

AVISO No. ADN-GP-2992

ACN-01-0125

FECHA: **1,1 OCT 2020**

El suscrito, Gerente General del Concesionario **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión No. 009 del 10 de Diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Pública Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012, para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto Autopistas para la Prosperidad, procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, con el envío del oficio de citación ADN-GP-2876 de fecha 15 de julio de 2021, a la dirección del predio ACN-01-0125 denominado La Aurora, ubicado en la Vereda El Veinte, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, mediante guía No. 700061236885 del Correo Certificado Inter Rapidísimo S.A., con constancia de recibo el 16 de septiembre de 2021, en el cual el Concesionario Autopistas de Nordeste S.A.S., les instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-2876 de 15 de julio de 2021, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal a los titulares del derecho real de dominio YESNID AGUDELO ESTRADA (C.C. No. 32.090.015) y RUBEN DARIO SOTO PATIÑO (C.C. No. 98.610.153), ambos propietarios proindiviso del predio ACN-01-0125.

Agotado el término legal de la citación para la notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, se requiere notificar del presente acto administrativo a YESNID AGUDELO ESTRADA (C.C. No. 32.090.015) y RUBEN DARIO SOTO PATIÑO (C.C. No. 98.610.153), con el objeto de dar cumplimiento a la ley, se procede a NOTIFICAR POR AVISO la Oferta Formal de Compra ADN-GP-2876 de fecha 15 de julio de 2021, "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado "La Aurora", ubicada en la Vereda El Veinte, de conformidad con la certificación de la oficina de Planeación Municipal, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-895-00-01-00-00-0010-0015-0-00-00-0000, Matricula Inmobiliaria No. 027-2058 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0125".

El presente **AVISO EMPLAZATORIO**, se fijará por el término de cinco (5) día en un lugar público de las oficinas del Concesionario ubicadas en la Carrera 10 No. 9 - 36, Segundo Piso, Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, teléfono: 301 527 7996, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a fin de que las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble puedan solicitar administrativamente su reconocimiento pecuniario.

FIJADO EL 26 OCT 2021 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 02 NOV 2021 A LAS 5:00 P.M.

Cordialmente,

Juan Manuel Mariño Maldonado

Gerente General

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

Firma Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI

Haberto Alagüillo Prieto (C. Vigente)
Agente Director Prieto (C. Salomón)



Regimen Común. Grandes Contribuyentes. No. 010-425111 de diciembre 24 de 2010. Resoluciones de IVA y Acreditaciones de Renta Fin 2017/14 de 17 Sep. 2017. Resolución Expediente EDAN Sistema POS: 1576400298528 20402010. Pre-factura de venta a la luz de la Ley 1712 de 2014. Fecha y Hora de Admisión: 15/09/2021 04:33
 Tiempo estimado de entrega: 20/09/2021 18:00
NO VÁLIDO COMO FACTURA

DESTINO	Cod. postal:	FORMA DE ENTREGA
ZARAGOZA\ANT\COL		DOCUMENTO CARGA

DESTINATARIO	CC 98610153	REMITENTE	CC 9067939910
RUBEN DARIO SOTO PATIÑO YESNID AGUDELO ESTRADA		AUTOPISTA DEL NORDESTE SAS	32234460
LA AURORA EL VEINTE		PARQUE PRINCIPAL CRA 10 # 9-36 SDO PISO	

3136972120	3223446047
	REMEDIOS\ANT\COL

NÚMERO DE GUÍA PARA SEGUIMIENTO	
700061236885	700061236885

DESPACHOS	Casilleros → MDE 128
	Puertas → 40-01

DATOS DEL ENVÍO	LIQUIDACIÓN	Valor a cobrar al destinatario al momento de entregar
Empaque: 50445 MANGA A	Valor Flete \$ 10.700,00	\$ 0
Tipo Servicio: Normal	Valor Seguro \$ 0,00	
M. Comercial: 1-1-1-1-1-1	Valor Seguro \$ 0,00	
Pagos: 1 No. Pago: 1	Valor Seguro \$ 0,00	
Peso a Valor: 15000,00 KG	Valor Seguro \$ 0,00	
Dice Contenedor: 15000,00 KG	Forma de pago: CONTADO	



PRUEBA DE ENTREGA
 INTER RAPIDISIMO S.A.
 NIT: 890251569-7 No. 700061236885
 Fecha y Hora de Admisión: 15/09/2021 04:33
 Tiempo estimado de entrega: 20/09/2021 18:00
 Guía de Transporte Servicio: Notificaciones

DESTINO	Cod. postal:	FORMA DE ENTREGA
ZARAGOZA\ANT\COL		DOCUMENTO CARGA

NÚMERO DE GUÍA PARA SEGUIMIENTO		Valor a cobrar al destinatario al momento de entregar
700061236885	700061236885	\$ 0

Remite:	Como representante Conoce el contenido, para, revisa en www.interrapidissimo.com , autoriza tratamiento de datos personales.
AUTOPISTA DEL NORDESTE SAS	
CC 9067939910 / Tel: 3223446047	
REMEDIOS\ANT\COL	

Piezas: 1 Peso Kilos: 1 Vlr Comercial: \$ 15.000,00	Valor Flete \$ 10.700,00	Valor Seguro \$ 0,00	Valor total:
Dice Contenedor: DOCUMENTOS	Valor Seguro \$ 0,00	Forma de pago: CONTADO	\$ 11.000,00

PARA: RUBEN DARIO SOTO PATIÑO YESNID AGUDELO ESTRADA 3 LA AURORA EL VEINTE

3136972120/	CC 98610153
-------------	-------------

RECIBIDO POR:	GESTIÓN DE ENTREGA O DEVOLUCIÓN:
Daisy Sumaza x 19 604 071	1-Entrega Exitosa 3-Dirección errada 5-Refusado 6-otro
	2-Desconocido 4-No Reclamo 6-No Recibe
	No. Gestión 16 09 2021 10:32pm
	No. Gestión Fecha 2do intento de Entrega:

Observaciones:	Mensajero:
----------------	------------

Bagotá, D.C., 15 JUL 2021

Señores:

YESNID AGUDELO ESTRADA (C.C. No. 32.090.015).

RUBEN DARÍO SOTO PATIÑO (C.C. No. 98.610.153).

Predio "La Aurora", ubicado en la Vereda El Veinte.

Zaragoza, Antioquia.

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

Asunto: Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2875 del 15 JUL 2021. Predio: ACN-01-0125.

Cordial saludo.

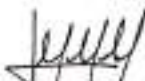
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, les solicitamos presentarse personalmente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la presente citación, en la Oficina de Predios de la Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S., localizada en el municipio de Remedios (Antioquia), en la Carrera 10 No. 9 - 35, Segundo Piso, Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, teléfono: 301 527 7996, de lunes a viernes en horario de 7am a 12:00 pm y de 1:00 pm a 5:00 pm, con el fin de notificarle el contenido de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2875 del 15 JUL 2021, por el cual se dispone la adquisición del predio denominado "La Aurora", ubicado en la Vereda El Veinte, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-595-00-01-00-0010-0015-0-00-00-0030, Matricula Inmobiliaria número 027-2058 y Ficha Predial No. ACN-01-0125.

Recuerden que, para la presentación a la diligencia de la notificación personal, deberán identificarse con cédula de ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe estar debidamente autenticado.

JA

Si no se le pudiere notificar personalmente, se remitirá un aviso de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, con copia íntegra del acto administrativo a la dirección del predio o a la dirección de notificación proporcionada por el propietario, entendiéndose surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cordialmente,



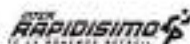
Juan Manuel Mariño Maldonado.

Gerente General.

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

Firma Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura.

