando la norma transcrita, genera la posibilidad de acordar voluntariamente, aun antes de que se profiriera sentencia.

1. OBJECIONES

- DAÑO EMERGENTE
- LUCRO CESANTE

FUNDAMENTOS:

El 17 de octubre del año 2018, entro en posesión de mala fé la entidad demandante al inmueble objeto de este proceso. Decimoslo así, porque sin previa autorización de la totalidad de los propietarios pro indivisos, destruyendo los estanques de explotación piscícola que existían en el inmueble dedicado al cultivo de peces y comercialización de los mismos, el cual era el medio de subsistencia de mis poderdantes y su familia, y el resto del inmueble estaba dedicado a la explotación agrícola, cultivos de arroz y maíz, más adelante se detallaran en el dictamen pericial que se aporta a esta. Desde la fecha cuando ingresaron sin previa autorización por la totalidad de los propietarios – pro indivisos - no se volvió a cultivar, sobre este predio, además, destruyeron los estanques piscícolas por medio de los cuales se explotaba la pesca. De las represas construidas quedaron tres (3), de las seis que se encontraban en explotación, las cuales, por la contaminación, quedaron imposibilitadas para su aprovechamiento, por su cercanía a la vía en construcción, debido a la filtración de los derivados del petróleo que son utilizados, lo que ha impedido la explotación piscícola, dejando a mis poderdantes en una situación precaria, agravada por la pandemia que padecemos todos los congéneres, y nada se dijo en el dictamen presentado por la entidad demandante sobre las indemnizaciones por concepto de daño emergente y lucro cesante a favor de mis poderdantes, las cuales me permito relacionar teniendo en cuenta la posesión pro indivisa y el porcentaje que cada uno de ellos tienen sobre la franja de terreno ocupada por la entidad demandante de hecho, constituyendo una posesión de mala fe. y las obras no incluidas dentro del dictamen pericial aportado por la accionante. Lo que hago en los mismos términos.

1. **INDEMNIZACION A FAVOR DEL COMUNERO EINER JOSE DE HOYOS ARTEAGA**

1. Propietario proindiviso, en posesión de una franja de terreno equivalente al 5.071% del inmueble objeto de la expropiación.

No se incluyó dentro del dictamen lo siguiente:

1.1. DAÑO EMERGENTE:

Valor por concepto de construcción de un estanco o represa con dimensión de 30 Mts x 15 Mts, igual a 450 Mts² afectado por la constitución de la servidumbre del predio objeto de esta demanda

VALOR EXCAVACION METRO CUADRADO: VEINTICINCO MIL PESOS (\$25.000.00) mlc.

TOTAL DAÑO EMERGENTE: ONCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$11.250.000.00) mlc.

1. **LUCRO CESANTE**

1.1.2. Cultivo de alevinos.

-

-

Represa o estanque de 450 Mts².

Cantidad de Alevinos 900

Producción primer ciclo: DOS MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$ 2.085.665.00) mlc

Producción segundo ciclo: DOS MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$ 2.085.665.00) mlc

SUBTOTAL PRODUCCION DOS CICLOS: CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS (\$4.171.330.00) MLC

TOTAL PROYECCIÓN DE PRODUCCION PARA UN PERIODO DE CUATRO AÑOS: DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$17.453.678.) mlc

La anterior especificación, se ilustra con la prueba pericial aportada en esta objeción de indemnización de perjuicios.

1.1.3. CULTIVO DE ARROZ

Sobre una franja de terreno de 1.000 metros cuadrados, se cultivaban 150.000 plantas de arroz.

Este cultivo de arroz producía semestralmente 500 kilos.

Valor por kilo \$1.050.00

Valor Total por ciclo \$ 262.763.00

VALOR SUBTOTAL PRODUCCION DE UN CICLO: \$262.763.00

1.1.4. CULTIVO DE MAIZ AMARILLO

Sobre una franja de terreno de 1.000 metros cuadrados, se cultivaban 6.250 plantas de maíz amarillo

Este cultivo de maíz producía en un ciclo 600 kilos.

Valor por kilo \$ 1.023.00

Valor Total por ciclo \$ 339.350

VALOR SUBTOTAL PRODUCCION DE UN CICLO: \$339.350

VALOR SUBTOTAL POR PRODUCCION AGRICOLA EXTENDIDO A UN AÑO DE CULTIVOS DE ARROZ Y MAIZ: SEISCIENTOS DOS MIL CIENTO TRECE PESOS (\$602. 113) MLC

VALOR TOTAL POR PRODUCCION AGRICOLA EXTENDIDO A CUATRO AÑOS DE CULTIVOS DE ARROZ Y MAIZ: DOS MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON VEINTIÚN CENTAVOS (\$ 2.519.361.21) MLC

VALOR TOTAL A PAGAR POR CONCEPTO DE LUCRO CESANTE AL SEÑOR ENIER JOSE DE HOYOS ARTEAGA, LA SUMA DE DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL CERO TREINTA Y NUEVE PESOS CON VEINTIÚN CENTAVO (\$ 19.973.039.21) MLC _

- TOTAL A PAGAR CON CONCEPTO DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE NO INCLUIDOS DENTRO DEL DICTAMEN PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDANTE LA SUMA DE: **TREINTA Y UN MILLON DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL CERO TREINTA Y NUEVE PESOS CON VEINTIÚN CENTAVO (\$ 31.223.039.21) MLCL (VER DICTAMEN)**

(Ver dictamen)

-

PETICION

-

- Teniendo en cuenta las anteriores objeciones debidamente soportadas, me permito elevar a Ud., señor juez, sea ordenado en sentencia el pago adicional por concepto de daño emergente y lucro cesante, los siguientes valores:

1º. A favor del demandado ENIER JOSE DE HOYOS ARTEAGA, condénese a la parte demandante a pagar por CONCEPTO DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE NO INCLUIDOS DENTRO DEL DICTAMEN PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDANTE LA SUMA DE: **TREINTA Y UN MILLON DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL CERO TREINTA Y NUEVE PESOS CON VEINTIÚN CENTAVO (\$ 31.223.039.21) MLCL (VER DICTAMEN)**

PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas dentro de este juicio y otorgársele el valor probatorio correspondiente, sírvase decretar las siguientes pruebas:

1º. DOCUMENTALES:

- Las aportadas al proceso por la parte demandante.
- Fotografías que muestran los peces muertos en las tres represas afectadas por la filtración de residuos de los derivados del petróleo.
- Certificado de registro sanitario de predio pecuario avícola o establecimiento de acuicultura del predio las acacias con código de registro #2330000079 expedido por el Instituto Agropecuario (ICA)
- Certificado expedido por UTAC al señor **EDUIN ALBERTO DE HOYOS ARTEAGA**, donde consta que se encuentra inscrito como pequeño productor piscícola y se le prestaba asistencia técnica

2º. PRUEBA PERICIAL:

Sírvase tener como prueba pericial cada uno de los dictámenes correspondientes al demandado. Dentro de esta prueba valore, en el momento correspondiente, los estudios Técnicos elevados por cada auxiliar del señor Perito MANUEL ACOSTA HOYOS. Las fotografías, tomadas a las represas antes del relleno para la construcción de la servidumbre de tránsito (carretera) y después del mismo y los soportes de análisis estadísticos de la producción.

3º. TESTIMONIAL:

Escuche en declaración jurada a las siguientes personas, para que expongan sobre los hechos de la contestación de la demanda y las objeciones correspondientes y sobre los informes técnicos utilizados como soporte por el señor perito, a las que también les otorgara el valor correspondiente en la etapa procesal oportuna. Ellos son:

- **JOSE FRANCISCO PETRO PETRO**, ingeniero agrónomo. UMATA-Cotorra, identificado con la cedula No. 1.073.809.931 residencia en el corregimiento de Sabana Nueva, Municipio de San Pelayo, margen derecha, barrio las porrocas, email josefranciscopetropetro@gmail.com celular No. 321 583 62 97
- **LUIS A MORALES PETRO**, ingeniero agrónomo, identificado con la cedula 7.380.023, residente en el Barrio Santa Fe, corregimiento de Sabana Nueva Municipio de San Pelayo, email. arlethm@gmail.com celular 3136655271
- **Lisbeth bello sierra**, acuicultora , identificda con la cedula #1.062.676.646 reside en Puerto Grande Cotorra, celular 3205256379 email librebello@hotmail.com
- **VIDAL ANTONIO MOIINA JALAL**, Representante UTAC, identificado con la cedula 6.877.008 residencia en el barrio Zarabanda, cra 13 # 14 B 57 email vidalmolina45@hotmail.com celular 3116851077
-

4º FUNDAMENTOS DE DERECHO

Téngase como fundamento de derecho el titulo 3 capitulo primero del C G del P, articulo 349 y el articulo 283 y demás normas concordables y aplicables

5º. ANEXOS

Lo indicado en la acápite de pruebas

Certificación RAA

Información personal perito

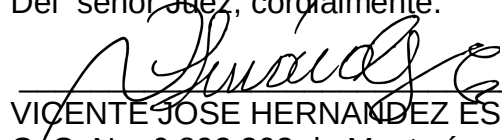
Catalogo de presupuesto

IPC- Indice

6º NOTIFICACIONES

- ✓ El suscrito apoderado recibe notificación en la secretaria de su despacho judicial o en la carrera 3 N°21-29 Montería, local II, email, vicentehernandezespitia@hotmail.com celular 3145710540
- ✓ El demandado
- **EINER JOSE DE HOYOS ARTEAGA**, en el municipio de cotorra, vereda abrojal, email josequillermopetro@gmail.com celular 3106274407
- ✓ PERITO EVALUADOR
 - **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**, en el Municipio de Montería. En la cra 16 D N°38-10 , email rimacos0519@gmail.com celular 3216625328
- ✓ La empresa demándate, recibe notificación en lo enunciado en la demanda

Del señor Juez, cordialmente.



VICENTE JOSE HERNANDEZ ESPITIA

C. C. No. 6.892.203 de Montería

T. P. No. 64.519 del C. S. de la J.

ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co.



Doctor
VICENTE HERNANDEZ ESPITIA.
La ciudad.

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, mayor de edad, de condiciones civiles conocidas, identificado con la cedula de ciudadanía No 6.886.148, expedida en la ciudad de montería, con el debido respeto, en mi calidad de **PERITO AVALUADOR**, Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) código 6886148 ANAV y Tarjeta del R.N.A. No 14-4938, pongo en su conocimiento el dictamen pericial de acuerdo a lo solicitado. **Por el señor Enier José de Hoyos Arteaga**

Le informo también que tuve el apoyo profesional de Perito Avaluador **EMIRO MARZOLA LEON**, el cual se encuentra inscrito en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A. Informe que se pudo realizar gracias a la experiencia que tenemos en avalúos.

Elaboro: **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**
Profesión: Perito Evaluador.
Fecha Elaboro: Agosto 13 de 2021.

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
REG: R.A.A-6886148-2020
PERITO AVALUADOR



AVALUO DE PERJUICIOS PRODUCCION AGROPECUARIA

PROPIETARIO (A): ENIER JOSE DE HOYOS ARTEAGA.

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE ABROJAL

AVALUADOR: RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS.

MONTERIA CORDOBA



CONTENIDO

AVALUO PRODUCCION GROPECUARIA.....	Pág. 2
CONTENIDO.....	3
GLOSARIO.....	4
INTRODUCCION.....	5
INFORMACION BASICA O GENERAL.....	6
INFORMACION DE LA PRODUCCION.....	7
INDICADORES DEL PROCESO PRODUCTIVO.....	8
TABLA DE PRODUCCION A CUATRO AÑOS.....	11
METODO DE VALORACION.....	12
CONSIDERACIONES.....	13
CONCEPTO DE VALORES.....	14
DICTAMEN PERICIAL FINAL.....	15
DECLARACION ART 226 CGP.....	15
ANEXOS.....	15
REGISTRÓ FOTOGRAFICO.....	16.



GLOSARIO

Servidumbre: Gravamen impuesto sobre un predio en beneficio de otro predio de distinto dueño (Código civil). Las servidumbres son derechos inmateriales sobre el bien inmueble que transfieren el uso, pero no la propiedad, de parte del inmueble [NTS G 03] Predio sirviente: Predio al que sufre el gravamen

Indemnización de perjuicios: Comprende el daño emergente y el lucro cesante, sin embargo, para que un perjuicio pueda ser objeto de indemnización, se necesita el cumplimiento de tres condiciones: que pueda determinarse su cuantía, que sea real y que exista el nexo de causalidad del mismo con las actividades de la compañía.

Daño emergente: Disminución o pérdida de un derecho, del que se ha lesionado con la construcción de la obra

Lucro cesante: Es la ganancia que deja de obtener el acreedor como consecuencia del hecho del que es responsable. El concepto de lucro cesante se refiere a una lesión patrimonial consistente en la pérdida de un incremento patrimonial neto que se haya dejado de obtener como consecuencia de un perjuicio ocasionado imputado a un tercero.

Propiedad: La propiedad es un concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relacionados con el dominio. [GTS-G02]

Precio: Termino que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. [GTS-G02]

Afectaciones transitorias: Están constituidas por las mejoras afectadas (cultivos, pastos, cercas, edificaciones, etc.) inicialmente durante la apertura del derecho de vía y posteriormente con la ejecución de las obras en sí. Para su cuantificación se deben tener en cuenta los costos de instalación, sostenimiento y la rentabilidad esperada durante los periodos de ocupación por la construcción y recuperación de la producción a su estado normal. [Ecopetrol]

Afectaciones permanentes: Que hacen referencia a todas aquellas restricciones que de manera permanente tiene que soportar el predio por la instalación y operación de la infraestructura. Lo cual corresponde a lo que tradicionalmente se denomina indemnización por servidumbre.

Predio: Porción de terreno, suelo o construcción urbana o rural existente físicamente perteneciente a una o varias personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o comunidades, delimitada por una línea cerrada; el predio es una propiedad de tipo inmueble que se haya conformada por una cantidad de terreno determinada (área) cuyos límites o linderos se pueden encontrar físicamente o pueden encontrarse en un documento que justifica su propiedad



INTRODUCCIÓN

Desde las primeras normas civiles en Colombia se ha recogido la figura de la servidumbre como el gravamen que recae sobre un predio en beneficio de otro, es así como en la actualidad nuestro Código Civil en su Artículo 879, define las servidumbres así:

"Art. 879. Concepto. Servidumbre Predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño."

Ahora, en este caso no estamos frente a la necesidad de satisfacer una necesidad de un predio como situación que da origen a la limitación o servidumbre a cargo de otro, sino que se trata de un deber u obligación a cargo del Estado, a quien corresponde satisfacer la necesidad de una comunidad como es la de prestar un servicio público como en el caso de la energía. Para ello, desde la misma Constitución Nacional se ha consagrado en la posibilidad de limitar el derecho de dominio incluso con la figura de la expropiación, pero en todo caso ha sido inadmisibles la posibilidad de proceder a la imposición de dichas limitantes sin la cuantificación y pago de una indemnización por los daños que se causen con dicha disminución, lo que ha dado lugar incluso a la necesidad de hacer una reforma al texto constitucional planteado en 1991, **mediante el Acto legislativo N° 1 de 1999, para garantizar la indemnización a favor del particular propietario de las zonas de derecho objeto de afectación por servidumbre o expropiación**



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: ENIER JOSE DE HOYOS ARTEAGA.

