

AVISO No. ADN-GP-3148

ACN-01-0155

FECHA: 28 MAR 2022

El suscrito, Gerente General del Concesionario AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S, en virtud del Contrato de Concesión No. 009 del 10 de Diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012, para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Concesión 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-3028 de fecha 9 de febrero de 2022, a la dirección del predio ACN-01-0155 denominado La Florida, ubicado en la Vereda El Limón, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, mediante guía No. 700070567131 del Correo Certificado Inter Rapidísimo S.A., con constancia de "Rechusado" el 1 de marzo de 2022, 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-3027 de 9 de febrero de 2022, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal a los titulares del derecho real de dominio, MANUELA JOSEFA BARRIOS CÁRDENAS (C.C. No. 25.631.826) Y/O HEREDEROS INDETERMINADOS del predio ACN- 01- 0155.

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 MANUELA JOSEFA BARRIOS CÁRDENAS (C.C. No. 25.631.826) Y/O HEREDEROS INDETERMINADOS, con el objeto de dar cumplimiento a la ley, se procede a NOTIFICAR POR AVISO la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3027 de 9 de febrero de 2022, "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado La Florida, ubicado en la Vereda El Limón, 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. 05-895-00-07-00-00-0022-0024-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 027-13615 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0155".



GOBIERNO DEPARTAMENTAL

ANI

AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURAS



SUPERINTENDENCIA DE
INFRAESTRUCTURA

El presente AVISO EMPLAZATORIO, se fijará por el término de cinco (5) días en un lugar público de las oficinas del Concesionario ubicadas en la 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 pecuario.

FIJADO EL 29 MAR 2022 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 04 ABR 2022 A LAS 5:00 P.M.

Cordialmente,

Juan Manuel Marino Maldonado

Gerente General

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

Firma Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI

Edison Alejandro Trujillo (C. Vigente)
Aprobó: Diana Trujillo (C. Salvo)

Bogotá, D.C., 09 FEB 2022

Señora:
MANUELA JOSEFA BARRIOS CÁRDENAS (C.C. No. 25.831.826) Y/O HEREDEROS INDETERMINADOS.
Predio La Florida,
Vereda El Limón,
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-3027 del 09 FEB 2022, Predio ACN-01-0155.

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 - 36, Segundo Piso, Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, teléfono: 301 527 7996, de lunes a viernes en horario de 7am a 12:00 m 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-3027 del _____, por el cual se dispone la adquisición del predio denominado La Florida, ubicado en la Vereda El Limón, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-895-05-01-80-00-0022-0024-0-00-05-0000, Matrícula Inmobiliaria número 027-13615 y Ficha Predial No. ACN-01-0155.

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

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

Baturo Alagado Perdomo (C. Vigencia)
Sánchez Canal, Perdomo (C. Agudelo)
Ayala (C. Perdomo) (C. Subsección)



020217
INTER RAPIDÍSIMO S.A. No. 700070567131
 NIT: 800251569-7 Guía de Transporte
 Servicio: MENSAJERÍA

Fecha y Hora de Admisión: 21/02/2022 14:49
 Tiempo estimado de entrega: 25/02/2022 14:00
NO VÁLIDO COMO FACTURA

DESTINO Coil. postal		TOMA SIMBA	
ZARAGOZA\ANT\COL		DOCUMENTO	CARGA
DESTINATARIO CC 25831826 MANUELA JOSEFA BARRIOS CARDENAS PREDIO LA FLORIDA- EL LIMON		REMITENTE CC 3015277996 AUTOPISTAS DEL NORDESTE SAS REMEDIOS-ANTIOQUIA	
3214329744		3015277996 REMEDIOS\ANT\COL	
NÚMERO DE GUÍA PARA SEGUIMIENTO 700070567131		 700070567131	
DESPACHOS Casilleros → MDE 328 Puertas → 40-D1			
DATOS DEL ENVÍO Empaque: SOBRE CARTA Tipo Servicio: MENSAJERÍA Vl Comercial: \$ 15,000.00 Piezas: 1 No. Bolsa: Peso a Vol: Peso en Kilos: 1 Dice Contener: DOCUMENTOS Destinatario: MANUELA JOSEFA BARRIOS CARDENAS		LIQUIDACIÓN Valor Flete: \$ 7,200.00 Valor sobre flete: \$ 300.00 Vl otros conceptos: \$ 0.00 Vl Imp. otros conceps: \$ 0.00 Valor total: \$ 7,500.00 Forma de pago: CONTADO	
		Valor a cobrar al destinatario al momento de entregar \$ 0	