Edificio Abogado Oñatividad C/ Virreyes
Barrero y Aguado, Corral, Pedernales, Aguadilla



CERTIFICADO DE ENTREGA



INTER RAPIDISIMO S.A. Con licencia del Ministerio de Tecnología de la Información y las Comunicaciones No. 1189 y atendiendo lo establecido en el Código General Del Proceso, se permite certificar la entrega del servicio con las siguientes características:

DATOS DEL ENVÍO

Número de Envío 708067236985	Fecha y Hora de Activación 9/15/2021 11:33:45 AM
Ciudad de Origen REMEDIOS/ANTIOQ	Ciudad de Destino ZARAGOZA/ANTIOQ
Dir. Contenedor DOCUMENTOS	
Observaciones	
Centro Servicio Origen 2320 - AGUADEREMEDIOS/ANTIOQ/CALLE REAL GOTITAS DE AMOR	

REMITENTE

Nombre y Apellidos (Razón Social) AUTOPISTA DEL NOROESTE SAS 3223448047	Identificación 9007886910
Dirección PARQUE PRINCIPAL CRA. 10 N 5-36 BDO PISO	Teléfono 3223448047

DESTINATARIO

Nombre y Apellidos (Razón Social) RUSSEN DARIO BOTO PATINO YESNID AGUDELO ESTRADA 32290015	Identificación 90670753
Dirección LA AURORA EL VEINTE	Teléfono 3136072120

ENTREGADO A:

Nombre y Apellidos (Razón Social) PRIMA	
Identificación 1	Fecha de Entrega 9/15/2021

CERTIFICADO POR:

Nombre Funcionario Juan Gabriel Torres, Correo	
Cargo AGUADERA OPERATIVO	Fecha de Certificación 9/15/2021 12:31:28 PM
Código Certificador 300326842844	Código PIN de Certificación 8154052-0369-492-0369- 2005151533

CON LO ANTERIOR SE CONFIRMA QUE EL DESTINATARIO VIVE O LABORA EN ESTE LUGAR.
La Prueba de Entrega original de este Certificado queda en el archivo de nuestra empresa, por disposición de la ANP. La información aquí contenida es susceptible a modificaciones y el número de guía es único, puede ser consultado en la página web <https://www.interrapidiso.com/consultas-servicio> o a través de nuestra APP INTER RAPIDISIMO - Sigue tu Envío. En caso de requerir una copia de la Certificación Judicial puede solicitarla en cualquiera de nuestros puntos de atención por un costo adicional. Aplica condiciones y Restricciones.

www.interrapidiso.com - servicio@interrapidiso.com Bogotá D.C., Centro 38 No. 7-45
P.B. 980 909 Cel: 312 2554435

Bogotá, D.C., 15 JUL 2021

Señores:

YESNID AGUDELO ESTRADA (C.C. No. 32.090.015).

RUBEN DARÍO SOTO PATIÑO (C.C. No. 98.610.133).

Predio "La Aurora", ubicado en la Vereda El Veinte,
Zaragoza, Antioquia.

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado "La Aurora", ubicado en la Vereda El Veinte, de conformidad con la certificación de la oficina de Planeación Municipal, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-895-00-01-00-00-0019-2015-0-40-00-0000, Matricula Inmobiliaria No. 027-2058 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0125.

Cordial saludo,

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

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

En virtud de lo anteriormente expuesto, **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto

Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2005 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un área de MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1256,96 m²) del inmueble en referencia, incluidas las construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies que allí se encuentren; área debidamente delimitada y allanada dentro de las Abscisas Inicial K 43+174,34 I - Abscisa Final K 43+226,42 I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-01-0125 de fecha 20 de abril de 2017, modificada el 13 de julio de 2020.

El valor total de la oferta de compra es NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SESENTA Y OCHO PESOS CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS M.L. (\$9.534.068,95), según Avalúo Comercial elaborado por la Loria Colombiana de la Propiedad Raíz de fecha 26 de febrero de 2021, el cual se discrimina de la siguiente manera:

Tabla Nro. 1.

ITEM	DESCRIPCION	UNID.	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UFI	m²	1256,96	\$ 461,31	\$ 579.840,22
Subtotal Terreno					\$ 579.840,22
CONSTRUCCIONES					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
CA1: Cerca	m	53,96		\$71.500,00	\$ 3.858.140,00
CA2: Cerca	m	52,26		\$66.600,00	\$ 3.480.968,00
Total Anexos					\$ 7.349.108,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					\$ 1.605.112,73
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.605.112,73
TOTAL AVALÚO DE LA FRONDA AFECTADA					\$ 9.534.068,95

Son: Nueve Millones Quinientos Treinta y Cuatro Mil Sesenta Y Ocho Pesos Con Noventa Y Cinco Centavos M.L.

Tabla Nro. 2.

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	
<i>"De conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 1662 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, la indemnización está compuesta por el daño emergente cierto y consolidado, y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte."</i>	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	\$=
SON: CERO PESOS M.L.	

En ese orden de ideas, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en los artículos 23 y 37 de la Ley 1662 de 2013, el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y la Resolución 898 de 2014 del IGAC, modificada parcialmente por la Resolución 1044 de 2014 del IGAC, dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante. Sin embargo, del valor que se notifica por medio de esta oferta de compra se excluyen los denominados derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán cancelados directamente por La Concesión a las entidades correspondientes.

Según el estudio de títulos, la zona de terreno que se requiere, pertenece a YESNID AGUDELO ESTRADA identificada con C.C. No. 32.090.015 y a RUBEN DARÍO SOTO PATIÑO identificado con C.C. No. 98.610.153, adquiridos mediante Escritura Pública Nro. 035 de 7 de febrero de 2006, Notaría Única de Zaragoza, inscrita en la anotación No. 2 del Certificado de Tradición con Matrícula Nro. 027-2058.

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

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

1. Enajenación Voluntaria: A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuentan ustedes con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad sobre esta oferta, bien sea aceptándola o rechazándola, mediante oficio dirigido a las oficinas de **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, ubicadas en la Carrera 10 No. 9 - 36, Segundo Piso, Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, teléfono: 301 527 7996.

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

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

En caso de aceptarla, se suscribirá escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la aceptación.

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

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

Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, ubicadas en la Carrera 10 No. 9 - 36, Segundo Piso, Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, teléfono: 301 527 7996.

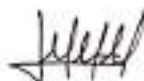
Esta Oferta será inscrita en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición seguidamente de su notificación, en consecuencia, el Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre el inmueble.

24

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

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

Cordialmente,



Juan Manuel Mariño Maldonado

Gerente General

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

Firma Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura

Anexo Copia de la Ficha Predial, Plano sector y predial, copia del Avalúo Comercial Corporativo y certificado y Certificado del uso del suelo expedida por la Oficina de Planeación Municipal

Tubero, Alejandro Predial P.C. Viracachi
Servicio y Asesoría Consult. Predial P.C. Angaité



Avalúo Comercial Corporativo
Rural.

Lote y construcciones anexas

Ficha Predial ACN-01-0125.

Febrero de
2021

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

Dirección del predio: La Aurora

Vereda: El Veinte.

Municipio: Zaragoza.

Departamento: Antioquia.

CAPÍTULOS

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

CONTENIDO POR CAPÍTULOS

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

- 6.3. Linderos.
- 6.4. Vías de Acceso al predio.
- 6.5. Unidades Fisiográficas.
- 6.6. Áreas Construidas.
- 6.7. Características Constructivas.
- 6.8. Construcciones Anexas
- 6.9. Cultivos y Especies
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2 Depuración del mercado
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.
 - 10.3. Ejercicios residuales.
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini).
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 12.2 Valores de cultivos y/o especies
13. CONSIDERACIONES GENERALES
14. RESULTADO DE AVALÚO
 - 14.1. Resultado avalúo Propietario
 - 14.2. Resultado avalúo Mejoritario 1
 - 14.3. Resultado avalúo Mejoritario 2
15. FOTOGRAFÍAS
16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitud: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 010-DP-2019 para elaboración de avalúos comerciales corporativos, incluida la liquidación del daño emergente y/o lucro cesante, suscrito entre Autopistas del Nordeste S.A.S., y la Corporación Registro de Avaluadores Y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.

1.2. Tipo de inmueble: Lote y construcciones.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Rural.

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

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Zaragoza.