1.2. OBJETO DEL AVALUO: Determinar la producción Agropecuaria (cultivo de alevinos y producción de arroz y maíz en un periodo de Cuatro años).

1.3. TIPO DE AVALÚO: Tasar valor de producción de alevinos producción de maíz y arroz

1.4. DEPARTAMENTO: Córdoba.

1.5. MUNICIPIO: Cotorra.

1.6. CORREGIMIENTO DE: Abrojal.

1.7. FECHA DE VISITA: Agosto 9 del 2021

1.8. PROPIETARIO (A): ENIER JOSE DE HOYOS ARTEAGA.

1.9. CEDULA DE CIUDADANIA: 7.374.479.

1.10. MARCO JURÍDICO: certificado de tradición y libertad No **140-59486**.

1.11. LINDEROS DEL AREA DE ADQUISICION DEL INMUEBLE:

Norte: Camino en medio y predio de Arístides Cabarcas G en 62.52 m

Sur: con inmueble de Jaime Maroso Pontigia. En 61.83 m

Este: con inmueble de Erley Hoyos Arteaga en 143.80 m

Oeste: con vía existente Cerete Lorica en 141.82

1.12. UNIDADES FISIOGRAFICAS.

La franja del área que fue requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas.

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
1	0-3%	Agrícola	Agropecuaria

1.13. AREAS DEL INMUEBLE AFECTADA.

ITEM	AREA (Has)
AREA DEL PREDIO	30.719.00 M2
AREA AFECTADA	8.818.22M2
AREA DE ENIER	1.450M2

1.14. Objetivos específicos como pequeño productor AGROPECUARIO.

- ✓ Producir animales en edad y peso adecuado a las exigencias del mercado.
- ✓ Establecer una producción limpia que cumpla con la normatividad sanitaria y ambiental vigente.
- ✓ Implementar una producción estandarizada por medio de las buenas prácticas. Administrativas y agropecuarias.
- ✓ Hacer más competitiva la cadena productiva y de comercialización

1.15. NORMA URBANISTICA APLICADA.

El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Cotorra 2004 – 2012, mediante acuerdo No 005 de marzo del 2004, el predio objeto del avalúo, se encuentra ubicado en el perímetro Rural y su uso es agropecuario.

2. INFORMACIÓN DE PRODUCCIÓN**2.1. PREDIO PRODUCTIVO**

Terreno de características plano Con una extensión de 2450 M2, con un estanque o represas con área de 450m2 y un área de 2000 m2 para siembra de arroz y maíz. Con cerca de alambre de púas, con postes nacederos y muertos, proyectando una capacidad instalada de producción en dos ciclos de producción, es decir en un año de instalación del proceso productivo.

2.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Se construyó un estanque o represas con dimensiones de 30 x 15 igual 450m2 para el manejo integralmente se tenía un área de 2000m2, para la siembra de maíz y arroz en cada etapa productiva:

Adicionalmente se cuenta con una pequeña bodega para el almacenamiento de alimentos balanceados, herramientas e insumos en general.

2.3. ALEVINOS

Se adquieren alevinos clase cachama hibrida en cantidad de 900 alevinos.

SEMILLAS: Maíz 5 kilogramos y arroz 8 kilogramos

2.4. INDAGACIÓN DEL MERCADO

El método utilizado para obtener la información primaria fue mediante la investigación descriptiva, lo que permite una mayor aproximación a la realidad de la situación que se pretende analizar.

Información suministrada y certificada en la producción de alevinos en tres estanques con áreas diferentes, por la Asociación Unida Técnica Agropecuaria de Colombia, Representa por el Señor **VIDAL ANTONIO MOLINA JALAL.**

3. INDICADORES DEL PROCESO PRODUCTIVO

Las siguientes tablas determinan la capacidad de producción integral de alevinos, tomando como base la adquisición de 900. En un estanque de 450 m2.

TABLA No 1

COSTOS DE PRODUCCION PARA UN CICLO DE CULTIVO DE CACHAMA HIBRIDA			
AREA DE ESPEJO DE AGUA (M2)	450		
DENSIDAD DE SIEMBRA	2		
ALIMENTO CONCENTRADO	40,36,30,24 %PB		
FACTOR DE CONVERSION ALIMENTICIO	1,4		
% MORTALIDAD	10		
NUMERO TOTAL DE PECES SEMBRADOS	900		
CANTIDAD DE ALIMENTO SUMINISTRADO GR/PEZ	630		
BIOMASA FINAL	450		
COSTOS DE ALIMENTO			
ALIMENTO CONCENTRADO	KILOS	VALOR KILO	VALOTOTAL
MOJARRA 40%PB	18,711	3100	58004,1
MOJARRA 36%PB	49,77	2500	124425
MOJARRA 30 %PB	92,169	2400	221205,6
MOJARRA 24 %PB	469,35	2000	938700
TOTAL	630		1.342.335
ALEVINOS DE CACHAMA	VALOR UNIDAD		VALOTOTAL
900	80		72.000
IMPREVISTOS			100.000
COSTOS TOTALES			1.514.335
VENTAS			3.600.000
UTILIDAD NETA POR CICLO	450	8.000	2.085.665
UTILIDAD NETA ANUAL			4.171.331
UTILIDAD DE LOS 4 AÑOS IMPRODUCTIVOS			16.685.322

fUENTE: ASOCIACION UNIDAD TECNICA AGROPECUARIA DE COLOMBIA UTAC
LIBSBETH BELLO SIERRA; Profesional en acuicultura universidad de CORDOBA
CEL: 3205256763
correo: librebello@hotmail.com

En esta tabla se pueden observar los costos totales de producción del cultivo de cachama hibrida en un estanque de 30*15= 450 metros cuadrados de espejo de agua manejando una densidad de siembra de 2 peces/ m2, y un factor de conversión alimenticio de 1.4, indicando que este cultivo tiene un costo de producción por ciclo de \$1.514.335 con ventas totales por ciclo de \$3.600.000 una rentabilidad neta de \$ 2.085.665, por cada ciclo de producción; en este caso para el cultivo de cachama hibrida se dan dos ciclos al año lo cual nos indica que la utilidad neta anual es de \$ 4.171.331; dado a los años de improductividad desde el año 2018 hasta la fecha los ingresos que han dejado de recibir serian de \$16.685.322 pesos.

Estos indicadores fueron suministrados por la profesional en acuicultura de la universidad de Córdoba, **LISBETH BELLO SIERRA** y certificada por la Asociación Unida Técnica Agropecuaria de Colombia

ESTO DARÍA COMO RESULTADO UNA PRODUCCIÓN DE ALEVINOS EN UN ESTANQUES EN EL PRIMER AÑO.

Sin embargo de acuerdo a los indicadores productivos establecidos según las Tabla Anexas, la producción de alevinos disponibles para la venta sería de 3072 para el 1er año

3.1 TABLA DE PRODUCCION A UN AÑO

ESTANQUES	INDICADOR	PROD/NETA 1ER CICLO	PROD/NETA 2do CICLO	VALOR NETO ANUAL
1 (450m2)	900	\$2.085.665.	\$2.085.665	\$4.171.330
450 x \$8.000				
Valor total producción de un año (2018)				\$4.171.330.

4. TABLA DE PRODUCCION A CUATRO AÑOS.

Valor producción alevinos proyectada a 4 años				
Para calcular el valor actual de una cifra en la fecha deseada se utiliza la siguiente formula: Renta actualizada				
$Ra = Rh * \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$				
Rh = Renta Historica (valor de la producción a 2018)				\$ 4.171.330,00
IPC = índice de Predios al Consumidor Final.....	IPC Diciembre de 2019		103,8	
IPC = índice de Predios al Consumidor Inicial.....	IPC Diciembre de 2018		100	
Ra =	Rh	* $\frac{IPC \text{ final}}{IPC \text{ inicial}}$	IPC Diciembre de 2019 IPC Diciembre de 2018	
Ra =	\$ 4.171.330,00	* $\frac{103,8}{100}$	= \$4.329.841	
Rh = Renta Historica (Diciembre de 2019)				\$ 4.329.840,54
IPC = índice de Predios al Consumidor Final.....	IPC Diciembre de 2020		105,48	
IPC = índice de Predios al Consumidor Inicial.....	IPC Diciembre de 2019		103,8	
Ra =	Rh	* $\frac{IPC \text{ final}}{IPC \text{ inicial}}$	IPC Diciembre de 2020 IPC Diciembre de 2019	
Ra =	\$ 4.329.840,54	* $\frac{105,48}{103,8}$	= \$4.399.919	
Rh = Renta Historica (Diciembre de 2020)				\$ 4.399.918,88
IPC = índice de Predios al Consumidor Final.....	IPC Julio de 2021		109,14	
IPC = índice de Predios al Consumidor Inicial.....	IPC Diciembre de 2020		105,48	
Ra =	Rh	* $\frac{IPC \text{ final}}{IPC \text{ inicial}}$	IPC Julio de 2021 IPC Diciembre de 2020	
Ra =	\$ 4.399.918,88	* $\frac{109,14}{105,48}$	= \$4.552.590	
Valor total producción				\$ 17.453.678,99

Técnicamente, en cuatro (4) años la producción promedio en ventas de Alevinos sería de \$17.453.678.

5. INDICADORES DEL PROCESO PRODUCTIVO CULTIVO DE ARROZ

Las siguientes tablas determinan la capacidad de producción en una franja de terreno la producción de arroz criollo en escala de pequeño productor como base la adquisición de 1.000 m2.

TABLA No 1

COSTOS DE PRODUCCIÓN DE UN LOTE 1000 M2 PARA EL CULTIVO DE ARROZ (ORYZA SATIVA) SEMBRADO A UNA DENSIDAD DE1500 PLATAS POR M2 OBTENIENDO UNA POBLACION DE 150000 PLATAS SEMESTRES POR AÑO .					
MANO DE OBRA, INSUMOS Y RENDIMIENTOS (1000 m2/SEMESTRE)					
	UNIDAD		SEMESTRE		TOTAL
			1		
MANO DE OBRA					
Preparación del terreno	jor		4		4
Siembra y Resiembra	jor		2		2
Adecuar cercas	jor		1		1
Control químico de malezas	jor		1		1
Control manual de malezas	jor		2		2
Abonado (1 vez)	jor		1		1
control de plagas y enfermedades	jor		2		2
Recolección y amarre	jor		2		2
TOTAL MANO DE OBRA	jor		15		15
INSUMOS					
Semilla criolla	Kg		8		8
Alambre	mts		1		1
Preemergente prowl 400	lts		1		1
Post-emergente propanil 500	lts		1		1
Control de enfermedades fungosas (Amistar)	lts		1		1
Fertilizante Nitrogenado urea	Bulto		1		1
Insecticida confidor 15% EC	Lts		1		1
Insecticida insectrina 20% EC	Lts		1		1
Pita (Amarre)	mts		1		1
RENDIMIENTO TOTAL	KG		500		500
COSTOS Y GASTOS (1000 M2 / SEMESTRE)					
COSTOS VARIABLES					
Vlr. Mano de Obra	\$/jornal	\$ 12.000	\$ 180.000		\$ 180.000
Semilla	\$/Kg	\$ 2.000	\$ 16.000		\$ 16.000
Insecticida confidor 15% EC (1/4 litro)	\$/lt	\$ 15.000	\$ 3.750		\$ 3.750
Insecticida insectrina 20% EC (1/4 litro)	\$/lt	\$ 12.000	\$ 3.000		\$ 3.000
Fertilizante Nitrogenado urea (1/4 bulto)	\$/Bulto	\$ 65.000	\$ 16.250		\$ 16.250
Preemergente prowl 400 (1/4 litro)	\$/lt	\$ 30.000	\$ 7.500		\$ 7.500
Post-emergente propanil 500 (1/4 litro)	\$/lt	\$ 29.000	\$ 7.250		\$ 7.250
Alambre (Rollo)			\$ -		\$ -
Pita (Rollo amarre 1/2)	\$/mts	\$ 6.000	\$ 6.000		\$ 6.000
Control de enfermedades fungosas (1/4litro)	\$/lts	\$ 40.000	\$ 10.000		\$ 10.000
TOTAL COSTOS VARIABLES			\$ 249.750	\$ -	\$ 249.750
Vlr. Imprevistos	\$/año	5% de C.V.	\$ 12.488		\$ 12.488
TOTAL GASTOS GENERALES			\$ 12.488	\$ -	\$ 12.488
TOTAL COSTOS			\$ 262.238		\$ 262.238
INGRESOS DEL CULTIVO DE ARROZ (1000 M2/SEMESTRE)					
ITEM	UNIDAD	\$	SEMESTRE		TOTAL
			1		
INGRESOS (TONELADA/SEMESTRE)					
Rend. KG/SEMESTRE	500	\$ 1.050	\$ 525.000		\$ 525.000
TOTAL INGRESOS			\$ 525.000		\$ 525.000
FLUJO DE CAJA*PERIODO			\$ 262.763		
FLUJO CAJA ACUMULADO			\$ 262.763		
TOTAL UTILIDAD BRUTA EN UN SEMESTRE			\$ 262.763		\$ 262.763

FUENTE: ICA - UMATA - Secretaría de Desarrollo Económico, Rural y Ambiental-Fedearroz

CALCULO: Ing Agronomo Jose Francisco Petro Petro

TARJETA PROFECIONL: 22209-358550 COR

TEL: 3215836297 CORREO: josefranciscopetropetro@gmail.com

PRODUCTOR (A): Etelba rosa hoyos de perez CC 25,955,921

6. INDICADORES DEL PROCESO PRODUCTIVO CULTIVO DE MAIZ

La siguiente tabla determina la capacidad de producción en una franja de terreno la producción de Maíz amarillo en escala de pequeño productor como base la adquisición de 1.000 m2. En un ciclo.