1.7. Vereda o Corregimiento: El Veinte

1.8. Dirección del predio: La Aurora

1.9. Abscisado de área requerida:

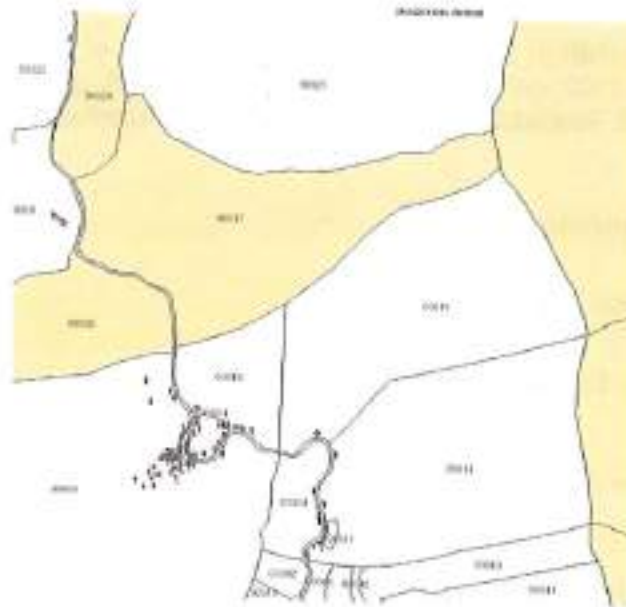
Abscisa Inicial:	43 + 174,34 Km. I
Abscisa Final:	43 + 226,42 Km. I
Margen:	Derecha
Longitud efectiva:	52.08

1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso por norma: Ganadería, Agricultura de subsistencia. Rural.

1.12. Información Catastral:

Departamento:	05 - ANTIOQUIA
Municipio:	895 - ZARAGOZA
Cedula Catastral:	058950001000000100015000000000
Matrícula Inmobiliaria:	027-2057
Zonas Físicas:	- 302
Zonas Geoeconómicas:	- 306
Área de terreno:	28,5891 ha
Área construida:	81,84 m ²



Fuente: Certificado Catastral suministrado por la dirección de sistemas de Información y catastro de la Gobernación de Antioquia.

1.13. Fecha de la visita al predio: 05 de febrero de 2021.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 26 de febrero de 2021.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

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

B. Norma de usos del suelo:

- Certificados de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con folio N° 027-2057, con dirección **Vereda El Veinte: La Aurora**, firmado por **ROMY MORENO MORENO** secretaria de planeación del Municipio de Zaragoza; a los 03 días del mes de julio de 2020.

C. Folio de Matricula:

Certificado de Tradición y Libertad N° 027-2058 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia impreso el 21 de octubre de 2020.

D. Ficha Predial:

- ACN-01-0125.

E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-01-0125.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Yesnid Agudelo Estrada y Rubén Darío Soto Patiño

3.2. Título de adquisición:

- Escritura 035 del 07/02/2006 Notaria Única de Zaragoza.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad No 027-2058 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia impreso el 21 de octubre de 2.020.

3.3. Matricula inmobiliaria:

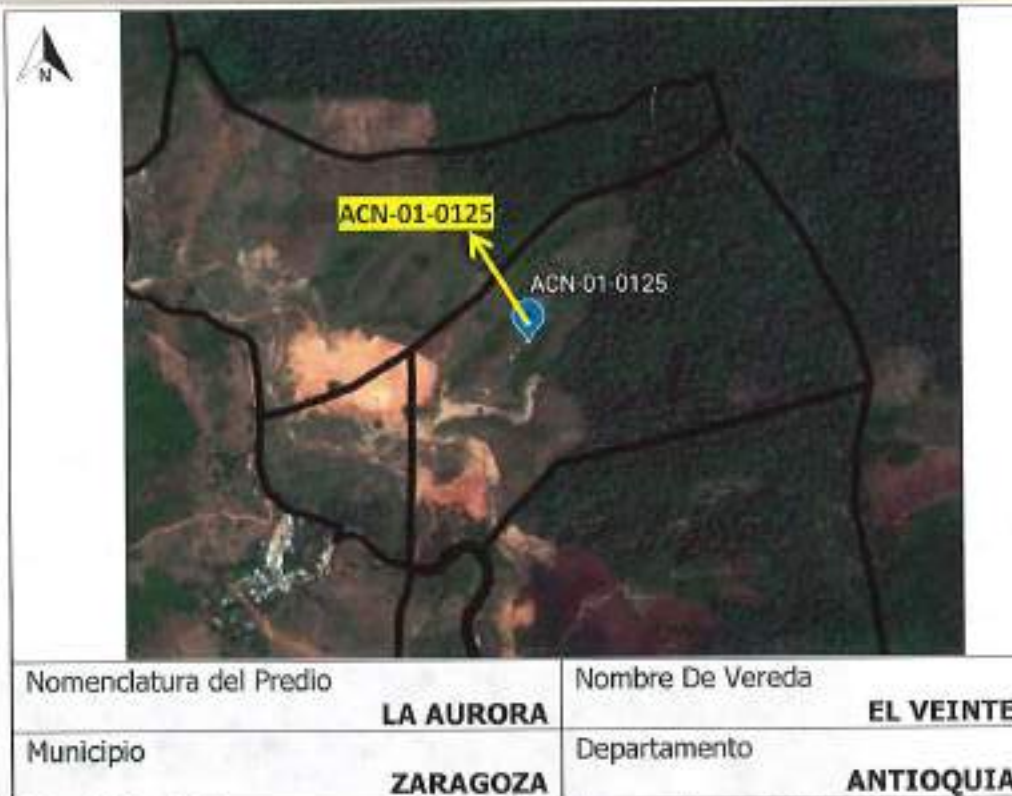
- 027-2058 de la oficina de registros de instrumentos públicos de Segovia.

3.4. Observaciones jurídicas:

- **Anotación Nro. 002:** Radicación 2006-0208 del 09/02/2006, Doc. Escritura 035 del 07/02/2006 Notaria Única de Zaragoza. Especificación: Modo de adquisición: 0125 compraventa modo de adquisición. Personas que intervienen en el Acto: De: Gaviña De Gaviña María Leonor, A: Agudelo Estrada Yesnid De: Soto Patiño Rubén Darío.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 027-2058 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia impreso el 21 de octubre de 2.020.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



El Municipio de Zaragoza presenta en promedio una altura sobre el nivel del mar de 50 metros; un clima cálido húmedo, una temperatura media entre 26 y 29 grados centígrados. En cuanto al relieve, es montañoso y quebrado, sin embargo, la zona urbana está ubicada en suelos de pendientes mínimas que a futuro se hacen propicias para el desarrollo urbanístico del Municipio, los suelos que se ubican a orillas del río Nechí son altamente vulnerables por su propensión a las inundaciones, característica esta que debe ser tomada en cuenta en la planificación y desarrollo futuro, la vereda Chilona Abajo se encuentra a 10 km aproximadamente del casco urbano de Zaragoza.

Fuente: <http://www.zaragoza-antioquia.gov.co/municipio/informacion-general> e inspección ocular

4.1. Delimitación del sector:

La vereda Quebrada Uno limita al norte con las veredas Chilona Abajo y Naranjal, al Oriente con las veredas Cordero y La arenosa, al sur con la vereda San Antonio y al occidente con las veredas Río Viejo, El Limón y el casco urbano del municipio.

4.2. Actividad predominante:

Zaragoza presenta una gran actividad de minería de oro y plata, algo muy tradicional, especialmente la aurífera, maderas, pesca, agricultura es especial el plátano y la yuca, con grandes extensiones de ganadería.

Fuente: <http://www.zaragoza-antioquia.gov.co/municipio/informacion-general> e inspección ocular.

4.3. Topografía: 8-25% Ondulada

4.4. Características Climáticas:

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

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

4.5. Condiciones Agrologicas:



Sub Clase 4ps5

Ítem	Descripción
Subclase	4ps - 5
Principales Limitantes de uso	Pendientes fuertemente inclinadas, susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, alto contenido de aluminio, fuerte acidez, fertilidad baja; erosión ligera en algunos suelos.
Usos recomendados	Agricultura con cultivos de semibosque y densos y ganadería en pastos mejorados.

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

Sub Clase 7p-5

Ítem	Descripción
Subclase	7p - 5
Principales Limitantes de uso	Pendientes moderadamente escarpadas; erosión moderada y ligera; alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca); exceso de humedad en algunos sectores; fuerte acidez, alto contenido de aluminio y fertilidad baja.
Usos recomendados	Bosques protectores productores, vida silvestre, conservación.

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

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

Fuente: <http://www.zaragoza-antioquia.gov.co/municipio/informacion-general> e inspección ocular.

4.7. Servicios comunales: Dada su cercanía al casco urbano de Zaragoza, este satisface las necesidades de servicios comunales a la zona.