TABLA No 2

COSTOS DE PRODUCCIÓN DE UN LOTE 1000 M2 PARA EL CULTIVO DE MAÍZ (ZEA MAYS) ICA V -109 X AMARILLO SEMBRADO A UNA DISTANCIA DE 80 CM ENTRE SURCOS Y 20 CM ENTRE PLANTAS OBTENIENDO UNA POBLACIÓN DE 6250 PLATAS. DOS SEMESTRES POR AÑO .					
MANO DE OBRA, INSUMOS Y RENDIMIENTOS (1000 m2/SEMESTRE)					
	UNIDAD		SEMESTRE		TOTAL
			1	2	
MANO DE OBRA					
Preparación del terreno	jor		3	1	4
Siembra y Resiembra	jor		1	1	2
Alambre y cerca	jor		1	1	2
Control manual de malezas	jor		2	2	4
Abonado (3 vez)	jor		2	2	4
control de plagas y enfermedades	jor		1	1	2
Recolección y Empaque	jor		3	3	6
TOTAL MANO DE OBRA	jor		13	11	24
INSUMOS					
Semilla certificada	Kg		5		5
Rollo alambre de 400	mts		1		1
Fertilizante Nitrogenado urea	Bulto		1		1
fertilizante compuesto 15-15-15	Bulto		1		1
fertilizante compuesto K-C-L	Bulto		1		1
Acaricida Tediñ V-18	Lts		1		1
Insecticida cipemetina 15% EC	Lts		1		1
Recoleccion (sacos)	jor/saco		12		12
Empaque (desgrane)	jor/saco		2		2
RENDIMIENTO TOTAL	KG		300	300	600
COSTOS Y GASTOS (1000 M2 / SEMESTRE)					
COSTOS VARIABLES					
Vlr. Mano de Obra	\$/jornal	\$ 12.000	\$ 156.000	\$ 132.000	\$ 288.000
Semilla	\$/Kg	\$ 11.000	\$ 27.500	\$ 27.500	\$ 55.000
Insecticida cipemetina 15% EC	\$/lt	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 20.000
Acaricida Tediñ V-18	\$/lt	\$ 15.000	\$ 15.000	\$ 15.000	\$ 30.000
Fertilizante Nitrogenado urea (1/2)	\$/Bulto	\$ 65.000	\$ 16.250	\$ 16.250	\$ 32.500
Fertilizante Compuesto 15-15-15 (1/2)	\$/Bulto	\$ 80.000	\$ 20.000	\$ 20.000	\$ 40.000
Fertilizante Compuesto K-C-L (1/2)	\$/Bulto	\$ 90.000	\$ 22.500	\$ 22.500	\$ 45.000
Rollo de 200 alambre	\$/Rollo	\$ 45.000	\$ 45.000		\$ 45.000
Recoleccion (sacos)	\$/saco	\$ 600	\$ 7.200	\$ 7.200	\$ 14.400
Empaques (desgrane)	\$/saco	\$ 12.000	\$ 24.000	\$ 24.000	\$ 48.000
TOTAL COSTOS VARIABLES			\$ 343.450	\$ 274.450	\$ 617.900
Vlr. Imprevistos	\$/año	5% de C.V.	\$ 17.173		\$ 17.173
TOTAL GASTOS GENERALES			\$ 17.173	\$ -	\$ 17.173
TOTAL COSTOS			\$ 360.623		\$ 360.623
INGRESOS DEL CULTIVO DE MAIZ (1000 M2/SEMESTRE)					
ITEM	UNIDAD	\$	SEMESTRE		TOTAL
			1	2	
INGRESOS (KILOGRAMO/SEMESTRES)					
Rend. KG/M2	600	\$ 1.023	\$ 613.800	\$ 613.800	\$ 1.227.600
TOTAL INGRESOS			\$ 613.800	\$ 613.800	\$ 1.227.600
FLUJO DE CAJA*PERIODO			\$ 253.178	\$ 339.350	
FLUJO CAJA ACUMULADO			\$ 253.178	\$ 339.350	
TOTAL UTILIDAD BRUTA EN LOS DOS SEMESTRE			\$ 253.178	\$ 339.350	\$ 592.528

FUENTE: ICA - UMATA - Secretaría de Desarrollo Económico, Rural y Ambiental.

CALCULO: Ing Agronomo Jose Francisco Petro Petro

TARJETA PROFECIONL: 22209-358550 COR TEL: 3215836297

TEL: 3215836297

CORREO: josefranciscopetropetro@gmail.com

PRODUCTOR (A): Etelba rosa hoyos de perez CC 25.955.921

NOTA: Estos cálculos o indicadores fueron suministrados por el profesional Ing. Agrónomo José Petro Petro funcionario de la Umata, municipio de cotorra, fuente ICA, certificado por la Asociación Unida Técnica Agropecuaria de Colombia, datos que pertenecen al productor Enier José de Hoyos Arteaga.

ESTO DARÍA COMO RESULTADO UNA PRODUCCIÓN EN INGRESOS EN EL CULTIVO DE ARROZ Y MAÍZ EN UN PRIMER CICLO EN EL PRIMER AÑO.

Sin embargo de acuerdo a los indicadores productivos establecidos según las Tablas anexas. Para el cultivo de Arroz y Maíz la **producción disponible para la venta sería de 500 kgs arroz y 600 kgs maíz para el primer ciclo y el segundo sería lo mismo.**

7. TABLA DE PRODUCCION DE ARROZ CRIOLLO A UN AÑO

ITEM	INDICADOR	KLGRS	PROD/NETA 1ER CICLO	PROD/NETA 2do CICLO	VALOR NETO ANUAL
1 (1.000m2)	150.000	500	\$262.763.		\$262.763.
VAL/KGS		\$1.050			
Valor total producción de un año					\$262.763

8. TABLA DE PRODUCCION DE MAÍZ AMARILLO A UN AÑO

ITEM	INDICADOR	KLGRS	PROD/NETA 1ER CICLO	PROD/NETA 2do CICLO	VALOR NETO ANUAL
1 (1.000m2)	6250	600		\$339.350.	\$339.350.
VAL/KGS		\$1.023			
Valor total producción de un año					\$339.350

9. TABLA DE PRODUCCION AGRICOLA A CUATRO AÑOS.

Valor producción de					
Para calcular el valor actual de una cifra en la fecha deseada se utiliza la siguiente formula:					
$Ra = Rh * \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$					
Produccion de arroz					262763
Produccion de maíz amarillo					339350
Total producción año 2018					\$ 602.113,00
Rh = Renta Historica (valor de la producción a 2018)					\$ 602.113,00
Consumidor Final.....		C			103,8
Consumidor Inicial.....		C			100
Ra	=	Rh	* $\frac{IPC \text{ final}}{IPC \text{ inicial}}$	2019 IPC Diciembre de	
Ra	=	\$ 602.113,00	* $\frac{103,8}{100}$	=	\$624.993
Rh = Renta Historica (Diciembre de 2019)					\$ 624.993,29
Consumidor Final.....		C			105,48
Consumidor Inicial.....		C			103,8
Ra	=	Rh	* $\frac{IPC \text{ final}}{IPC \text{ inicial}}$	2020 IPC Diciembre de	
Ra	=	\$ 624.993,29	* $\frac{105,48}{103,8}$	=	\$635.109
Rh = Renta Historica (Diciembre de 2020)					\$ 635.108,79
Consumidor Final.....		C			109,14
Consumidor Inicial.....		C			105,48
Ra	=	Rh	* $\frac{IPC \text{ final}}{IPC \text{ inicial}}$	IPC Julio de 2021 IPC Diciembre de	
Ra	=	\$ 635.108,79	* $\frac{109,14}{105,48}$	=	\$657.146
Valor total producción					\$ 2.519.361,21

10. TABLA DE VALORES FINALES CONSOLIDADO

ITEM	VALOR PRODUCCION ALEVINOS	VALOR PRODUCCION AGRICOLA	VALOR TOTAL
1	\$17.453.678	\$2.519.361.21	\$19.973.039.21
VALOR TOTAL PRODUCCION AGROPECUARIA			\$19.973.039.21

11. METODO DE VALORACIÓN DE SERVIDUMBRES

En la legislación colombiana no existe una metodología que establezca de forma tácita el procedimiento para este tipo de avalúos, sin embargo existe un consenso entre los tratadistas y el gremio valuatorio en cuanto a definir el valor de la servidumbre **en función del grado de afectación que la misma ejerce sobre el predio, aceptándose que los que se paga no es el valor comercial de la franja, sino la indemnización por la limitación a su aprovechamiento económico, uso y disfrute.**

Concluyendo que el valor de la indemnización por servidumbre está expresado como un porcentaje en función del valor comercial del terreno descontadas sus mejoras. El valor de los daños y perjuicios se define en función del grado de afectación que la misma ejerce sobre el predio, aceptándose que el valor más probable para definir este ítem es el resultante de la suma del Daño Emergente y el Lucro Cesante de la actividad productiva que se lleve a cabo en el predio (art. 1614 Código Civil).

La investigación se adelantó con el fin de determinar el monto del Daño Emergente y el análisis de pérdidas y ganancias de la actividad con el objeto de Determinar el valor del Lucro Cesante.

11.1. METODOLOGÍAS UTILIZADAS PARA LA INDEMNIZACIÓN DE LA AFECTACION POR LA IMPOSICION DE SERVIDUMBRE.

Para la determinar la Afectación o el porcentaje que se dejó de cobrar por la imposición de la servidumbre vial, se toma como basa para estimar los daños ocasionados, la certificación de producción hecha por la Asociación Unida Técnica Agropecuaria de Colombia.

11.2. METODOLOGIA:

El trabajo se realizó con el siguiente procedimiento:

- 1- Se planificaron las actividades a realizar.
- 2- Se recopiló la información de los documentos soporte y demás fuentes.
- 3- Se diseñó matriz para la información.
- 4- Se analizaron datos correspondientes a los años 2018, 2019, 2020 y 2021.
- 5- Se consultó variación de IPC series de empalme a Julio del 2021.
- 6- Los datos se registraron, tabularon, procesaron y analizaron aplicando técnica y fórmula pertinente conforme al ordenamiento jurídico y normativo vigente en Colombia.
- 7- Se presenta informe con los resultados del trabajo.

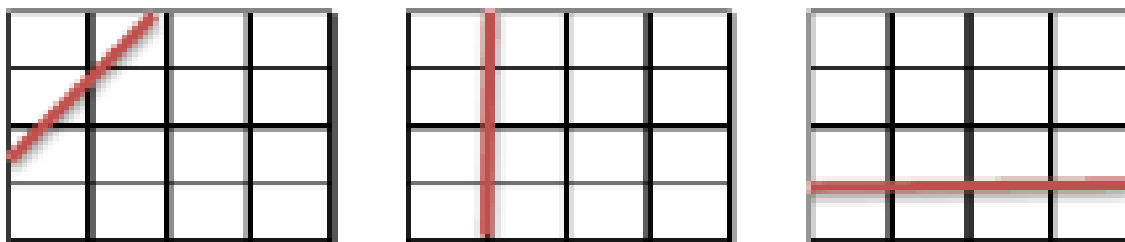
11.3. SUELO RURAL: Definido por el plan de ordenamiento territorial del municipio donde se ubica la servidumbre y depende de la actividad que se esté desarrollando o se pueda desarrollar.

11.4. Factores que se consideran para la determinación del valor

Intervención o de área: hace referencia a la relación que ocupa la franja de servidumbre con respecto al área total del predio y se clasifica así: **menor** o igual al 25% del área (**Baja**); **mayor** al 25% y menor o igual al 55% (**Media**) y, mayor al 55% y menor o igual al 70% (**alta**), para afectaciones mayores al 70% del área del predio **la ley 56 de 1981 el propietario tendrá el derecho de exigirle a la entidad propietaria que le compre la totalidad del predio, o solamente la parte afectada por la obra, es decir la franja puede ser indemnizada al 100% del valor comercial.**

Trazado: Zona por donde se localiza la franja de servidumbre con relación al predio, este factor evalúa por donde cruza la servidumbre y se clasifica así: **si el trazado pasa por un semiborde del lindero del predio se considera afectación media** y si el trazado pasa por el centro del predio se considera **afectación alta**.

FIGURAS DE CLASIFICACION DE TRAZADO AFECTACION SEMI BORDE.



12. CONSIDERACIONES

- ✓ La potencialidad agropecuaria del inmueble en general y del área requerida para la Servidumbre en particular.
- ✓ La favorable condición topográfica para la explotación agropecuaria del inmueble y la marcada incidencia de esta en el valor por el que se comercializan inmuebles en la zona.
- ✓ El importante índice de afectación de la servidumbre sobre el total Del predio.
- ✓ La localización de la servidumbre en el predio y su afectación.
- ✓ La buena disponibilidad de aguas.
- ✓ La cercanía a centros de comercialización de productos agropecuarios.
- ✓ La Norma de uso del suelo para el predio, que lo potencia en el tema agropecuario, pero no así en otro tipo de fines Como comerciales o de parcelación.

13. CONCEPTO DE VALORES

13.1. VALOR DAÑO EMERGENTE:

Según lo prescrito en el artículo 1614 del Código Civil Colombiano, por daño emergente se debe entender todo perjuicio o pérdida que provenga de no haberse cumplido una determinada obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o inclusive de haberse retardado su cumplimiento; situación que se presenta con la imposición de la servidumbre, pues si bien es cierto, la misma es una imposición de orden legal, el afectado no está obligado a soportarla indemnemente, sino, debe ser indemnizado por tal situación. Remuneración para dejar el bien o cosa que ha sufrido un perjuicio en el estado en que se encontraba antes una afectación.

13.2. VALOR LUCRO CESANTE:

Lucro cesante. Igualmente el mismo artículo 1614 en su parte final señal que por lucro cesante, se debe entender la ganancia y/o el provecho que deja de percibir o reportarse a consecuencia de no haberse cumplido una obligación, o que la misma se cumplió de manera imperfecta o que en su cumplimiento se presentó un retardo. **El denominado lucro cesante, hace alusión directa, al dinero, lucro, recursos y/o ganancia que una persona deja de recibir o percibir, por efectos del daño o como consecuencia del perjuicio o daño que se ha causado a un determinado bien, el cual debe ser indemnizado.**

14. CONCLUSION:

Una vez analizados los documentos soportes, las tablas, cifras e indicadores financieros, aplicando procedimientos pertinentes se llega a la siguiente conclusión en cuanto a la Valuación de Daños y Perjuicios.

14.1 PERJUICIOS PATRIMONIALES:

14.2 DAÑO EMERGENTE: Disminución o pérdida de un derecho, del que se ha lesionado con la construcción de una obra

14.3. LUCRO CESANTE: Se puede considerar el lucro cesante a la **alusión directa, al dinero, lucro, recursos y/o ganancia que una persona deja de recibir o percibir, por efectos del daño o como consecuencia del perjuicio o daño que se ha causado a un determinado bien, el cual debe ser indemnizado.**

Ya que el afectado es un pequeño productor agropecuario, el cual estos daños no fueron incluidos en el dictamen pericial realizado en el contrato de prestación de servicios con la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, por las parte **CONSTRUCCIONES EL CONDOR y CONCESION RUTA AL MAR.**

NOTA ACLARATORIA: el presente avalúo fue solicitado para ser aportado por la parte afectada al proceso ya que se omitieron estos perjuicios y no se incluyó en el informe pericial, realizado por la Lonja de Bogotá y deben ser reparados.

15. VALORES ADOPTADOS

15.1. NÁLISIS DE DATOS OBTENIDOS

- ✓ Las variables que más peso tienen en la determinación del valor son la ubicación Las condiciones agronómicas de los predios.
- ✓ Los predios en oferta estudiados tienen vocación agropecuaria.
- ✓ El predio objeto de estudio tiene condiciones comparables con los estudiados y no tiene ventajas comparativas respecto de estos.
- ✓ Las mejoras identificadas en el predio tienen características promedio de la Región en cuanto a estado de conservación y materiales.

15.2. VALORES ADOPTADOS

15.2.1. Valor Servidumbre: Ahora bien, para definir el valor de la servidumbre se debe tener en cuenta lo siguiente:

- La infraestructura se dispondrá de forma superficial, por lo que la afectación y restricciones de uso es total en el derecho de vía.
- La norma de uso del predio define su potencial como agropecuario, actividad que será limitada totalmente por el ejercicio de la servidumbre.
- La servidumbre es de carácter permanente y sus limitaciones perdurarán en el tiempo.
- El índice de afectación de la servidumbre sobre el total del área del predio es medio.

Por lo anteriormente expuesto se determina que el grado de afectación de la servidumbre sobre el predio es de Categoría Media, estableciéndose el 100% del valor comercial del terreno como valor de indemnización por este concepto.

15.2.2. Valor daño emergente: se adopta el valor unitario encontrado para el caso del Jagüey en el catálogo de presupuesto para tipologías constructivas, por regiones "Región Norte" del Igac, catálogo con valores iniciales al 2018, con formula de renta actualizada, índice de precios al consumidor a la fecha. (IPC, julio 2021 109.14), valor de la excavación M2 de Jagüey a 2018 \$22.984 y a la fecha IPC \$25.000.



3. ANEXOS / 3.3 PISCINAS, TANQUES Y SILOS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONIA
3.3.1	PISCINA, PROFUNDIDAD 1,5m, MUROS EN CONCRETO IMPERMEABILIZADOS, ENCHAPADO CON CERÁMICA COMÚN 0,2X0,2, ZONA DURA PERIMETRAL DE 1m, LUMINARIAS SUMERGIDAS		m²	\$ 944.265	\$ 909.737	\$ 912.266	\$ 1.188.144	\$ 948.262	\$ 922.975	\$ 973.549
3.3.2	JUAGÜEY - POZO PISCICULTURA		m²	\$ 22.126	\$ 23.841	\$ 22.984	\$ 25.301	\$ 20.189	\$ 20.105	\$ 20.272
3.3.3	TANQUE CONCRETO REFORZADO H=2,5M		m²	\$ 944.436	\$ 847.499	\$ 858.904	\$ 1.055.686	\$ 953.136	\$ 902.997	\$ 1.003.275

15.2.3. Valor lucro cesante: se adoptan los valores para la producción agrícola, según certificación, con cálculos e indicadores que fueron suministrados por el profesional Ing. Agrónomo José Petro funcionario de la Umata, municipio de cotorra, fuente ICA, certificado por la Asociación Unida Técnica Agropecuaria de Colombia, datos que pertenecen al productor Enier José de Hoyos Arteaga.

Así mismo para el caso de los cultivos de Arroz y Maíz, donde se establecerá el pago de dos ciclos, por tratarse de cultivos transitorios.

TABLA DE PRODUCCION AGRICOLA A CUATRO AÑOS "Lucro Cesante".

Valor producción de				
Para calcular el valor actual de una cifra en la fecha deseada se utiliza la siguiente formula:				
$Ra = Rh * \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$				
Produccion de arroz				262763
Produccion de maiz amarillo				339350
Total producción año 2018				\$ 602.113,00
Rh = Renta Historica (valor de la producción a 2018)				
				\$ 602.113,00
Consumidor Final.....	C			103,8
Consumidor Inicial.....	C			100
Ra	=	Rh	* $\frac{IPC \text{ final}}{IPC \text{ inicial}}$	2019 IPC Diciembre de
Ra	=	\$ 602.113,00	* $\frac{103,8}{100}$	= \$624.993
Rh = Renta Historica (Diciembre de 2019)				
				\$ 624.993,29
Consumidor Final.....	C			105,48
Consumidor Inicial.....	C			103,8
Ra	=	Rh	* $\frac{IPC \text{ final}}{IPC \text{ inicial}}$	2020 IPC Diciembre de
Ra	=	\$ 624.993,29	* $\frac{105,48}{103,8}$	= \$635.109
Rh = Renta Historica (Diciembre de 2020)				
				\$ 635.108,79
Consumidor Final.....	C			109,14
Consumidor Inicial.....	C			105,48
Ra	=	Rh	* $\frac{IPC \text{ final}}{IPC \text{ inicial}}$	IPC Julio de 2021 IPC Diciembre de
Ra	=	\$ 635.108,79	* $\frac{109,14}{105,48}$	= \$657.146
Valor total producción				\$ 2.519.361,21

TABLA DE PRODUCCION DE ALEVINOS 2018-2021.

ESTANQUES	INDICADOR	PROD/NETA 1ER CICLO	PROD/NETA 2do CICLO	VALOR NETO ANUAL
1 (450m2)	900	\$2.085.665.	\$2.085.665.	\$4.171.330.
450 x \$8.000				
Valor total producción de un año (2018)				\$4.171.330
Valor total producción año (2021)				17.453.678.

Nota: con respecto al daño emergente se adicione este perjuicio debido a que la ley 1228 del 2008, determina las fajas de retiro obligatorio o áreas de exclusión del sistema vial nacional, siendo así se tomara un retiro obligatorio de 20 metros mínimos al eje central de cada calzada, afectando jagüeyes que se encuentran construidos para la cría de alevinos.



16. TABLA DE VALORES FINALES DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

ITEM		M2	CANT	VLR UNITARIO	VALOR
SERVIDUMBRE					
DAÑO EMERGENTE	JAGUEY	450	1	\$25.000.	11.250.000.
LUCRO CESANTE	CULTIVO MAIZ	1000	1	\$1.259.680.605	\$1.259.680.605
	CULTIVO ARROZ	1000	1	\$1.259.680.605	\$1.259.680.605
	CULTIVO ALEVINOS	450	900	\$4.552.590.	\$17.453.678
VALOR TOTAL PRODUCCION AGROPECUARIA.					\$31.223.039.21.

En atención a lo solicitado se calcula el monto de \$31.223.039.21.00. A título indemnización de perjuicios patrimoniales (Daño Emergente y Lucro Cesante) en la suma de TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS VEINTE Y TRES MIL TREINTA Y NUEVE PESOS PUNTO VEINTE UN CENTAVOS. (\$31.223.039.21.00.)

Elaboro: **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**

Profesión: Perito Evaluador.

Fecha: Agosto 13 del 2021


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
REG: R.A.A-6886148-2020
PERITO AVALUADOR



17. DECLARACION (art. 226 CGP):

Bajo la gravedad de juramento declaro que:

- ❖ Este dictamen fue elaborado con la colaboración e intervención del Perito Avaluador profesional **EMIRO MARZOLA LEON**.
- ❖ Que cuento con la suficiente independencia mental para dictaminar sobre este asunto
- ❖ Que poseo las capacidades y experiencia profesional necesarias para la elaboración de este dictamen la cual se encuentra relacionada en documento adjunto.
- ❖ Que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
- ❖ Que no he rendido peritajes en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
- ❖ Que no me encuentro inmersa en causales de incompatibilidad, inhabilidad o prohibición alguna que me impida presentar este dictamen.

ANEXOS:

1. Índice Precios Al Consumidor
2. Certificación De la Asociación Unida Técnica Agropecuaria de Colombia.
3. Registro Fotográfico.
4. Relación de Procesos y Hoja de Vida.
5. Registro Abierto de Avaluadores RAA.

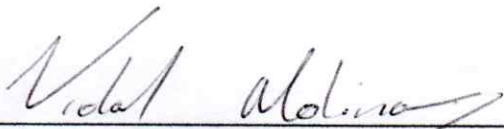
REGISTRO FOTOGRAFICO



	ASOCIACION UNIDAD TECNICA AGROPECUARIA DE COLOMBIA NIT: 900057249-7		Código:
			Versión: 01
	CERTIFICACIÓN		Página 2 de 1

la presente certificación se expide a solicitud del interesado.

Para mayor constancia se firma en Cotorra a los 26 días del mes de mayo de 2021.


VIDAL ANTONIO MOLINA JALAL
C.C. 6.877.008
Representante legal UTAC

	ASOCIACIÓN UNIDAD TÉCNICA AGROPECUARIA DE COLOMBIA NIT: 900057249-7	Código:
		Versión: 01
	CERTIFICACIÓN	Página 1 de 1

EL SUSCRITO REPRESENTANTE LEGAL

CERTIFICA:

Que, **ENIER DE HOYOS ARTEAGA** identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.374.479 expedida en el municipio de San Pelayo, se encuentra inscrito en el registro único de asistencia técnica RUAT, en la **ASOCIACIÓN UNIDAD TÉCNICA AGROPECUARIA DE COLOMBIA (UTAC) NIT: 900057249-7** como pequeño productor agropecuario, dedicándose a cría de especies acuícolas (cachama hibrida), utilizando un estanque de $30 \times 15 = 450$ m2, ubicado en el corregimiento de abrojal, con las siguientes coordenadas.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS		
Punto No. 1	9°02'12.2"	75°49'36.4"
Punto No. 2	9°02'12.1"	75°49'35.6"
Punto No. 3	9°02'11.7"	75°49'35.5"
Punto No. 4	9°02'11.6"	75°49'36.5"

A continuación, se detallan los costos de producción, venta y utilidad neta generados por la actividad antes mencionada a partir del año 2018

	ASOCIACION UNIDAD TECNICA AGROPECUARIA DE COLOMBIA NIT: 900057249-7	Código:
		Versión: 01
	CERTIFICACIÓN	Página 3 de 1

EL SUSCRITO REPRESENTANTE LEGAL

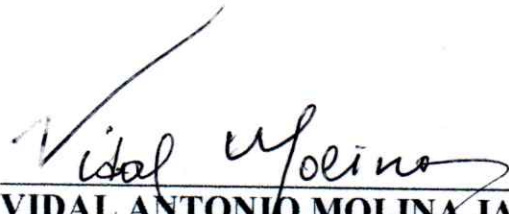
CERTIFICA:

Que, **ENIER JOSE DE HOYOS ARTEAGA** identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.374.479 expedida en el Municipio de San Pelayo, se encuentra inscrito en el Registro Único de Usuarios de Asistencia técnica RUAT, en la **ASOCIACIÓN UNIDAD TÉCNICA AGROPECUARIA DE COLOMBIA (UTAC) NIT: 900057249-7** como pequeño productor agropecuario, dedicándose a cultivos de arroz y maíz, ubicado en el Corregimiento de Abrojal

A continuación, se detallan los costos de producción, venta y utilidad neta generados por la actividad antes mencionada a partir del año 2018

la presente certificación se expide a solicitud del interesado.

Para mayor constancia se firma en Cotorra a los 31 días del mes de mayo de 2021.


VIDAL ANTONIO MOLINA JALAL
C.C. 6.877.008
Representante legal UTAC

COSTOS DE PRODUCCION PARA UN CICLO DE CULTIVO DE CACHAMA HIBRIDA			
AREA DE ESPEJO DE AGUA(M2)	450		
DENSIDAD DE SIEMBRA		2	
ALIMENTO CONCENTRADO	40,36,30,24 %PB		
FACTOR DE CONVERSION ALIMENTICIO	1,4		
% MORTALIDAD	10		
NUMERO TOTAL DE PECES SEMBRADOS	900		
CANTIDAD DE ALIMENTO SUMINISTRADO GR/PEZ	630		
BIOMASA FINAL	450		
COSTOS DE ALIMENTO			
ALIMENTO CONCENTRADO	KILOS	VALOR KILO	VALOTOTAL
MOJARRA 40%PB	18,711	3100	58004,1
MOJARRA 36%PB	49,77	2500	124425
MOJARRA 30 %PB	92,169	2400	221205,6
MOJARRA 24 %PB	469,35	2000	938700
TOTAL	630		1.342.335
ALEVINOS DE CACHAMA	VALOR UNIDAD		VALOTOTAL
900	80		72.000
IMPREVISTOS			100.000
COSTOS TOTALES			1.514.335
VENTAS	450	8.000	3.600.000
UTILIDAD NETA POR CICLO			2.085.665
UTILIDAD NETA ANUAL			4.171.331
UTILIDAD DE LOS 4 AÑOS IMPRODUCTIVOS			16.685.322
fuente: ASOCIACION UNIDAD TECNICA AGROPECUARIA DE COLOMBIA UTAC			
LISBETH BELLO SIERRA; Profesional en acuicultura universidad de CORDOBA			
CEL: 3205256763			
correo: librebelio@hotmail.com			

En esta tabla se pueden observar los costos totales de producción del cultivo de cachama híbrida en un estanque de $30 \times 15 = 450$ metros cuadrados de espejo de agua manejando una densidad de siembra de 2 peces/ m², y un factor de conversión alimenticio de 1.4, indicando que este cultivo tiene un costo de producción por ciclo de \$1.514.335 con ventas totales por ciclo de \$3.600.000 una rentabilidad neta de \$ 2.085.665, por cada ciclo de producción; en este caso para el cultivo de cachama híbrida se dan dos ciclos al año lo cual nos indica que la utilidad neta anual es de \$ 4.171.331; dado a los años de improductividad desde el año 2018 hasta la fecha los ingresos que han dejado de recibir serian de \$16.685.322 pesos.

COSTOS DE PRODUCCIÓN DE UN LOTE 1000 M2 PARA EL CULTIVO DE ARROZ (ORYZA SATIVA) SEMBRADO A UNA DENSIDAD DE 150 PLATAS POR M2 OBTENIENDO UNA POBLACIÓN DE 150000 PLATAS SEMESTRES POR AÑO .