4.8. Vías de acceso y transporte:

Actualmente se encuentran 5 vías principales con tres lugares de origen diferentes:

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

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La suscrita secretaria de planeación y obras públicas del municipio de Zaragoza-Antioquia en uso de sus atributos legales, certifica que:

Revisado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) del municipio de Zaragoza se certifica que los usos del suelo para el siguiente predio son:

VEREDA EL VEINTE: LA AURORA identificada con la ficha predial **Nº 25703634** a nombre de las siguientes personas RUBEN DARIO SOTO PATIÑO, identificado con cedula de ciudadanía Nº 986101153 y YESNID AGUDELO ESTRADA, identificada con la cedula Nº 32090015, y folio Nº 027-2057; Uso Ganadería, agricultura de subsistencia.

CÉDULA CATASTRAL: 8952001000001000015000000000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 058950001000000100015000000000

- **USO PRINCIPAL:** Actividades agropecuarias tradicionales y tecnificadas y ganadería en terrenos con pendiente suave (menores al 15 %) y sistemas agrosilvopastoriles en terrenos con pendientes moderadas (menores al 30%). Renivelación topográfica con material de excavación. Actividades comerciales complementarias al servicio de transporte y turismo.
- **USO COMPLEMENTARIO:** Piscicultura, vivienda rural de baja densidad, bosques protectores productores en pendientes menores al 100%, bosques productores y de protección en terrenos con pendientes superiores al 100% y construcción de infraestructura vial, de servicios y equipamiento colectivo. Recreación, actividades agropecuarias, sistemas agroforestales y silvopastoriles.
- **USO RESTRINGIDO:** Casería para autoconsumo. Minería. Vivienda rural respetando los retiros viales y a no menos de 50 metros de la línea de conducción del Oleoducto Colombia.
- **USO PROHIBIDO:** Construcción de nuevas obras de infraestructura en la zona de retiro (50 metros) del Oleoducto, Cacería con fines comerciales o sobres especies declaradas en peligro de Extinción. Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes al 50%.

Dado en la secretaría de Planeación y Obras Públicas de Zaragoza Antioquia,
a los tres (03) días del mes de julio del 2020.

ROMY MORENO MORENO
Secretaria de planeación

INFORME DE CONFRONTACIÓN
YEINY SUSANA LOZANO PEREZ M.P A44152017

Una vez realizada la nueva consulta, se encontró que el uso del suelo, corresponde a Uso Ganadería y Agricultura de subsistencia, según la certificación de uso de suelo expedida el 3 de julio de 2020 por la Secretaria de Planeación del Municipio de Zaragoza.

Sin embargo, al consultar el plano "Zonificación de Uso de Suelo" de la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zaragoza, por medio del acuerdo N° 009 del 25 de 2009, ajustado por el acuerdo 001 del 14 de febrero de 2013, se observa que el área requerida se localiza sobre los siguientes Usos del Suelo Rural: Minería de Veta, Ver siguiente imagen:



Imagen 2. Área de Uso de Suelo (Minería de Veta), según el plano de Zonificación de Uso de Suelo.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio	LA AURORA	Nombre De Vereda	EL VEINTE
Municipio	ZARAGOZA	Departamento	ANTIOQUIA

El predio se ubica en la vía que comunica al municipio de Caucaasia con el municipio de Zaragoza, en la vereda La Porquera, a aproximadamente a 20 km del casco urbano del municipio de Zaragoza.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	150.000,00 m ²
Área requerida:	1.256,96 m ²
Área Remanente:	0 m ²
Área Sobrante:	148.743,04 m ²
Área Total Requerido	1.256,96 m ²

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0125

6.3. Linderos:

Norte:	En 0,00 m	(P1) YESNID AGUDELO ESTRADA Y RUBEN DARIO SOTO PATIÑO
Sur:	En 53,96 m	(P20-P35) VIA REMEDIOS - ZARAGOZA
Oriente:	En 59,03 m	(P1-P20) YESNID AGUDELO ESTRADA Y RUBEN DARIO SOTO PATIÑO (mismo predio).
Occidente:	En 37,66 m	(P35-P1) YESNID AGUDELO ESTRADA- RUBEN DARIO SOTO PATIÑO.

Fuente: Ficha Predial 01-0125.

6.4. Vías de acceso al predio:

Vía Intermunicipal Zaragoza -Remedios:	Vía intermunicipal, pavimentada y en regular estado de mantenimiento.
--	---

6.5 Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	8-25% Ondulada	Agropecuario	Minería de Veta	1.256,96 m ²

6.7. Áreas construidas:

No presenta construcciones.

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0125

6.8. Características constructivas:

No presenta construcciones.

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0125

6.9. Anexos, otras construcciones:**PROPIETARIO**

Nº	ANEXO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND	*EDAD (AÑOS)	E.D.C.
CA1	CORRAL	CA1: CORRAL, 3 HILOS EN VARETA, SOSTENIDOS CON POSTE EN MADERA ASERRADA Y PINTADA, SEPARADOS CADA 1,30M	53,96	M	13	BUENO
CA2	CERCA	CA2: CERCA CON 3 HILOS EN VARETA, SOSTENIDOS CON POSTES EN MADERA ASERRADA Y PINTADA, SEPARADOS CADA 1,30M, INCLUYE PORTAL DE ENTRADA CON 4 HILERAS EN ALAMBRE DE PUA, SOSTENIDAS POR POSTES EN MADERA BURDA, DIMENSIONES (1,70M*1,62M)	52,26	M	13	BUENO

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0125.

6.10. Cultivos, especies:

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und
CAMPANO Ø 0,40M	1	UND
GUARUMO Ø 0,20M	1	UND
GUARUMO Ø 0,10M	20	UND
LIMON 5 AÑOS	1	UND
NARANJO 5 AÑOS	1	UND
NOGAL Ø 0,30M	5	UND
NOGAL Ø 0,40M	4	UND
POLVILLO Ø 0,10M	1	UND
PALMA DE COCO 3 AÑOS	1	UND
CEDRO Ø 0,40M	1	UND
MATARATON Ø 0,10M	7	UND
PASTO BRACHIARIA 30%	377,09	M2

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0125

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Unidad fisiográfica 1:

ID	Coordenadas		Identificación del Predio						Terreno					
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Caracterización del Suelo	Tamaño	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Registrado	Área (m²)	Área (m²)	Valor m²	Valor m²
1	7°49'33"N	74°34'33"O	Hacienda Bolívar	Zoque	Rural	313-4076087	San Andrés María	\$ 7.560.000.000,00	17%	\$ 6.200.000.000,00	1250	1250000	\$ 4.960.000,00	\$ 496,00
2	8°52'43"N	74°02'28"O	El Indio	Remedios	Rural	315-8271084	Las Flores Encanto	\$ 210.000.000,00	10%	\$ 180.000.000,00	42	420000	\$ 4.500.000,00	\$ 490,00
3	8°11'49,33"N	74°44'16,00"O	Laurida	Segovia	Rural	312-4508591	Torrey Cárdenas	\$ 300.000.000,00	2%	\$ 490.000.000,00	104	1040000	\$ 4.328.333,33	\$ 427,82

Construcción		Área		Valor Total		Detalles de la Oferta			
Área (m²)	Valor m²	Área (m²)	Valor m²	Construcción	Área	Descripción de Inmueble		Fotografía	Fuente de Oferta
0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Hacienda San Juan Son 1.180 has. de Fincas ganaderas. A 14 km de la vía pavimentada hacia el municipio de Caesari. Es 100% tractable. El 70% del área se encuentra en pasto bromelaria y el 30% del área es montaña riego altamente rica en árboles maderables de alta calidad.			http://www.bonaproperty.co/foros-FIV154575-inicio-11.php
0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca de 42 Hectáreas, sobre la vía que lleva de Remedios a Anáfi, cuenta con pastos mejorados.			http://www.els.com.co/item/venta-de-terreno-lid-1158189408
72	\$ 480.000,00	0	\$ -	\$ 34.560.000,00	\$ -	Finca con Casa y pastos nuevos, cuenta con montaña enmontada, según Torrey, se encuentra en perfecto estado, \$580 millones negociables, cuenta con energía.			En Campo

8.2. Depuración Mercado:

Unidad fisiográfica 1:

Oferta	Cuentas de		Mantenedor de predio						Terminos					
	Antes	Después	Vereda	Municipio	Clasificación del Estado	Fecha de	Nombre	Valor	% de	Valor Recaudado	Área (m2)	Área (m2)	Valor m2	Valor m2
1	34540.32%	34540.32%	Municipio	Zapopan	Rural	313-6176087	José Alejandro	\$ 7,500,000,000.00	17%	\$ 1,275,000,000.00	1250	1250000	\$ 4,500,000.00	\$ 450,000
2	65540.32%	65540.32%	El Centro	Romero	Rural	313-6271094	Luis Pedro	\$ 210,000,000.00	10%	\$ 21,000,000.00	42	42000	\$ 4,500,000.00	\$ 450,000
3	311141.32%	311141.32%	Luisito	Romero	Rural	312-608591	Yorber	\$ 500,000,000.00	2%	\$ 10,000,000.00	181	181000	\$ 4,375,230.77	\$ 437,523

Construcción		Área		Valor Total		Detalles de la Oferta		
Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Área	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Hacienda San Juan Son 1,300 has. de Finca ganadera. A 14 km de la vía pavimentada hacia el municipio de Cocoran. Es 100% tractorable. El 70% del área se encuentra en pasto tractorable y el 30% del área es montaña virgen altamente rica en árboles maderables de alta calidad.		https://www.bienonline.co/for-as-FIV154575-inicio-11.php
0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca de 42 Hectáreas, sobre la vía que lleva de Romero a Aná, cuenta con pastos mejorados.		https://www.ats.com.co/tema/venta-de-3671000-id-1108189408
72	\$ 480,000.00	0	\$ -	\$ 34,560,000.00	\$ -	Finca con Casa y pastos nuevos, cuenta con montaña enmontada, según Yorber, se encuentra en perfecto estado, \$500 millones negociables, cuenta con energía.		En Caripe

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

Unidad fisiográfica 1:

Oferta	Valor (Ha)
1	\$ 4.960.000,02
2	\$ 4.500.000,00
3	\$ 4.379.230,77
Promedio	\$ 4.613.076,93
Desviación Estandar	\$ 306.452,32
Coefficiente de Variación	6,64%
Coefficiente de Asimetría	1,43
Límite Inferior	\$ 4.306.624,61
Límite Superior	\$ 4.919.529,25
Valor Adoptado Ha	\$ 4.613.076,93
Valor Adoptado m2	\$ 461,31

Nota: se adopta el promedio de la muestra teniendo en cuenta la topografía y la cercanía al perímetro urbano del municipio de Zaragoza.

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Unidad fisiográfica 1:

Oferta 1 Hacienda San Juan Son 1.100 has. de Finca ganadera. A 14 km de la vía pavimentada hacia el municipio de Cáceres. Es 100% tractorable. El 70% del área se encuentra en pasto brachiaria y el 30% del área es montaña virgen altamente rica en árboles maderables de alta calidad.

Oferta 2 Finca de 42 Hectáreas, sobre la vía que lleva de Remedios a Amalfi, cuenta con pastos mejorados.

Oferta 3 Finca con Casa y pastos nuevos, cuenta con montaña enmontada, según Yorbey, se encuentra en perfecto estado, \$500 millones negociables, cuenta con energía.

10.3 Ejercicios residuales:

No Aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN.

11.1. Costos de reposición.

CA1

CA1: Corral					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Corral					
REPISA 8 X 4CM X 3.9M - ORDINARIO	Und	\$ 36.105	55,34	\$ 1.998.050,70	110
Cerco 8x8CMx2,9M - Ordinario	Und	\$ 23.364	14,31	\$ 334.338,84	109
Hora cuadrilla AA-Abastien	Hc	\$ 20.561	64,00	\$ 1.315.904,00	52
Puntilla con cabeza 3"	Lb	\$ 2.900	0,60	\$ 1.740,00	128
TORNILLO CARRAJE 5/8" X 3" UNA TUERCA	Und	\$ 2.091	499,00	\$ 1.043.409,00	128
Imprimante transpirante negro ex IPA (20KG)	kg	\$ 374.000	1,75	\$ 654.500,00	128
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 5.347.942,54	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 99.109,39	
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					

CA2

CA2: Cerca					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cerca					
REPISA 8 X 4CM X 3.9M - ORDINARIO	Und	\$ 36.105	54,06	\$ 1.951.836,30	110
Cerco 8x8CMx2,9M - Ordinario	Und	\$ 23.364	13,86	\$ 323.825,04	109
Hora cuadrilla AA-Abastien	Hc	\$ 20.561	48,00	\$ 986.928,00	52
Puntilla con cabeza 3"	Lb	\$ 2.900	0,53	\$ 1.537,00	128
TORNILLO ACERO GALVANIZADO 5/8" X 5"	Und	\$ 1.836	483,00	\$ 886.788,00	128
Imprimante transpirante negro ex IPA (20KG)	kg	\$ 374.000	1,73	\$ 647.020,00	128
Portal de entrada					
Cerco 8x8CMx2,9M - Ordinario	Und	\$ 23.364	1,12	\$ 26.167,68	109
Hora cuadrilla AA-Abastien	Hc	\$ 20.561	0,43	\$ 8.841,23	52
Puntilla con cabeza 2"	Lb	\$ 3.400	0,02	\$ 68,00	128
Alambre de Póas kva (350M) Cal. 14	rl	\$ 162.950	0,02	\$ 3.259,00	85
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 4.836.270,25	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 92.542,48	
Dato tomado de la revista Construdata N° 196					

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1: Corral	13	40	33%	2,5	27,85%	\$ 99.109,39	\$ 27.605,73	\$ 71.503,66	\$ 71.500,00
CA2: Cerca	13	40	33%	2,5	27,85%	\$ 92.542,48	\$ 25.776,60	\$ 66.765,89	\$ 66.800,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	UN.	CANTO BYABUCHINDO MEDIO (M2) 1.00			CANTO MATHE-ESTO MEDIO (M2)			CANTO	CANTO
		UNIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL	UNIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL		
CAMPANO 0.40M	UND		\$ 64,800.00	\$ 71,800.00	\$ 5,250.00	\$ 6,750.00	\$ 12,000.00	2.5	\$ 156,000.00
GUARUMO 0.20M	UND		\$ 47,500.00	\$ 13,500.00	\$ 9,800.00	\$ 5,250.00	\$ 12,000.00	2.5	\$ 71,800.00
GUARUMO 0.30M	UND		\$ 47,500.00	\$ 13,500.00	\$ 9,800.00	\$ 5,250.00	\$ 12,000.00	2.5	\$ 71,800.00
LEMON 5 AÑOS	UND		\$ 75,200.00	\$ 81,000.00	\$ 10,200.00	\$ 5,250.00	\$ 12,000.00	2.5	\$ 125,660.00
MONAL 5 AÑOS	UND		\$ 41,500.00	\$ 13,500.00	\$ 9,800.00	\$ 5,250.00	\$ 12,000.00	2.5	\$ 71,800.00
MOGAL 0.20M	UND		\$ 47,500.00	\$ 13,500.00	\$ 9,800.00	\$ 5,250.00	\$ 12,000.00	2.5	\$ 71,800.00
MOGAL 0.40M	UND		\$ 47,500.00	\$ 13,500.00	\$ 9,800.00	\$ 5,250.00	\$ 12,000.00	2.5	\$ 71,800.00
POLVELLO 0.20M	UND		\$ 21,800.00	\$ 23,000.00	\$ 8,000.00	\$ 5,250.00	\$ 12,000.00	2.5	\$ 61,800.00
PALMA DE COCO 3 AÑOS	UND		\$ 84,600.00	\$ 13,500.00	\$ 9,800.00	\$ 5,250.00	\$ 12,000.00	2.5	\$ 118,400.00
CEDRO 0.40M	UND		\$ 47,500.00	\$ 13,500.00	\$ 9,800.00	\$ 5,250.00	\$ 12,000.00	2.5	\$ 71,800.00
MATARATON 0.10M	UND		\$ 47,500.00	\$ 23,000.00	\$ 24,000.00	\$ 5,250.00	\$ 12,000.00	2.5	\$ 91,800.00
PASTO BRACHIARIA 30%	M2		\$ 238.48	\$ 270.00	\$ 500.00	\$ 100.00	\$ 100.00	2.5	\$ 900.00
DESCRIPCION	UN.	CANTO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL		VALOR UNITARIO			
						1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años
CAMPANO 0.40M	UND	1.00	\$ 156,000.00	\$ 156,000.00	\$ 156,000.00	\$ 156,000.00	\$ 156,000.00	\$ 156,000.00	\$ 156,000.00
GUARUMO 0.20M	UND	0.80	\$ 80,184.00	\$ 64,147.20	\$ 64,147.20	\$ 64,147.20	\$ 64,147.20	\$ 64,147.20	\$ 64,147.20
GUARUMO 0.30M	UND	0.80	\$ 80,184.00	\$ 64,147.20	\$ 64,147.20	\$ 64,147.20	\$ 64,147.20	\$ 64,147.20	\$ 64,147.20
LEMON 5 AÑOS	UND	1.00	\$ 125,660.00	\$ 125,660.00	\$ 125,660.00	\$ 125,660.00	\$ 125,660.00	\$ 125,660.00	\$ 125,660.00
MONAL 5 AÑOS	UND	1.00	\$ 75,400.00	\$ 75,400.00	\$ 75,400.00	\$ 75,400.00	\$ 75,400.00	\$ 75,400.00	\$ 75,400.00
MOGAL 0.20M	UND	1.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00
MOGAL 0.40M	UND	1.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00
POLVELLO 0.20M	UND	1.00	\$ 41,800.00	\$ 41,800.00	\$ 41,800.00	\$ 41,800.00	\$ 41,800.00	\$ 41,800.00	\$ 41,800.00
PALMA DE COCO 3 AÑOS	UND	1.00	\$ 118,400.00	\$ 118,400.00	\$ 118,400.00	\$ 118,400.00	\$ 118,400.00	\$ 118,400.00	\$ 118,400.00
CEDRO 0.40M	UND	1.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00	\$ 80,184.00
MATARATON 0.10M	UND	1.00	\$ 91,800.00	\$ 91,800.00	\$ 91,800.00	\$ 91,800.00	\$ 91,800.00	\$ 91,800.00	\$ 91,800.00
PASTO BRACHIARIA 30%	M2	0.80	\$ 738.48	\$ 590.78	\$ 590.78	\$ 590.78	\$ 590.78	\$ 590.78	\$ 590.78
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES									\$ 1,605,112.73