MANO DE OBRA, INSUMOS Y RENDIMIENTOS (1000 m2/SEMESTRE)

MANO DE OBRA, INSUMOS Y RENDIMIENTOS (1000 M2/SEMESTRE)					
	UNIDAD		SEMESTRE		TOTAL
			1		
MANO DE OBRA					
Preparación del terreno	jor		4		4
Siembra y Resiembra	jor		2		2
Adecuar cercas	jor		1		1
Control químico de malezas	jor		1		1
Control manual de malezas	jor		2		2
Abonado (1 vez)	jor		1		1
control de plagas y enfermedades	jor		2		2
Recolección y amarre	jor		2		2
TOTAL MANO DE OBRA	jor		15		15
INSUMOS					
Semilla criolla	Kg		8		8
Alambre	mts		1		1
Preemergente prowl 400	lts		1		1
Post-emergente propanil 500	lts		1		1
Control de enfermedades fungosas (Amistar)	lts		1		1
Fertilizante Nitrogenado urea	Bulto		1		1
Insecticida confidor 15% EC	Lts		1		1
Insecticida insectrina 20% EC	Lts		1		1
Pita (Amarre)	mts		1		1
RENDIMIENTO TOTAL	KG		500		500

COSTOS Y GASTOS (1000 M2 / SEMESTRE)

COSTOS VARIABLES					
Vlr. Mano de Obra	\$/jornal	\$ 12.000	\$ 180.000		\$ 180.000
Semilla	\$/Kg	\$ 2.000	\$ 16.000		\$ 16.000
Insecticida confidor 15% EC (1/4 litro)	\$/lt	\$ 15.000	\$ 3.750		\$ 3.750
Insecticida insectrina 20% EC (1/4 litro)	\$/lt	\$ 12.000	\$ 3.000		\$ 3.000
Fertilizante Nitrogenado urea (1/4 bulto)	\$/Bulto	\$ 65.000	\$ 16.250		\$ 16.250
Preemergente prowl 400 (1/4 litro)	\$/lt	\$ 30.000	\$ 7.500		\$ 7.500
Post-emergente propanil 500 (1/4 litro)	\$/lt	\$ 29.000	\$ 7.250		\$ 7.250
Alambre (Rollo)			\$ -		\$ -
Pita (Rollo amarre 1/2)	\$/mts	\$ 6.000	\$ 6.000		\$ 6.000
Control de enfermedades fungosas (1/4litro)	\$/lts	\$ 40.000	\$ 10.000		\$ 10.000
TOTAL COSTOS VARIABLES			\$ 249.750	\$ -	\$ 249.750
Vlr. Imprevistos	\$/año	5% de C.V.	\$ 12.488		\$ 12.488
TOTAL GASTOS GENERALES			\$ 12.488	\$ -	\$ 12.488
TOTAL COSTOS			\$ 262.238		\$ 262.238

INGRESOS DEL CULTIVO DE ARROZ (1000 M2/SEMESTRE)

ITEM	UNIDAD	\$	SEMESTRE		TOTAL
			1		
INGRESOS (TONELADA/SEMESTRE)					
Rend. KG/SEMESTRE	500	\$ 1.050	\$ 525.000		\$ 525.000
TOTAL INGRESOS			\$ 525.000		\$ 525.000
FLUJO DE CAJA*PERIODO			\$ 262.763		
FLUJO CAJA ACUMULADO			\$ 262.763		
TOTAL UTILIDAD BRUTA EN UN SEMESTRE			\$ 262.763		\$ 262.763

FUENTE: ICA - UMATA - Secretaría de Desarrollo Económico, Rural y Ambiental-Fedearroz

CALCULO: Ing Agronomo Jose Francisco Petro Petro

TARJETA PROFECIONL: 22209-358550 COR

TEL: 3215836297 CORREO: josefranciscopetropetro@gmail.com

PRODUCTOR (A): Enler Jose de hoyos arteaga CC 7.374.479

COSTOS DE PRODUCCIÓN DE UN LOTE 1000 M2 PARA EL CULTIVO DE MAÍZ (ZEA MAYS) ICA V -109 X AMARILLO SEMBRADO A UNA DISTANCIA DE 80 CM ENTRE SURCOS Y 20 CM ENTRE PLANTAS OBTENIENDO UNA POBLACIÓN DE 6250 PLATAS. DOS SEMESTRES POR AÑO .

MANO DE OBRA, INSUMOS Y RENDIMIENTOS (1000 m2/SEMESTRE)

	UNIDAD		SEMESTRE		TOTAL
			1	2	
MANO DE OBRA					
Preparación del terreno	jor		3	1	4
Siembra y Resiembra	jor		1	1	2
Alambre y cerca	jor		1	1	2
Control manual de malezas	jor		2	2	4
Abonado (3 vez)	jor		2	2	4
control de plagas y enfermedades	jor		1	1	2
Recolección y Empaque	jor		3	3	6
TOTAL MANO DE OBRA	jor		13	11	24
INSUMOS					
Semilla certificada	Kg		5		5
Rollo alambre de 400	mts		1		1
Fertilizante Nitrogenado urea	Bulto		1		1
fertilizante compuesto 15-15-15	Bulto		1		1
fertilizante compuesto K-C-L	Bulto		1		1
Acaricida Tedi6n V-18	Lts		1		1
Insecticida cipemetina 15% EC	Lts		1		1
Recoleccion (sacos)	jor/saco		12		12
Empaque (desgrane)	jor/saco		2		2
RENDIMIENTO TOTAL	KG		300	300	600

COSTOS Y GASTOS (1000 M2 / SEMESTRE)

COSTOS VARIABLES					
Vlr. Mano de Obra	\$/jornal	\$ 12.000	\$ 156.000	\$ 132.000	\$ 288.000
Semilla	\$/Kg	\$ 11.000	\$ 27.500	\$ 27.500	\$ 55.000
Insecticida cipemetina 15% EC	\$/lt	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 20.000
Acaricida Tedi6n V-18	\$/lt	\$ 15.000	\$ 15.000	\$ 15.000	\$ 30.000
Fertilizante Nitrogenado urea (1/2)	\$/Bulto	\$ 65.000	\$ 16.250	\$ 16.250	\$ 32.500
Fertilizante Compuesto 15-15-15 (1/2)	\$/Bulto	\$ 80.000	\$ 20.000	\$ 20.000	\$ 40.000
Fertilizante Compuesto K-C-L (1/2)	\$/Bulto	\$ 90.000	\$ 22.500	\$ 22.500	\$ 45.000
Rollo de 200 alambre	\$/Rollo	\$ 45.000	\$ 45.000		\$ 45.000
Recolecion (sacos)	\$/saco	\$ 600	\$ 7.200	\$ 7.200	\$ 14.400
Empaques (desgrane)	\$/saco	\$ 12.000	\$ 24.000	\$ 24.000	\$ 48.000
TOTAL COSTOS VARIABLES			\$ 343.450	\$ 274.450	\$ 617.900
Vlr. Imprevistos	\$/año	5% de C.V.	\$ 17.173		\$ 17.173
TOTAL GASTOS GENERALES			\$ 17.173	\$ -	\$ 17.173
TOTAL COSTOS			\$ 360.623		\$ 360.623

INGRESOS DEL CULTIVO DE MAIZ (1000 M2/SEMESTRE)

ITEM	UNIDAD	\$	SEMESTRE		TOTAL
			1	2	
INGRESOS (KILOGRAMO/SEMESTRES)					
Rend. KG/M2	600	\$ 1.023	\$ 613.800	\$ 613.800	\$ 1.227.600
TOTAL INGRESOS			\$ 613.800	\$ 613.800	\$ 1.227.600
FLUJO DE CAJA*PERIODO			\$ 253.178	\$ 339.350	
FLUJO CAJA ACUMULADO			\$ 253.178	\$ 339.350	
TOTAL UTILIDAD BRUTA EN LOS DOS SEMESTRE			\$ 253.178	\$ 339.350	\$ 592.528

FUENTE: ICA - UMATA - Secretaría de Desarrollo Econ6mico, Rural y Ambiental.

CALCULO: Ing Agronomo Jose Francisco Petro Petro

TARJETA PROFECIONL: 22209-358550 COR TEL: 3215836297

TEL: 3215836297

CORREO: josefranciscopetropetro@gmail.com

PRODUCTOR (A): Enier jose de hoyos arteaga CC 7.374.479

CATÁLOGO DE PRESUPUESTOS PARA TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

Primera
Edición
Enero - Junio
de 2018

Director General IGAC

Juan Antonio Nieto Escalante

Secretaria General

Diana Patricia Ríos García

Subdirectora de Catastro

Ingrid Zoraya Tenjo Reyes

Coordinador GIT Valoración Económica

Wilson Fabio Criollo Cepeda

Corrección de estilo

Laura A. Tamar López Palacio

Concepto Gráfico y Diseño

Daniel Navas Contreras

Diagramación

Wilson Alfonso Neira

Elaboración

Ing. Yinneth Milena Rodríguez Morera

Ing. Javier Andrés Báez Rodríguez

Ing. Jorge Mario Gantiva Garzón

Ing. Edgardo José De León Bruno

Ing. Carlos Andrés Marín

Fotografía

Archivo IGAC

Daniel Navas Contreras

Primer semestre 2018

ES PROPIEDAD DEL ESTADO

Derechos reservados. Queda rigurosamente prohibida la reproducción total o parcial, por cualquier medio o procedimiento, sin la autorización expresa del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

REGIONES



● Territoriales

Como parte de las funciones de la Subdirección de Catastro y teniendo en cuenta que dentro de la misión del Instituto Geográfico Agustín Codazzi se encuentra investigar, producir, reglamentar, disponer y divulgar la información catastral para su aplicación en los procesos de gestión del conocimiento, planificación y gestión del territorio, se presenta el catálogo de presupuestos para tipologías constructivas; el cual tiene como objetivo principal establecer una base de precios de referencia a nivel institucional, que sirva como herramienta de apoyo en el proceso de elaboración de avalúos comerciales.

Este catálogo es concebido como una herramienta que muestra el valor de reposición de construcciones o anexos, que son objeto de avalúo; cada obra en particular requiere ser estudiada cuidadosamente y analizada desde diferentes puntos de vista: normas y especificaciones técnicas, métodos constructivos, materiales, mano de obra y tiempo de ejecución, entre otros.

Lo aquí presentado se realizó con base en una investigación de precios proveniente de distintas fuentes de información, dentro de las cuales se destacan: gobernaciones de diferentes regiones del país, INVIAS, ICCU, Homecenter, Cemex, Sika, Eternit, Corona, Alfa, Construdata,

etc; posteriormente se homogenizaron estos precios de acuerdo a su comportamiento a nivel región y finalmente, se validó la información consultada y consignada en el catálogo mediante un análisis multicriterio realizado a expertos del Grupo Interno de Trabajo de Valoración Económica perteneciente a la Subdirección de Catastro, en trabajo conjunto con ingenieros civiles, peritos evaluadores, coordinadores y controles de calidad, lo cual permite destacar la importancia del estudio efectuado.

Dentro de la metodología, los presupuestos se fundamentaron en el Análisis de Precios Unitarios (APU), el cual toma en cuenta el costo de cada uno de los recursos (materiales, herramientas, equipos y mano de obra) que intervienen en el proceso constructivo. El presupuesto, por lo tanto, supone el precio del proyecto en determinadas circunstancias, por ello es un valor aproximado y está conformado por una serie de capítulos y actividades o tareas, en las que se sintetizan los costos provenientes del APU. Para los valores presentados en el catálogo se asignó un costo indirecto con respecto al costo directo de la obra.



▶ CONTENIDO

1. Construcciones urbanas	9
2. Construcciones rurales	13
3. Anexos	16
3.1. Cercas, cerramientos, corrales y portones	16
3.2. Establos, kioscos y enramadas	20
3.3. Piscinas, tanques y silos	24
3.4. Zonas duras/verdes, andenes y sótanos	26
4. Oficinas	29
5. Instituciones de salud	30
6. Vías	32
7. Predios de conservación	34



1. CONSTRUCCIONES URBANAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
1.00	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) DE UN PISO, MUROS A LA VISTA, PISO AFINADO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, BAÑO CON ENCHAPE 0,2 X 0,2, FACHADA CON MUROS AFINADOS Y PINTURA, VENTANAS CON MARCO DE ALUMINIO CON VIDRIO PLANO		m ²	\$453.893	\$466.123	\$456.673	\$630.884	\$456.235	\$436.994	\$475.476
1.01	VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA MACIZA, SIN PAÑETE NI PINTURA, CUBIERTA TEJA ZINC, DOS PISOS. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLA		m ²	\$540.430	\$515.171	\$511.842	\$768.888	\$543.683	\$519.590	\$567.777
1.015	VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA MACIZA, SIN PAÑETE NI PINTURA, CUBIERTA TEJA FIBROCEMENTO, DOS PISOS. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLOS		m ²	\$550.703	\$544.869	\$531.468	\$780.359	\$554.034	\$529.494	\$578.574
1.02	VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA MACIZA, PAÑETE Y PINTURA, CUBIERTA EN PLACA, DOS PISOS. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA		m ²	\$847.518	\$794.725	\$804.821	\$1.212.918	\$853.797	\$816.852	\$890.742
1.03	VIVIENDA ESTRATO 3, ESTRUCTURA EN CONCRETO CON ENTREPISO EN PLACA MACIZA, SIN PAÑETE NI PINTURA, CUBIERTA EN PLACA, CUATRO PISOS. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLOS, CON 2 COCINAS Y TERRAZA		m ²	\$978.000	\$898.007	\$920.829	\$1.519.905	\$984.109	\$937.825	\$1.030.393

1. CONSTRUCCIONES URBANAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
1.035	VIVIENDA ESTRATO 3, ESTRUCTURA EN CONCRETO CON ENTREPISO EN PLACA MACIZA, PAÑETE Y PINTURA, CUBIERTA TEJA FIBROCEMENTO, DOS PISOS. ENCHAPES EN CERÁMICA, BAÑO Y COCINA SENCILLOS		m ²	\$791.772	\$786.402	\$768.358	\$1.118.864	\$796.755	\$762.584	\$830.925
1.04	VIVIENDA ESTRATO 4, ESTRUCTURA CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA, PAÑETE Y PINTURA, CUBIERTA EN PLACA, DOS PISOS, (ENCHAPES PORCELANATO BAÑOS PORCELANA), PARQUEO INTERNO		m ²	\$1.257.294	\$1.181.007	\$1.193.722	\$1.880.436	\$1.266.218	\$1.208.409	\$1.324.026
1.045	VIVIENDA ESTRATO 4, ESTRUCTURA CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA, PAÑETE Y PINTURA, CIELO RASO EN DRYWALL, CUBIERTA EN TEJA FIBROCEMENTO, DOS PISOS, (ENCHAPES PORCELANATO BAÑOS PORCELANA), PARQUEO INTERNO		m ²	\$1.378.009	\$1.409.385	\$1.337.223	\$1.919.574	\$1.386.534	\$1.323.024	\$1.450.043
1.05	VIVIENDA ESTRATO 5, ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA, PAÑETE Y PINTURA, CIELO RASO FALSO EN MADERA CUBIERTA EN TEJA FIBROCEMENTO, DOS PISOS, (ENCHAPES PORCELANATO BAÑOS PORCELANA BUENOS ACABADOS), PARQUEO INTERNO		m ²	\$1.456.311	\$1.385.655	\$1.414.506	\$2.196.755	\$1.465.525	\$1.398.865	\$1.532.184
1.06	VIVIENDA ESTRATO 6, ESTRUCTURA CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA, PAÑETE ESTUCO Y PINTURA, CUBIERTA EN PLACA, DOS PISOS (ENCHAPES CERÁMICOS DE CALIDAD MESONES EN GRANITO Y MÁRMOL BAÑOS PORCELANA CON TINA CHIMENEA), PARQUEO INTERNO		m ²	\$1.799.205	\$1.651.382	\$1.672.721	\$2.844.088	\$1.813.362	\$1.731.283	\$1.895.440

1. CONSTRUCCIONES URBANAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
1.07	BODEGA CON ÁREA HASTA 100 m ² , ARMAZÓN EN ESTRUCTURA METÁLICA (VIGAS Y COLUMNAS) PLACA EN CONCRETO, MUROS EN LADRILLO BLOQUE, CUBIERTA DE CERCHA LIVIANA CON TEJA DE FIBRO CEMENTO (ETERNIT), CON ALTURA SENCILLA 3,90 m (CABE UN CAMIÓN)		m ²	\$897.719	\$855.202	\$873.254	\$1.330.359	\$903.950	\$862.176	\$945.725
1.08	BODEGA CON ÁREA ENTRE 100 m ² Y 350 m ² , ARMAZÓN EN ESTRUCTURA METÁLICA (VIGAS Y COLUMNAS) PLACA EN CONCRETO, MUROS EN LADRILLO BLOQUE, CUBIERTA DE CERCHA LIVIANA CON TEJA DE ZINC, CON ALTURA ENTRE 3.91 - 5.40 m.		m ²	\$1.143.312	\$1.057.834	\$1.078.419	\$1.715.128	\$1.151.455	\$1.097.571	\$1.205.339
1.09	BODEGA CON ÁREA MAYOR A 350 m ² Y 1000 m ² , ARMAZÓN EN ESTRUCTURA METÁLICA (VIGAS Y COLUMNAS) PLACA EN CONCRETO, MUROS EN BLOQUE, CUBIERTA DE CERCHA MEDIANA CON TEJA DE FIBRO CEMENTO (ETERNIT), CON ALTURA ENTRE 3.91 - 5.40 m.		m ²	\$1.179.670	\$1.111.718	\$1.111.669	\$1.781.684	\$1.188.120	\$1.132.462	\$1.243.779
1.10	COLEGIO TIPO GALPÓN CON CONSTRUCCIÓN HASTA 500 m ² , ARMAZÓN EN MAMPOSTERÍA PORTANTE, EN MUROS EN LADRILLO A LA VISTA, CUBIERTA EN TEJA EN CANALETA SOSTENIDA EN CERCHA SENCILLA Y ALTURA DE UN SOLO PISO. SE VALIDA PARA SALONES COMUNALES TIPO GALPÓN		m ²	\$695.538	\$756.632	\$688.200	\$930.887	\$700.104	\$667.713	\$732.495
1.11	COLEGIO ENTRE 300 Y 500 m ² , ARMAZÓN EN MAMPOSTERÍA PORTANTE, CON MUROS PAÑETADOS, CUBIERTA EN TEJA CANALETA, ENTRE UNO Y DOS PISOS TIPO JARDÍN INFANTIL		m ²	\$1.096.386	\$1.126.701	\$1.061.218	\$1.543.537	\$1.104.098	\$1.053.609	\$1.154.588



2. CONSTRUCCIONES RURALES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
2.01	ENRAMADA, CIMENTACIÓN NO PRESENTA, ESTRUCTURA MADERA, FACHADA POLISOMBRA, CUBIERTA TEJA DE ZINC, PISOS TIERRA PISADA		m²	\$151.151	\$146.437	\$138.423	\$216.003	\$147.986	\$141.968	\$154.005
2.02	ESTRUCTURA EN MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC, PISO EN TIERRA		m²	\$411.424	\$398.512	\$421.492	\$713.138	\$413.456	\$395.257	\$431.656
2.03	ESTRUCTURA EN MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC, PISO EN CEMENTO AFINADO		m²	\$460.861	\$441.795	\$464.476	\$800.841	\$463.303	\$442.742	\$483.865
2.04	ESTRUCTURA EN MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL, CUBIERTA EN TEJA DE FIBRO CEMENTO, PISO EN CEMENTO AFINADO		m²	\$468.685	\$472.922	\$483.155	\$809.731	\$471.393	\$450.385	\$492.401
2.05	ESTRUCTURA EN CONCRETO, SIN PAÑETE NI PINTURA CUBIERTA EN TEJA FIBROCEMENTO, UN PISO CEMENTO AFINADO, ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLOS		m²	\$452.347	\$449.808	\$449.127	\$774.089	\$454.830	\$435.147	\$474.514
2.06	ESTRUCTURA EN CONCRETO, PAÑETE Y PINTURA, CUBIERTA EN TEJA FIBROCEMENTO, UN PISO CEMENTO AFINADO. ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLOS		m²	\$558.619	\$549.584	\$548.158	\$928.248	\$561.811	\$538.052	\$585.570

2. CONSTRUCCIONES RURALES

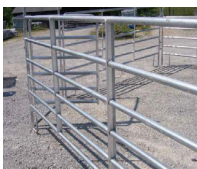
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
2.07	ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN TABLA ASERRADA PISO EN TIERRA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC		m ²	\$255.336	\$249.229	\$243.356	\$343.331	\$251.912	\$241.952	\$261.871
2.08	VIVIENDA, CON MUROS EN LADRILLO MACIZO, PISOS AFINADOS, CUBIERTA EN TEJA COLONIAL, 30% EN ZONAS DE CORREDORES Y TERRAZAS		m ²	\$418.355	\$402.945	\$403.063	\$544.590	\$420.151	\$409.771	\$430.531
2.09	VIVIENDA CON MUROS EN BLOQUE MACIZO AFINADOS Y PINTADOS, PISOS PORCELANATO, VENTANAS EN VIDRIO CON MARCO METÁLICO, CUBIERTA EN TEJA ARQUITECTÓNICA CON ESTRUCTURA DE ACERO, CIELO RASO EN DRY WALL		m ²	\$727.642	\$708.777	\$707.534	\$898.693	\$730.407	\$714.480	\$746.333
2.10	ENRRAMADA CON ESTRUCTURA DE CONCRETO, MUROS PERIMETRALES EN BLOQUE MACIZO A BAJA ALTURA AFINADOS Y PINTADOS, CUBIERTA EN TEJA ARQUITECTÓNICA CON ESTRUCTURA METÁLICA PISOS EN MORTERO AFINADO		m ²	\$398.900	\$387.402	\$387.724	\$479.550	\$400.257	\$392.406	\$408.107
2.11	BODEGA, CON ESTRUCTURA APORTICADA EN CONCRETO, MUROS EN BLOQUE MACIZO AFINADOS Y PINTADOS, PISO EN MORTERO AFINADO, CUBIERTA EN TEJA ARQUITECTÓNICA CON ESTRUCTURA METÁLICA, PUERTAS DE ACCESO METÁLICAS		m ²	\$599.204	\$579.912	\$589.204	\$729.569	\$601.266	\$589.349	\$613.183



3. ANEXOS / 3.1 CERCAS, CERRAMIENTOS, CORRALES Y PORTONES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
3.1.1	CERCA MADERA + ALAMBRE PÚAS 4 HILOS		ml	\$ 17.452	\$ 18.358	\$ 17.031	\$ 19.192	\$ 17.730	\$ 16.831	\$ 18.629
3.1.2	CERCA POSTES CONCRETO + ALAMBRE PÚAS 4 HILOS		ml	\$ 18.985	\$ 21.127	\$ 18.827	\$ 20.577	\$ 19.747	\$ 18.916	\$ 20.577
3.1.3	CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA		ml	\$ 242.912	\$ 240.785	\$ 238.474	\$ 298.134	\$ 239.229	\$ 236.948	\$ 243.763
3.1.4	CERRAMIENTO PIEDRA		ml	\$ 154.337	\$ 122.130	\$ 142.998	\$ 372.110	\$ 155.626	\$ 148.195	\$ 163.057
3.1.5	CERRAMIENTO BLOQUE, PAÑETADO Y ESTUCADO		m²	\$ 152.332	\$ 137.214	\$ 141.060	\$ 234.412	\$ 153.665	\$ 145.982	\$ 161.349
3.1.6	CORRAL MADERA + PISO EN TIERRA		ml	\$ 99.694	\$ 82.093	\$ 90.918	\$ 114.833	\$ 96.848	\$ 92.057	\$ 101.639

3. ANEXOS / 3.1 CERCAS, CERRAMIENTOS, CORRALES Y PORTONES

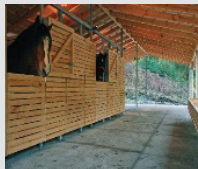
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
3.1.7	CORRAL METÁLICO + PISO EN CONCRETO		ml	\$ 289.915	\$ 317.895	\$ 315.759	\$ 385.413	\$ 165.361	\$ 159.056	\$ 171.667
3.1.8	PORTÓN MADERA		ml	\$ 441.904	\$ 369.620	\$ 394.891	\$ 505.363	\$ 419.502	\$ 397.003	\$ 442.001
3.1.9	PORTÓN METÁLICO		ml	\$ 494.350	\$ 556.206	\$ 567.736	\$ 792.040	\$ 483.331	\$ 476.839	\$ 492.862
3.1.10	CERCA GUADUA + MATERIAL DESECHO		ml	\$ 8.105	\$ 7.946	\$ 7.953	\$ 8.432	\$ 8.051	\$ 7.840	\$ 8.262
3.1.11	CERCA MADERA + ALAMBRE PÚAS 3 HILOS		ml	\$ 12.575	\$ 13.171	\$ 12.285	\$ 13.777	\$ 12.748	\$ 12.143	\$ 13.352
3.1.12	CERCA POSTES CONCRETO + ALAMBRE PÚAS 3 HILOS		ml	\$ 16.661	\$ 18.420	\$ 16.533	\$ 17.946	\$ 17.295	\$ 16.609	\$ 17.981

3. ANEXOS / 3.1 CERCAS, CERRAMIENTOS, CORRALES Y PORTONES

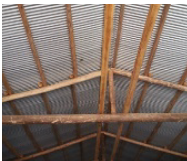
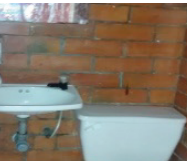
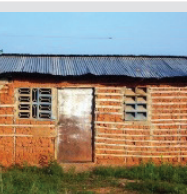
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
3.1.13	CERCADO ELÉCTRICO + ALAMBRE 4 HILOS		ml	\$ 12.109	\$ 12.287	\$ 11.807	\$ 13.516	\$ 12.245	\$ 11.670	\$ 12.820
3.1.14	CERCA VIVA - PLANTA LIMONCILLO + ALAMBRE DE PÚAS 4 HILOS		ml	\$ 20.154	\$ 21.179	\$ 19.660	\$ 22.137	\$ 20.485	\$ 19.424	\$ 21.546



3. ANEXOS / 3.2 ESTABLOS, KIOSCOS Y ENRAMADAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
3.2.1	ESTABLO COLUMNAS Y VIGA PERIMETRAL CONCRETO, CUBIERTA EN PALMA, PISO EN CONCRETO, CERCA MADERA		m ²	\$ 207.982	\$ 193.920	\$ 192.349	\$ 334.636	\$ 209.553	\$ 199.966	\$ 217.973
3.2.2	ESTABLO COLUMNAS MADERA, CUBIERTA EN PALMA, CERCA MADERA, PISO EN CONCRETO		m ²	\$ 187.352	\$ 175.281	\$ 170.791	\$ 270.207	\$ 183.173	\$ 175.143	\$ 190.035
3.2.3	KIOSCO MADERA, CUBIERTA PALMA, PISO TIERRA		m ²	\$ 114.882	\$ 108.110	\$ 104.260	\$ 129.215	\$ 109.066	\$ 105.088	\$ 112.606
3.2.4	KIOSCO MADERA, CUBIERTA PALMA, PISO CONCRETO		m ²	\$ 141.565	\$ 133.672	\$ 129.218	\$ 188.601	\$ 136.696	\$ 131.411	\$ 141.544
3.2.5	ENRAMADA MADERA, CUBIERTA TEJA ZINC, PISO TIERRA		m ²	\$ 90.913	\$ 89.074	\$ 80.865	\$ 104.692	\$ 87.860	\$ 83.259	\$ 92.315
3.2.6	ENRAMADA MADERA, CUBIERTA TEJA ZINC, PISO CONCRETO		m ²	\$ 151.825	\$ 144.986	\$ 135.227	\$ 202.272	\$ 146.285	\$ 138.559	\$ 153.866

3. ANEXOS / 3.2 ESTABLOS, KIOSCOS Y ENRAMADAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
3.2.7	GALPÓN MADERA, CUBIERTA TEJA ZINC, PISO TIERRA		m²	\$ 117.233	\$ 114.150	\$ 103.626	\$ 134.847	\$ 112.924	\$ 106.742	\$ 118.522
3.2.8	GALPÓN MADERA, CUBIERTA PALMA, PISO TIERRA		m²	\$ 131.123	\$ 125.505	\$ 120.970	\$ 150.958	\$ 126.628	\$ 121.512	\$ 131.161
3.2.9	PORQUERIZA MAMPOSTERÍA, MUROS MEDIA ALTURA, COLUMNAS Y VIGAS PERIMETRALES EN CONCRETO, CUBIERTA EN ZINC		m²	\$ 308.439	\$ 280.324	\$ 272.893	\$ 588.092	\$ 311.376	\$ 293.768	\$ 328.402
3.2.10	BENEFICIADERO + TANQUE LAVADO		m²	\$ 264.353	\$ 246.145	\$ 238.095	\$ 453.431	\$ 266.094	\$ 251.906	\$ 280.281
3.2.11	BAÑO CIMENTACIÓN CONCRETO, MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL, CUBIERTA TEJA ZINC		m²	\$ 1.088.691	\$ 1.041.862	\$ 1.141.133	\$ 1.801.447	\$ 1.098.167	\$ 1.039.400	\$ 1.156.934
3.2.12	COCINA BAHAREQUE, PISO TIERRA, CUBIERTA ZINC		m²	\$ 118.019	\$ 112.784	\$ 102.996	\$ 127.818	\$ 111.043	\$ 106.468	\$ 115.619

3. ANEXOS / 3.2 ESTABLOS, KIOSCOS Y ENRAMADAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
3.2.13	COCINA CIMENTACIÓN CONCRETO, MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL, PISO CONCRETO, CUBIERTA TEJA ZINC		m ²	\$ 386.347	\$ 393.756	\$ 413.160	\$ 576.213	\$ 388.685	\$ 371.056	\$ 406.314
3.2.14	GALPÓN MADERA, CUBIERTA TEJA ZINC, PISO CONCRETO		m ²	\$ 171.103	\$ 160.230	\$ 150.129	\$ 253.360	\$ 167.351	\$ 157.956	\$ 176.162
3.2.15	GALPÓN MADERA, CUBIERTA PALMA, PISO CONCRETO		m ²	\$ 184.992	\$ 171.585	\$ 167.473	\$ 269.472	\$ 181.055	\$ 172.726	\$ 188.801



3. ANEXOS / 3.3 PISCINAS, TANQUES Y SILOS

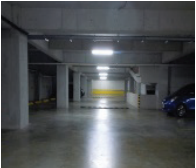
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
3.3.1	PISCINA, PROFUNDIDAD 1,5m, MUROS EN CONCRETO IMPERMEABILIZADOS, ENCHAPADO CON CERÁMICA COMÚN 0,2X0,2, ZONA DURA PERIMETRAL DE 1m, LUMINARIAS SUMERGIDAS		m ²	\$ 944.265	\$ 909.737	\$ 912.266	\$ 1.188.144	\$ 948.262	\$ 922.975	\$ 973.549
3.3.2	JUAGÜEY - POZO PISCICULTURA		m ²	\$ 22.126	\$ 23.841	\$ 22.984	\$ 25.301	\$ 20.189	\$ 20.105	\$ 20.272
3.3.3	TANQUE CONCRETO REFORZADO H=2,5M		m ³	\$ 944.436	\$ 847.499	\$ 858.904	\$ 1.655.686	\$ 953.136	\$ 902.997	\$ 1.003.275
3.3.4	TANQUE ELEVADO EN CONCRETO CAP=1000LT, INCLUYE REFUERZO		m ³	\$ 1.042.639	\$ 934.447	\$ 953.150	\$ 1.767.899	\$ 1.052.892	\$ 993.802	\$ 1.111.982
3.3.5	SILO EN CONCRETO		m ²	\$ 3.122.875	\$ 2.805.052	\$ 2.863.041	\$ 5.276.784	\$ 3.150.174	\$ 2.992.842	\$ 3.307.505
3.3.6	POZO SÉPTICO		m ²	\$ 396.602	\$ 371.551	\$ 373.192	\$ 602.737	\$ 399.750	\$ 381.603	\$ 417.898