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	Productividad	Valor unitario Final	VALOR TOTAL
CAMPANO 0.40M	1.00	UND	\$ 103,571.82	1.00	\$ 103,571.82	\$ 103,571.82
GUARUMO 0.20M	1.00	UND	\$ 19,926.72	0.80	\$ 15,941.38	\$ 15,941.38
GUARUMO 0.30M	20.00	UND	\$ 19,926.72	0.80	\$ 15,941.38	\$ 318,827.60
LEMON 5 AÑOS	1.00	UND	\$ 82,938.24	1.00	\$ 82,938.24	\$ 82,938.24
NARANJO 5 AÑOS	1.00	UND	\$ 49,816.80	1.00	\$ 49,816.80	\$ 49,816.80
MOGAL 0.20M	5.00	UND	\$ 52,846.20	1.00	\$ 52,846.20	\$ 264,231.00
MOGAL 0.40M	4.00	UND	\$ 52,846.20	1.00	\$ 52,846.20	\$ 211,384.80
POLVELLO 0.20M	1.00	UND	\$ 26,928.00	1.00	\$ 26,928.00	\$ 26,928.00
PALMA DE COCO 3 AÑOS	1.00	UND	\$ 39,079.26	1.00	\$ 39,079.26	\$ 39,079.26
CEDRO 0.40M	1.00	UND	\$ 52,846.20	1.00	\$ 52,846.20	\$ 52,846.20
MATARATON 0.10M	7.00	UND	\$ 30,967.20	1.00	\$ 30,967.20	\$ 216,770.40
PASTO BRACHIARIA 30%	377.00	M2	\$ 738.48	0.80	\$ 590.78	\$ 222,777.23
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES						\$ 1,605,112.73

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Zaragoza - Remedios.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-01-0125.
- Según información suministrada por la concesión el área requerida del predio ACN-01-0125 no presenta afectación por servidumbres en el área requerida para el proyecto.
- Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.

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

Se tiene como criterio valuatorio para las especies su diámetro ya que es lo que se puede evidenciar en terreno.

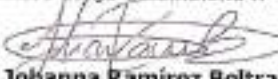
14. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza.
VEREDA: El Veinte
FICHA PREDIAL: ACN-01-0125
DIRECCIÓN: La Aurora
PROPIETARIO: YESNID AGUDELO ESTRADA Y OTRO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	1256,96	\$ 461,31	\$ 579.848,22
Subtotal Terreno					\$ 579.848,22
CONSTRUCCIONES					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
CA1: Corral		m	53,96	\$71.500,00	\$ 3.858.140,00
CA2: Cerca		m	52,26	\$66.800,00	\$ 3.490.968,00
Total Anexos					\$ 7.349.108,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					\$ 1.605.112,73
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.605.112,73
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 9.534.068,95

Son: Nueve Millones Quinientos Treinta y Cuatro Mil Sesenta Y Ocho Pesos Con Noventa Y Cinco Centavos M.L.


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


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


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


Luis F. Sanabria Vanegas
 Comité Técnico
 R.A.A. N° AVAL-1032435523
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 038

15. FOTOGRAFÍAS



CA1



CA1



CA2



Vista Especies

	
Vista Species	Vista Species
	
Vista Species	Vista Species

16. Información Anexa.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos, Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra)
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matthew Wilson, Año 2014 Planta.Facilidimo.Com
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, Disponible En: <http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf>
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
<http://www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966>
 Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:
<http://www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/>
 Cultivo De Café Ica 2011, Disponible En:<http://www.Ica.Gov.Co>
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015, Disponible En :
http://www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=ListaDePrecios2105CentralMayoristaDeAntioquia, Disponible En:
http://www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa
 Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: <http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf>
 Guia De Costos De Produccion Agropecuaria 2014, Gobernacion De Antioquia
 Anuario Estadístico Agropecuario Del Huila, 2009
 La Achira, 2004; Disponible En:
http://www.Agronet.Gov.Co/www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf
 Sistema De Informacion De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Produccion, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
www.FederaciondeCafeteros.Org
 Cultivo de Frutas Tropicales, 2014 www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustria/cultivo/
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [W.W.Whuertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra](http://W.W.WhuertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra)
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane W.W.Wdane.Gov.Co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matthew Wilson, Año 2014 Planta.Facilidimo.Com
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario, www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, <http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf>
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
<http://www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966>
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015, Disponible En :
http://www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=ManualTecnicoDeLaPitayaAmarilla, Disponible En:http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf
 Produccion De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:
<http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf>
 Faostat, 2014 www.Faodirecciondeestadistica

Modelo Tecnológico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En:
http://www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf
Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En:
http://www.Corpoica.Org.Co/SitioWeb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf
Cultivo Y Costos De Establecimiento De La Granadilla, 2006, Disponible
En: <http://www.Hulla.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20hulla.Pdf>
Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En:
<http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Badfiles/Badigital/54898/54898.Pdf>
Manual Técnico De La Uva, 2006; Disponible En:
<http://Hulla.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20hulla.Pdf>
Manual De La Chirimoya, 2005; Disponible En:
http://www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf
Rendimiento De Frutas Exóticas, 2013; Disponible En:
<http://www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf>
Marañon; Corpoica 2007; Disponible En: <http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Badfiles/Badigital/56274/56274.Pdf>
La Higuera, 2008; Disponible En:
http://www.Cadenahortofruticola.Org/Admir/Bibli/291higuera_Alternativa_Produccion.....Pdf
La Gulupa, 2010; Disponible En: <http://www.Hulla.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20chulupa-Gulupa.Pdf>
Produccion Y Comercializacion De La Gulupa, 2011; Disponible En: <http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf>
Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: http://www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf
La Vainilla, 2012; Disponible En: <http://www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Articulo/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html>
Cultivos De Clima Calido; Universidad Nacional 2013; Disponible En:
http://Dataheca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf
<http://Aprendeonline.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538>
Vivero Tierra Negra 4440855
Jardin Botanico 4445500
Vivero Al Solar 4442464
Vivero Sol Rojo 4488815
Vivero La Vitrina Suroeste 3122596349
Vivero Santa Cruz Uraba 3136042664
Bio-Organicos Vivero Tel: 366 3682 Cel: 310 447 6619
El Semillero De Antioquia, Comercializadora De Planta Tu Jardin Y Vivero Tierranegra Medellin - Poblado
Estudio De Costo De La Especies Forestales, Por Corporacion Nacional De Investigacion Y Fomento Forestal
Conif, Año 2014
Tesis De Grado, Valoracion Economica De Los Arboles De La Universidad Nacional Por Shirley Orozco, Año 2010
Guías Silviculturales Para El Manejo De Especies Forestales Con Mira A La Produccion De Madera, Por Carlos
Mario Ospina Penagos, Año 2013.
Vivero Tierra Negra, Tel. 5420844
Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En : Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf
Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
Rendimiento, Turno Optimo Forestal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector
Ivan Restrepo, 2102; Disponible En: <http://www.Redahyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003>
Maderas Camilo C, Disponible En: http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html
http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botanicas/Ver_Herbarios_P.Php?id=257&Id_P=1205