3. ANEXOS / 3.4 ZONAS DURAS / VERDES, ANDENES Y SÓTANOS

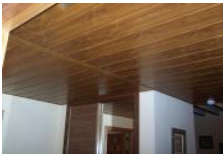
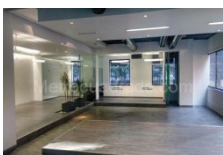
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
3.4.1	ANDÉN EN CONCRETO SIN BORDILLO		m ²	\$ 79.855	\$ 73.267	\$ 72.468	\$ 147.253	\$ 79.793	\$ 75.992	\$ 83.595
3.4.2	ZONA VERDE DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		m ²	\$ 159.207	\$ 155.709	\$ 157.676	\$ 185.693	\$ 112.729	\$ 158.355	\$ 159.782
3.4.3	ZONA DURA - ADOQUÍN ENMARCADO EN CONCRETO SOBRE CAMA DE ARENA CON BASE EN RECEBO		m ²	\$ 82.120	\$ 82.302	\$ 78.918	\$ 151.367	\$ 82.810	\$ 78.830	\$ 86.790
3.4.4	ZONA DURA - ANDÉN EN CONCRETO SIN BORDILLO		m ²	\$ 79.855	\$ 73.267	\$ 72.468	\$ 147.253	\$ 79.793	\$ 75.992	\$ 83.595
3.4.5	ZONA DURA PARA VIS EN CONCRETO E=10 cm DE 2000 PSI SOBRE BASE Y SUB BASE		m ²	\$ 99.280	\$ 83.579	\$ 89.724	\$ 227.289	\$ 99.420	\$ 94.459	\$ 104.380
3.4.6	ZONA DURA PARA ZONA COMERCIAL EN ADOQUÍN SOBRE CAMA DE ARENA SOBRE BASE Y SUB BASE		m ²	\$ 145.928	\$ 134.038	\$ 135.393	\$ 304.658	\$ 146.550	\$ 138.807	\$ 154.293

3. ANEXOS / 3.4 ZONAS DURAS / VERDES, ANDENES Y SÓTANOS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
3.4.7	ZONA DURA PARA ZONA INDUSTRIAL EN CONCRETO E=18 CM DE 3000 PSI SOBRE BASE Y SUB BASE		m ²	\$ 150.683	\$ 128.750	\$ 135.091	\$ 333.892	\$ 151.305	\$ 143.564	\$ 159.046
3.4.8	SÓTANO PARA PARQUEO ESTRUCTURA CONVENCIONAL CON MURO DE CONTENCIÓN PERIMETRAL		m ²	\$ 387.806	\$ 342.472	\$ 354.058	\$ 694.846	\$ 391.074	\$ 372.237	\$ 409.911
3.4.9	SÓTANO PARA PARQUEO ESTRUCTURA CONVENCIONAL DOBLE ALTURA CON MURO DE CONTENCIÓN PERIMETRAL		m ²	\$ 578.814	\$ 512.520	\$ 527.127	\$ 1.035.171	\$ 584.059	\$ 553.829	\$ 614.290



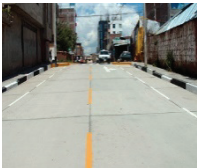
4. OFICINAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
4.1	OFICINA CLASE BAJA - MEDIA, MURO EN BLOQUE, PLACAS ENTREPISO MACIZAS, CUBIERTA EN TEJA FIBROCEMENTO, PISO AFINADO, CIELO RASO EN MADERA, AFINADO Y ENCHAPE MUROS, PINTURA INTERIOR Y EXTERIOR		m ²	\$ 730.775	\$ 719.110	\$ 695.163	\$ 1.045.732	\$ 732.932	\$ 700.727	\$ 765.138
4.2	OFICINA CLASE MEDIA, MUROS EN LADRILLO, PLACAS ENTREPISO MACIZAS, CUBIERTA EN TEJA TERMOACÚSTICA, CIELO RASO EN DRYWALL, AFINADO Y ENCHAPE MUROS, PISO EN CERÁMICA, PINTURA EXTERIOR E INTERIOR		m ²	\$ 1.036.155	\$ 1.039.022	\$ 994.257	\$ 1.380.669	\$ 1.037.153	\$ 989.974	\$ 1.084.332
4.3	OFICINA CLASE ALTA, MUROS EN CONCRETO, PLACAS ENTREPISO MACIZAS, CUBIERTA EN PLACA MACIZA CON TERRAZA, CIELO RASO EN DRYWALL, AFINADO Y ENCHAPE MUROS, PISO EN MÁRMOL, ESTUCO, PINTURA EXTERIOR E INTERIOR		m ²	\$ 1.446.164	\$ 1.392.071	\$ 1.396.575	\$ 2.008.028	\$ 1.457.393	\$ 1.392.461	\$ 1.522.325

5. INSTITUCIONES DE SALUD

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
5.01	CAMI NIVEL I - SIN HOSPITALIZACIÓN		m ²	\$2.489.938	\$2.486.362	\$2.411.162	\$3.226.120	\$2.498.036	\$2.431.255	\$2.565.241
5.02	CAMI NIVEL I - CON HOSPITALIZACIÓN		m ²	\$3.358.395	\$3.353.889	\$3.255.354	\$4.306.976	\$3.368.066	\$3.287.352	\$3.449.203
5.03	CAMI NIVEL II		m ²	\$4.511.149	\$4.464.645	\$4.373.474	\$5.775.183	\$4.508.355	\$4.420.548	\$4.629.680
5.04	CAMI NIVEL III		m ²	\$4.985.190	\$4.897.777	\$4.820.500	\$6.509.405	\$4.972.499	\$4.877.439	\$5.123.827



ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
6.01	VÍA EN PAVIMENTO RÍGIDO, MALLA VIAL INTERMEDIA, CONCRETO DE 20cm DE ESPESOR CON ANDENES EN CONCRETO DE 1m DE ANCHO EN AMBOS LADOS Y BORDILLO PREFABRICADO DE CONFINAMIENTO		m ²	\$ 368.993	\$ 338.093	\$ 345.871	\$ 850.561	\$ 379.982	\$ 372.952	\$ 381.074
6.02	VÍA EN PAVIMENTO FLEXIBLE, MALLA VIAL INTERMEDIA, CARPETA ASFÁLTICA CON ESPESOR DE 15cm, CON BASE Y SU BASE, CON ANDENES EN CONCRETO DE 1m DE ANCHO EN AMBOS LADOS Y BORDILLO PREFABRICADO DE CONFINAMIENTO		m ²	\$ 346.350	\$ 337.437	\$ 337.051	\$ 980.154	\$ 343.149	\$ 354.797	\$ 345.155
6.03	VÍA AFIRMADO, VIA TERCIARIA EN AFIRMADO DE 20cm DE ESPESOR CONFORMADO Y COMPACTADO		m ²	\$ 40.570	\$ 38.841	\$ 42.670	\$ 136.222	\$ 44.928	\$ 46.896	\$ 41.388
6.04	VÍA EN ADOQUÍN, MALLA VIAL LOCAL EN ADOQUÍN, EN CONCRETO DE 10cm DE ESPESOR		m ²	\$ 315.564	\$ 300.262	\$ 306.130	\$ 745.485	\$ 328.136	\$ 315.554	\$ 309.603

6. VÍAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
6.05	VÍA EN PLACA HUELLA, VÍA TERCIARIA CON MEJORAMIENTO EN PLACA HUELLA CON BORDILLO DE CONFINAMIENTO		m ²	\$ 295.782	\$ 268.838	\$ 276.810	\$ 708.568	\$ 307.436	\$ 298.805	\$ 309.852
6.06	ALCANTARILLA EN CONCRETO DE 3000PSI CON TUBERÍA EN CONCRETO DE 36"		und	\$14.420.824	\$12.993.309	\$13.488.760	\$28.193.263	\$14.909.006	\$13.477.134	\$14.908.696
6.07	CUNETA EN CONCRETO DE 3000PSI		ml	\$ 96.903	\$ 90.716	\$ 92.411	\$ 165.021	\$ 88.774	\$ 102.685	\$ 99.015

7. PREDIOS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
7.01	SENCILLA UN PISO - CLASE BAJA		m ²	\$1.534.105	\$1.462.309	\$1.435.923	\$2.718.435	\$1.476.116	\$1.421.349	\$1.583.657
7.02	SENCILLA UN PISO - CLASE MEDIA A BAJA		m ²	\$2.048.318	\$1.952.457	\$1.917.226	\$3.629.620	\$1.970.892	\$1.897.767	\$2.114.479
7.03	VIVIENDA RESTAURADA PARA VIVIENDA SIN REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL - CLASE MEDIA A ALTA		m ²	\$2.224.402	\$2.120.300	\$2.082.041	\$3.941.641	\$2.140.320	\$2.060.909	\$2.296.251
7.04	RESTAURADA PARA OFICINA CON REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL - CLASE MEDIA A ALTA		m ²	\$2.232.005	\$2.132.240	\$2.095.574	\$3.877.699	\$2.151.426	\$2.075.323	\$2.300.860



CERTIFICADO
REGISTRO SANITARIO DE PREDIO PECUARIO, AVÍCOLA
O ESTABLECIMIENTOS DE ACUICULTURA

Por medio del presente documento, el Instituto Colombiano Agropecuario ICA, certifica que el predio que se relaciona a continuación se encuentra debidamente registrado conforme a lo dispuesto en el procedimiento establecido por el Instituto para la aplicación de la Resolución 2508 del 08 de Agosto del 2012 "Por medio de la cual se actualizan los requisitos para el Registro Sanitario de Predios Pecuarios - RSPP ante el ICA", la Resolución 1515 del 21 de Mayo del 2015 "Por medio de la cual se establecen los requisitos para obtener el Registro Sanitario de Predio Avícola - RSPA" y la Resolución 0064 del 05 de Enero de 2016 "Por medio de la cual se establecen los requisitos para obtener el Registro Pecuario de los Establecimientos de Acuicultura ante el ICA".

Oficina Local: MONTERIA - CORDOBA		Fecha del Certificado: Agosto 27 de 2018	
Departamento: CORDOBA	Municipio: COTORRA	Vereda: VIA MONTERIA - LORICA	
Nombre del Predio: LAS ACASIAS	Código de Registro: (10 dígitos) 2330000070	Especie(s): Bocachica (<i>Prochilodus magdalenae</i>), Cachama Blanca (<i>Piaractus brachipomus</i>)	

El Señor (a) **EDUIN ALVERTO DE HOYOS ARTEAGA** con identificación número 12.722.381 expedido en Valledupar registró este predio ante el ICA en calidad de Persona Natural conforme a la documentación que anexo.

Observaciones: Conforme al ARTÍCULO 3 (Tres) de las Resoluciones 2508 del 2012, 1515 del 2015 y 0064 del 2016. "Este documento constituye una base para la gestión de la autoridad sanitaria y en ningún caso legitima o suplanta los documentos expedidos por la autoridad competente para certificar la propiedad de los predios o legalizar la actividad comercial".

OSCAR HERNANDO ACOSTA GUERRERO
Nombre del Funcionario ICA
C.C. 12.958.739

Firma del Funcionario ICA

FORMA 3-732
Versión 2.0



PIN de Validación: b27b0a5c



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886148, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6886148.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.		03 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.		03 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar		03 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		03 Feb 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b27b0a5c



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	03 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	03 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	03 Feb 2020	Régimen Académico	

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CARRERA 16 D N° 38-10

Teléfono: 3216625328

Correo Electrónico: rimacos0519@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886148.

El(la) señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b27b0a5c



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b27b0a5c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diecinueve (19) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

SEÑOR
JUEZ CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C

E. S. D

REF: Proceso DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN, promovido por AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA **CONTRA** ARLEY HOYOS ARTEAGA y otros

RAD.11001-31-03-041-2022-00342-00

VICENTE JOSE HERNANDEZ ESPITIA, abogado titulado y en ejercicio identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.892.203 y portador de la Tarjeta Profesional No. 64.519 del Consejo Superior de la Judicatura, haciendo uso del poder especial a mi conferido por el señor **EINER JOSE DE HOYOS ARTEAGA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° **Cc 7.374.479 de san Pelayo**, por el presente escrito, dentro del término legal de traslado me permito contestar la demanda de conformidad con lo establecido en el artículo 399 del Código General del Proceso, dentro del asunto de la referencia, lo que hago en los siguientes términos .

A LOS HECHOS

EL PRIMERO, SEGUNDO Y TERCER HECHO, son cierto, y se encuentran estructurados a través de fundamento de orden legal, de acuerdo a los documentos aportados

EL CUARTO HECHO: Si es cierto, atendiendo las normas constitucionales y legales. Pero, para procurar el interés general, a sabiendas que prima sobre el particular, no significa que debe aceptarse el desconocimiento y atropello de los derechos de los particulares y mucho menos los que garantizan la subsistencia de los propietarios y su familia.

EL QUINTO HECHO: Si es cierto tal como se desprende de los documentos aportados al proceso.

EL SEXTO HECHO: Si es cierto tal como consta en los respectivos planos, y no es cierto con relación a las descripciones de las construcciones anexas, por haber omitido parte de ellas, tal como lo ilustrare en las objeciones al dictamen por no inclusión de la totalidad de las construcciones que existían sobre el inmueble objeto de la expropiación, como de igual forma se desconoce y se omite el cultivo de peces, en diferentes represas influenciadas por la construcción de la carretera y nada se manifiesta sobre los perjuicios materiales ocasionados a los propietarios como el daño emergente y lucro cesante.

EL SEPTIMO HECHO: No es cierto con relación a las áreas construidas. Existe desconocimiento de las actividades productivas, como son los cultivos de peces y cultivos agrícolas (Arroz y maíz) los que no fueron tenidos en cuenta dentro de este avalúo, tal como lo ilustraré en la objeción que presentare, de acuerdo al porcentaje de posesión material del inmueble perteneciente a cada comunero demandado.

AL OCTAVO HECHO: No es cierto que todos los propietarios comuneros pro-indivisos, hayan otorgado permiso de intervención en la fecha 17 de octubre del 2018. La empresa demandante, entro sin previa autorización de la totalidad de propietarios pro-indivisos, con engaño y desconociendo sus derechos, destruyendo los cultivos y represas con que, estas familias sustentaban su alimentación. No existe ningún documento que haya sido firmado por la totalidad de los propietarios, y como puede ver señor Juez, desde el año 2018 hasta la fecha, ha transcurrido casi 3 años desde cuando la empresa demandante por vía de hecho tomo posesión material del inmueble sin el consentimiento de todos los propietarios pro indivisos hoy demandados, y a la fecha no se les ha cancelado las indemnizaciones correspondientes a los conceptos de daño emergente y lucro cesante.