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALLIO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL
ACN-01-0125

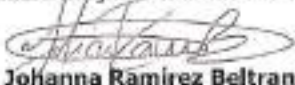
En la ciudad de Bogotá, D.C. a los veintiséis días (26) del mes de febrero de 2021, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **LA AURORA** en el Municipio de Zaragoza (Antioquia), elaborado y presentado por el Avaluador Luis Fernando Sanabria y el cálculo de las indemnizaciones por el Avaluador Johanna Ramírez Beltrán.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	LFI	m²	1256,96	\$ 461,31	\$ 579.848,22
Subtotal Terreno					\$ 579.848,22
CONSTRUCCIONES					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
CA1:	Cornal	m	53,96	\$71.500,00	\$ 3.858.140,00
CA2:	Cerca	m	52,26	\$66.800,00	\$ 3.490.968,00
Total Anexos					\$ 7.349.108,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					\$ 1.605.112,73
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.605.112,73
TOTAL AVALLIO DE LA FRONDA AFECTADA					\$ 9.534.068,95

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Nueve Millones Quinientos Treinta Y Cuatro Mil Sesenta Y Ocho Pesos Con Noventa Y Cinco Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los veintiséis días (26) del mes de febrero de 2021.


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


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


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


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

LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza
VEREDA: El Veinte
FICHA PREDIAL: ACN-01-0125
DIRECCIÓN: La Aurora
PROPIETARIO: Yesnid Agudelo Estrada y Rubén Darío Soto Patiño.

RESOLUCIÓN 898 DE 2014.

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

RESUELVE:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

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

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

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

ARTÍCULO 5º. DAÑO EMERGENTE.

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

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

No Aplica

II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias: Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de los mismos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.	<i>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</i>
Desconexión de servicios públicos: Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente. El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.	<i>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</i>
ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.	<i>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</i>
IMPUESTO PREDIAL Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: > Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma	<i>No fueron suministrados los documentos soporte para</i>

<i>proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:</i> <i>1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%</i> <i>2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%</i> <i>3o Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%</i> <i>4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.</i>	<i>su liquidación, no aplica</i>
ADECUACIÓN DE AREA REMANENTE <i>Habrá lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.</i> <i>Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.</i>	<i>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</i>
ARTÍCULO 6º. LUCRO CESANTE Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.	
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble. Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario	<i>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</i>

de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.	
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas: Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización. PARÁGRAFO 1º. En caso que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable. PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 17 42 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.
CONSIDERACIONES GENERALES <i>"Los propietarios no presentaron documentación que se pueda tener en cuenta para el daño emergente o lucro cesante"</i>	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	\$0
SON: CERO PESOS M.L.	


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


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


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

ACN-01-0124
YESNID AGUDELO ESTRADA Y RUBEN
DARIO SOTO PATIÑO.
05-895-00-01-00-0010-0018-0-00-00-0000
LOTE DE TERRENO LA AURORA

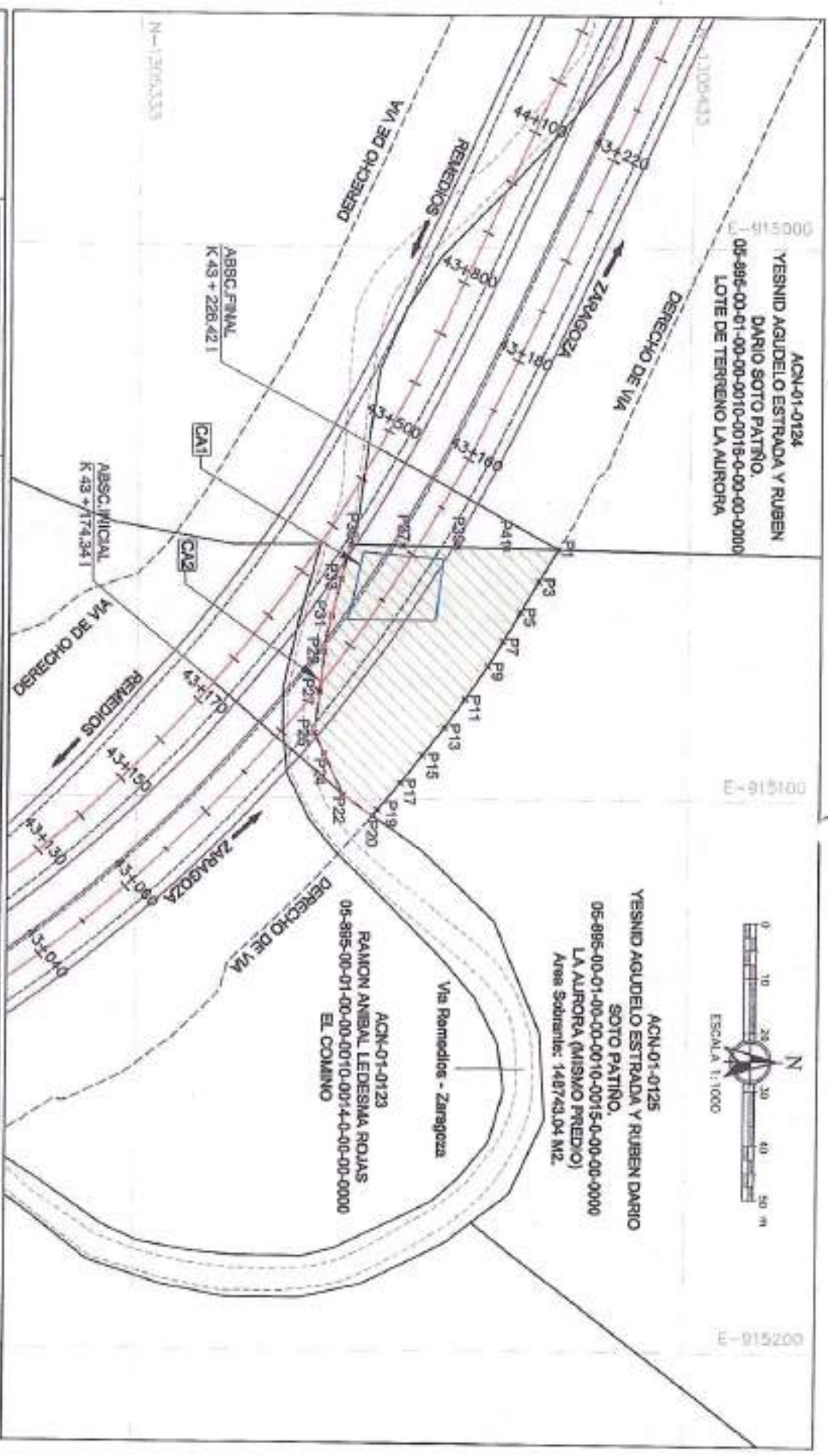
E-915100



E-915200

ACN-01-0125
YESNID AGUDELO ESTRADA Y RUBEN DARIO
SOTO PATIÑO.
05-895-00-01-00-0010-0015-0-00-00-0000
LA AURORA (MISMO PREDIO)
Area Solar: 148743.04 M2.

ACN-01-0123
RAMON ANIBAL LEDESMA ROJAS
05-895-00-01-00-0010-0014-0-00-00-0000
EL COMINO



		Autopistas DEL NOROCCIDENTE	
PROPIETARIO: YESNID AGUDELO ESTRADA Y RUBEN DARIO SOTO PATIÑO.		PROYECTO: CONEXION DEL NOROCCIDENTE	
CECOTIA CATASTRAL: 058950001000000100015000000000 MATRÍCULA INMOBILIARIA-027-2025		CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	150000.00 m²	AREA REQUERIDA	1250.00 m²
AREA REQUERIDA	1250.00 m²	AREA SOBANTE	148743.04 m²
AREA REQUERIDA	148743.04 m²	AREA REQUERIDA	0.00 m²
AREA REQUERIDA	0.00 m²	AREA REQUERIDA	0.00 m²

INFORMACION DE REFERENCIA		CONVENCIONES	
MAPA GENERAL DEL AREA PROYECTO: TRAMITE DE LICENCIA DISEÑO: MAPA		Camión Carretera Carretera sencilla Carretera Carretera Camión y Carretera 50 Puntaje	
PUNTO DE REFERENCIA INICIO: K 43+174.34 FINAL: K 43+226.42		LEGENDA Línea de Carretera Línea de Vía Camión Carretera Camión y Carretera 50 Puntaje Área Requerida Área Construcción Área Construcción Área Construcción	

FECHA:	ABRIL 20 DE 7	ESCALA:	1:1000	ARCHIVO:	ACN-01-0125	HOLLA	1 DE 2
--------	---------------	---------	--------	----------	-------------	-------	--------

Elaboró:

PLAN GENERAL Y DE AFECTACION VIAL

YERAY SANCHEZ LOZANO PEREZ
Mét. 148743.04 M2.

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	ESTE	NORTE	DIST
P1	915054.588	1305409.127	3.83
P2	915057.588	1305407.321	3.36
P3	915080.485	1305403.803	3.32
P4	915083.337	1305403.905	3.12
P5	915086.021	1305402.307	2.86
P6	915088.582	1305400.794	3.16
P7	915071.275	1305398.178	2.82
P8	915073.787	1305397.883	2.47
P9	915075.907	1305396.421	4.05
P10	915079.288	1305394.153	3.19
P11	915081.881	1305392.329	3.19
P12	915084.483	1305390.478	3.19
P13	915087.085	1305388.584	3.19
P14	915089.625	1305386.884	3.20
P15	915092.185	1305384.745	3.19
P16	915094.681	1305382.779	3.19
P17	915097.178	1305380.784	3.19
P18	915099.651	1305378.762	3.19
P19	915102.101	1305376.713	1.40
P20	915104.167	1305375.808	3.35
P21	915107.253	1305373.087	3.27
P22	915088.374	1305370.412	3.42
P23	915086.280	1305368.940	4.79
P24	915081.958	1305366.882	4.10
P25	915086.258	1305365.120	3.92
P26	915094.367	1305363.578	3.67
P27	915080.720	1305361.007	3.77
P28	915076.978	1305358.447	3.52
P29	915073.478	1305356.859	3.23
P30	915070.267	1305357.237	3.57
P31	915068.808	1305355.129	3.41
P32	915065.507	1305353.081	3.45
P33	915060.190	1305348.837	3.09
P34	915058.860	1305347.059	4.40
P35	915053.862	1305341.470	5.08
P36	915053.944	1305340.587	5.25
P37	915054.039	1305340.548	4.80
P38	915054.137	1305338.194	4.24
P39	915054.223	1305330.790	4.24
P40	915054.302	1305325.028	4.24

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	ESTE	NORTE	DIST
P40	915054.302	1305325.028	4.85
P41	915054.389	1305360.883	4.85
P42	915054.475	1305404.336	4.79
P1	915054.588	1305409.127	4.79

AREA REQUERIDA= 1256.86 M2

COLINDANCIAS		
LINDERO	PUNTOS	DISTANCIA
NORTE	P1	0.00 M
ORIENTE	P1-P20	58.03 M
SUR	P20-P35	53.86 M
OCCIDENTE	P35-P1	37.66 M

Autopistas
DEL NOROCCIDENTE

Autopista CONEXIÓN NORTE

UFI: 10000000 - ZWU00000

PROPIETARIO:
TESORO AGRIKOLA ESTRADA Y RUBEN
DARIO SOTO PATRINO.

CEDELA CATASTRAL:
026850001000001000150000000000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 027-2058

CUADRO DE ÁREAS

AREA TOTAL	36660.00 m²
AREA PROYECTADA	1156.86 m²
AREA EXISTENTE	14674.00 m²
AREA REMANENTE	3009 m²
AREA CONSTRUCCIONES	0.00 m²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

UBICACIÓN: CARRETERA NACIONAL DE LA AMERICA DEL SUR

PROYECTO: RECONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA NACIONAL DE LA AMERICA DEL SUR

FECHA: ABRIL 20 DE 2017

CONVENCIONES

Carreteras: Carretera
Cercos: Cercos
Drenaje superficial: Drenaje superficial
Drenaje de aguas: Drenaje de aguas
Pavimentación: Pavimentación

LEYENDA

Área de Cosecha: Área de Cosecha
Área de Vite: Área de Vite
Área de Cereales: Área de Cereales
Área de Infracción: Área de Infracción
Área de Prados: Área de Prados
Área de Reserva: Área de Reserva
Área de Construcción: Área de Construcción
Área de Construcción: Área de Construcción
Área de Construcción: Área de Construcción

PUNTOS DE REFERENCIA

INICIO: K 43+174.341
FINAL: K 43+228.421

ESCALA: SIN ESCALA

ARCHIVO: ACH-01-0125

HOJA No 2 DE 2

PLANO GENERAL Y DE AFECTACIÓN VIAL

Elaboró:

TESORO AGRIKOLA ESTRADA Y RUBEN DARIO SOTO PATRINO

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE ZARAGOZA NIT. 890981150-4	
---	---	---

**LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE
ZARAGOZA-ANTIOQUIA.**

EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES

CERTIFICA QUE:

Revisado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) del Municipio de Zaragoza se certifica que los usos del suelo para el siguiente Predio son:

VEREDA EL VEINTE: LA AURORA, Identificado con la ficha Predial N° 25703634, a nombre del señor: **RUBEN DARIO SOTO PATIÑO**, Identificado con cedula de ciudadanía N° 986101153 Y **YESNID AGUDELO ESTRADA**, identificada con cédula N°32090015 y folio N°027- 2057. Uso Ganadería, Agricultura de Subsistencia.

CEDULA CATASTRAL							
MUNICIPIO	SECTOR	CORR	BARRIO	MNZ/VRD	PREDIO	EDIFICIO	U.PREDIAL
895	2	001	000	0010	00015	0000	00000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ/VRD	TERRENO	CND.PROP	EDIFICIO	N.PISO	U.PREDIAL
05	895	00	01	00	00	0010	0015	0	00	00	0000

Uso principal: Actividades agropecuarias tradicionales y tecnificadas y ganadería en terrenos con pendiente suave (menores al 15%) y sistemas agrosilvopastoriles en terrenos con pendientes moderadas (menores al 30%).
Renivelación topográfica con material de excavación.
Actividades comerciales complementarias al servicio de transporte y turismo.

Uso complementario: Piscicultura, vivienda rural de baja densidad, bosques protectores productores en pendientes menores al 100%, bosques productores y de protección en terrenos con pendientes superiores al 100% y construcción de infraestructura vial, de servicios y equipamiento colectivo.
Recreación; Actividades agropecuarias, sistemas agroforestales y silvopastoriles.



	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE ZARAGOZA NIT. 890981150-4	
---	---	---

Uso restringido: Casería para autoconsumo. Minería. Vivienda rural respetando los retiros viales y a no menos de 50 metros de la línea de conducción del Oleoducto Colombia.

Uso Prohibido: Construcción de nuevas obras de infraestructura en la zona de retiro (50 Metros) del Oleoducto, Cacería con fines comerciales o sobres especies declaradas en peligro de Extinción. Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes al 50%.

Dado en la secretaria de Planeación del Municipio de Zaragoza, a los tres (03) días del mes de Julio del 2020.


ROMY MORENO MORENO
Secretaria de Planeación.

Proyectó: Martha Nubia Jaramillo
Aux. Administrativa