Es oportuno establecer en este hecho, que el dictamen pericial aportado por el demandante, no corresponde a la realidad de lo existente, como lo demostrare, con los dictámenes que aportaré.

- **AL NOVENO HECHO:** si es cierto.

AL DECIMO HECHO: es cierto. Pero la falta de acuerdo tuvo su origen en la vulneración de los derechos de cada uno de los propietarios pro-indivisos._

AL DECIMO PRIMERO HECHO: Es cierto, pero la imposibilidad jurídica voluntaria aludida por el demandante, dentro del término legal, se produjo por el desconocimiento de la entidad accionante de los derechos de los propietarios y por no haberse tenido en cuenta las obras de infraestructura que existían en el inmueble y las actividades productivas, y otras que se encuentran inservibles o imposibilitadas por la contaminación del agua por la brea, ya que estamos frente a filtración de los derivados del petróleo.

AL DECIMO SEGUNDO HECHO: Si es cierto, pero mis poderdantes, el día 29 de marzo de 2021, antes de su ejecutoria, manifestaron su inconformismo por no haberse tenido en cuenta todas las obras existentes en el inmueble y las actividades productivas que se desarrollaban en él, igualmente se les requirió una reunión urgente para llegar a un acuerdo voluntario, sobre la venta del inmueble y reconocimiento de las obras en el construidas, desconociendo el inciso 6º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Existe la respuesta negativa por parte del demandante, al sostener en respuesta a los demandados que el término para ello había vencido, cuando la norma transcrita, genera la posibilidad de acordar voluntariamente, aun antes de que se profiriera sentencia.

1. OBJECIONES

- DAÑO EMERGENTE
- LUCRO CESANTE

FUNDAMENTOS:

El 17 de octubre del año 2018, entro en posesión de mala fé la entidad demandante al inmueble objeto de este proceso. Decimoslo así, porque sin previa autorización de la totalidad de los propietarios pro indivisos, destruyendo los estanques de explotación piscícola que existían en el inmueble dedicado al cultivo de peces y comercialización de los mismos, el cual era el medio de subsistencia de mis poderdantes y su familia, y el resto del inmueble estaba dedicado a la explotación agrícola, cultivos de arroz y maíz, más adelante se detallaran en el dictamen pericial que se aporta a esta. Desde la fecha cuando ingresaron sin previa autorización por la totalidad de los propietarios – pro indivisos - no se volvió a cultivar, sobre este predio, además, destruyeron los estanques piscícolas por medio de los cuales se explotaba la pesca. De las represas construidas quedaron tres (3), de las seis que se encontraban en explotación, las cuales, por la contaminación, quedaron imposibilitadas para su aprovechamiento, por su cercanía a la vía en construcción, debido a la filtración de los derivados del petróleo que son utilizados, lo que ha impedido la explotación piscícola, dejando a mis poderdantes en una situación precaria, agravada por la pandemia que padecemos todos los congéneres, y nada se dijo en el dictamen presentado por la entidad demandante sobre las indemnizaciones por concepto de daño emergente y lucro cesante a favor de mis poderdantes, las cuales me permito relacionar teniendo en cuenta la posesión pro indivisa y el porcentaje que cada uno de ellos tienen sobre la franja de terreno ocupada por la entidad demandante de hecho, constituyendo una posesión de mala fe. y las obras no incluidas dentro del dictamen pericial aportado por la accionante. Lo que hago en los mismos términos.

1. **INDEMNIZACION A FAVOR DEL COMUNERO EINER JOSE DE HOYOS ARTEAGA**

1. Propietario proindiviso, en posesión de una franja de terreno equivalente al 5.071% del inmueble objeto de la expropiación.

No se incluyó dentro del dictamen lo siguiente:

1.1. DAÑO EMERGENTE:

Valor por concepto de construcción de un estanco o represa con dimensión de 30 Mts x 15 Mts, igual a 450 Mts² afectado por la constitución de la servidumbre del predio objeto de esta demanda

VALOR EXCAVACION METRO CUADRADO: VEINTICINCO MIL PESOS (\$25.000.00) mlc.

TOTAL DAÑO EMERGENTE: ONCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$11.250.000.00) mlc.

1. **LUCRO CESANTE**

1.1.2. Cultivo de alevinos.

-

-

Represa o estanque de 450 Mts².

Cantidad de Alevinos 900

Producción primer ciclo: DOS MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$ 2.085.665.00) mlc

Producción segundo ciclo: DOS MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$ 2.085.665.00) mlc

SUBTOTAL PRODUCCION DOS CICLOS: CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS (\$4.171.330.00) MLC

TOTAL PROYECCIÓN DE PRODUCCION PARA UN PERIODO DE CUATRO AÑOS: DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$17.453.678.) mlc

La anterior especificación, se ilustra con la prueba pericial aportada en esta objeción de indemnización de perjuicios.

1.1.3. CULTIVO DE ARROZ

Sobre una franja de terreno de 1.000 metros cuadrados, se cultivaban 150.000 plantas de arroz.

Este cultivo de arroz producía semestralmente 500 kilos.

Valor por kilo \$1.050.00

Valor Total por ciclo \$ 262.763.00

VALOR SUBTOTAL PRODUCCION DE UN CICLO: \$262.763.00

1.1.4. CULTIVO DE MAIZ AMARILLO

Sobre una franja de terreno de 1.000 metros cuadrados, se cultivaban 6.250 plantas de maíz amarillo

Este cultivo de maíz producía en un ciclo 600 kilos.

Valor por kilo \$ 1.023.00

Valor Total por ciclo \$ 339.350

VALOR SUBTOTAL PRODUCCION DE UN CICLO: \$339.350

VALOR SUBTOTAL POR PRODUCCION AGRICOLA EXTENDIDO A UN AÑO DE CULTIVOS DE ARROZ Y MAIZ: SEISCIENTOS DOS MIL CIENTO TRECE PESOS (\$602. 113) MLC

VALOR TOTAL POR PRODUCCION AGRICOLA EXTENDIDO A CUATRO AÑOS DE CULTIVOS DE ARROZ Y MAIZ: DOS MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON VEINTIÚN CENTAVOS (\$ 2.519.361.21) MLC

VALOR TOTAL A PAGAR POR CONCEPTO DE LUCRO CESANTE AL SEÑOR ENIER JOSE DE HOYOS ARTEAGA, LA SUMA DE DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL CERO TREINTA Y NUEVE PESOS CON VEINTIÚN CENTAVO (\$ 19.973.039.21) MLC _

- TOTAL A PAGAR CON CONCEPTO DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE NO INCLUIDOS DENTRO DEL DICTAMEN PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDANTE LA SUMA DE: **TREINTA Y UN MILLON DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL CERO TREINTA Y NUEVE PESOS CON VEINTIÚN CENTAVO (\$ 31.223.039.21) MLCL (VER DICTAMEN)**

(Ver dictamen)

-

PETICION

-

- Teniendo en cuenta las anteriores objeciones debidamente soportadas, me permito elevar a Ud., señor juez, sea ordenado en sentencia el pago adicional por concepto de daño emergente y lucro cesante, los siguientes valores:

1º. A favor del demandado ENIER JOSE DE HOYOS ARTEAGA, condénese a la parte demandante a pagar por CONCEPTO DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE NO INCLUIDOS DENTRO DEL DICTAMEN PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDANTE LA SUMA DE: **TREINTA Y UN MILLON DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL CERO TREINTA Y NUEVE PESOS CON VEINTIÚN CENTAVO (\$ 31.223.039.21) MLCL (VER DICTAMEN)**

PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas dentro de este juicio y otorgársele el valor probatorio correspondiente, sírvase decretar las siguientes pruebas:

1º. DOCUMENTALES:

- Las aportadas al proceso por la parte demandante.
- Fotografías que muestran los peces muertos en las tres represas afectadas por la filtración de residuos de los derivados del petróleo.
- Certificado de registro sanitario de predio pecuario avícola o establecimiento de acuicultura del predio las acacias con código de registro #2330000079 expedido por el Instituto Agropecuario (ICA)
- Certificado expedido por UTAC al señor **EDUIN ALBERTO DE HOYOS ARTEAGA, donde consta que se encuentra inscrito como pequeño productor piscícola y se le prestaba asistencia técnica**

2º. PRUEBA PERICIAL:

Sírvase tener como prueba pericial cada uno de los dictámenes correspondientes al demandado. Dentro de esta prueba valore, en el momento correspondiente, los estudios Técnicos elevados por cada auxiliar del señor Perito MANUEL ACOSTA HOYOS. Las fotografías, tomadas a las represas antes del relleno para la construcción de la servidumbre de tránsito (carretera) y después del mismo y los soportes de análisis estadísticos de la producción.

3º. TESTIMONIAL:

Escuche en declaración jurada a las siguientes personas, para que expongan sobre los hechos de la contestación de la demanda y las objeciones correspondientes y sobre los informes técnicos utilizados como soporte por el señor perito, a las que también les otorgara el valor correspondiente en la etapa procesal oportuna. Ellos son:

- **JOSE FRANCISCO PETRO PETRO**, ingeniero agrónomo. UMATA-Cotorra, identificado con la cedula No. 1.073.809.931 residencia en el corregimiento de Sabana Nueva, Municipio de San Pelayo, margen derecha, barrio las porrocas, email josefranciscopetropetro@gmail.com celular No. 321 583 62 97
- **LUIS A MORALES PETRO**, ingeniero agrónomo, identificado con la cedula 7.380.023, residente en el Barrio Santa Fe, corregimiento de Sabana Nueva Municipio de San Pelayo, email. arlethm@gmail.com celular 3136655271
- **Lisbeth bello sierra**, acuicultora , identificda con la cedula #1.062.676.646 reside en Puerto Grande Cotorra, celular 3205256379 email librebello@hotmail.com
- **VIDAL ANTONIO MOIINA JALAL**, Representante UTAC, identificado con la cedula 6.877.008 residencia en el barrio Zarabanda, cra 13 # 14 B 57 email vidalmolina45@hotmail.com celular 3116851077
-

4º FUNDAMENTOS DE DERECHO

Téngase como fundamento de derecho el titulo 3 capitulo primero del C G del P, articulo 349 y el articulo 283 y demás normas concordables y aplicables

5º.ANEXOS

Lo indicado en la acápite de pruebas

Certificación RAA

Información personal perito

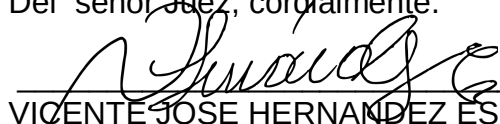
Catalogo de presupuesto

IPC- Indice

6º NOTIFICACIONES

- ✓ El suscrito apoderado recibe notificación en la secretaria de su despacho judicial o en la carrera 3 N°21-29 Montería, local II, email, vicentehernandezespitia@hotmail.com celular 3145710540
- ✓ El demandado
- **EINER JOSE DE HOYOS ARTEAGA**, en el municipio de cotorra, vereda abrojal, email josequillermopetro@gmail.com celular 3106274407
- ✓ PERITO EVALUADOR
 - **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**, en el Municipio de Montería. En la cra 16 D N°38-10 , email rimacos0519@gmail.com celular 3216625328
- ✓ La empresa demándate, recibe notificación en lo enunciado en la demanda

Del señor Juez, cordialmente.



VICENTE JOSE HERNANDEZ ESPITIA
C. C. No. 6.892.203 de Montería
T. P. No. 64.519 del C. S. de la J.

ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co.

PECES MUERTOS







Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Índices - Serie de empalme
2003 - 2021

Base Diciembre de 2018 = 100,00																			
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Enero	50,42	53,54	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,69	74,12	76,75	78,28	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24	105,91
Febrero	50,98	54,18	57,02	59,41	62,53	66,50	70,80	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94	106,58
Marzo	51,51	54,71	57,46	59,83	63,29	67,04	71,15	72,46	74,77	77,31	78,79	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53	107,12
Abril	52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	72,79	74,86	77,42	78,99	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70	107,76
Mayo	52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	72,87	75,07	77,66	79,21	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36	108,84
Junio	52,33	55,51	58,18	60,48	64,12	68,73	71,35	72,95	75,31	77,72	79,39	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97	108,78
Julio	52,26	55,49	58,21	60,73	64,23	69,06	71,32	72,92	75,42	77,70	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97	109,14
Agosto	52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	73,00	75,39	77,73	79,50	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	104,96	
Septiembre	52,53	55,67	58,46	61,14	64,20	69,06	71,28	72,90	75,62	77,96	79,73	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	105,29	
Octubre	52,56	55,66	58,60	61,05	64,20	69,30	71,19	72,84	75,77	78,08	79,52	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	105,23	
Noviembre	52,75	55,82	58,66	61,19	64,51	69,49	71,14	72,98	75,87	77,98	79,35	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	105,08	
Diciembre	53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	73,45	76,19	78,05	79,56	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	105,48	

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 5 de agosto de 2021



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS

Avalúos Urbanos, rurales, Especiales y otros



PRESENTACION PERSONAL PERITO AVALUADOR

Nombre: **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**

CC: 6.886.148.

Direcciones: Cra16D No 38-10, Montería.

Celular: 3216625328

E. Mail: rimacos0519@gmail.com

Profesión:

Tecnólogo en Ingeniería Agrícola.

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos Ley del Perito 1673/2013,

Perito Avaluador: Inmuebles, Urbanos, Rurales, Especiales y otros.

Afiliado: Corpolonjas de Colombia.

RAA AVAL-6886148 ANAV y R.N.A.

Matricula No 14-4938.

La Metodología utilizada e Investigaciones: para procesos son diferentes, debido a las Unidades de Planeación Consignadas en el PBOT de los municipios, (uso del suelo y sector entre otros) pero se toma como norma rectora para los diferentes avalúos la resolución 620 del Igac.

Experiencia: 25 años como Perito Avaluador Profesional.

TRABAJO: Contraloría Gerencia Departamental, Dian, Municipio de Montería procesos de jurisdicción coactiva, Bancos Davivienda, Agrario en avalúos Hipotecarios y judiciales.

METODOLOGIA APLICADA PARA AVALUOS SE RIGE POR LA RESOLUCION 620 DEL IGAC.

Para la determinación de valor comercial de los bien inmueble se utiliza los siguientes métodos establecidos por la **resolución No 620 de fecha 23 de septiembre del 2008 expedida por el Igac.**

El Avaluador declara que:

No existe ninguna relación directa o indirecta con los solicitante o propietario de los bien inmuebles.

No estamos en incurso en las causales contenidas en el Art 50, del inciso 7 art 226 del C G P.

Cordialmente:

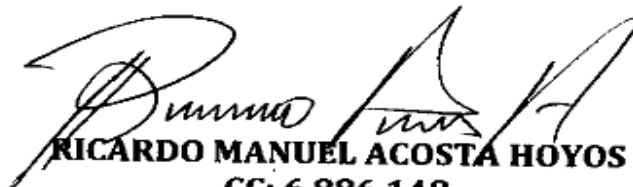
Profesión: Perito Evaluador.

Tecnólogo: Ing. Agrícola.

Técnico en Avalúos Ley 1673.

RAA AVAL- 6882148. Anav.

Matricula: 14-4938.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
CC: 6.886.148