PRUEBA DE ENTREGA
 INTER RAPIDÍSIMO S.A.
 NIT: 800251569-7 No. 700070567131

Fecha y Hora de Admisión: 21/02/2022 14:49
 Tiempo estimado de entrega: 25/02/2022 14:00
 Guía de Transporte Servicio:
MENSAJERÍA

DESTINO Coil. postal		TOMA SIMBA	
ZARAGOZA\ANT\COL		DOCUMENTO	CARGA
NÚMERO DE GUÍA PARA SEGUIMIENTO 700070567131		Valor a cobrar al destinatario al momento de entregar \$ 0	
Remite: AUTOPISTAS DEL NORDESTE SAS CC 3015277996 / Tel: 3015277996 REMEDIOS\ANT\COL		Como remitente y Cliente al contrato, guía, envío en www.interrapidisimo.com , autorizo el tratamiento de datos personales.	
Piezas: 1 Peso Kilos: 1 Vl Comercial: \$ 15,000.00 Dice Contener: DOCUMENTOS		Valor Flete: \$ 7,200.00 Valor sobre flete: \$ 300.00 Valor otros conceptos: \$ 0.00	Vl Imp. otros conceps: \$ 0.00 Forma de pago: CONTADO Valor total: \$ 7,500.00
PARA: MANUELA JOSEFA BARRIOS CARDENAS PREDIO LA FLORIDA- EL LIMON 3214329744/ CC 25831826			
RECIBIDO POR: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		GESTIÓN DE ENTREGA O DEVOLUCIÓN:	
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		1-Entrega correcta 3-Dirección errada 4-Entregado 5-otro	
		2-Desconocido 4-No Reclamo 6-No Reside	
No. Gestión		Fecha 1er intento de Entrega	
DIA		MES AÑO HORA	
No. Gestión		Fecha 2do intento de Entrega	
DIA		MES AÑO HORA	
<input checked="" type="checkbox"/> Mensajero:			



ENVÍO DEVUELTO
www.interrapidisimo.com

OPU - R - 03

Ciudad REMEDIOS	Fecha 03/22	Guía No. 700070567131
Señor (s) : Remitente AGENCIA DE REMEDIOS		
Dirección y Teléfono del remitente COTITAS DE AMOR		Ciudad de origen del envío
Descripción:		
Sobre carta <input type="checkbox"/> Sobre manila <input checked="" type="checkbox"/> Paquete <input type="checkbox"/> Caja <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>		
Causal de Devolución		
<input type="checkbox"/> Dirección Incorrecta	<input type="checkbox"/> No pagaron el Alcobro	<input type="checkbox"/> No lo Reclamaron
<input type="checkbox"/> Se Traslado	<input checked="" type="checkbox"/> No lo Recibieron	<input type="checkbox"/> No contestan
<input type="checkbox"/> Permanece Cerrado	<input type="checkbox"/> No prestamos Servicio a esa Ciudad	<input checked="" type="checkbox"/> Otros
Observaciones: ERA UNA DEMANDA NO QUIZO FIRMAR		
Elaborado por:	Recibi (remitente) NIDIA GARCIA	DIA Mes Año
Entregado por:	C.C.	

Segovia, D.C., **09 FEB 2022**

Señora:

MANUELA JOSEFA BARRIOS CÁRDENAS (C.C. No. 25.831.826) Y/O HEREDEROS INDETERMINADOS.

Predio La Florida.

Vereda El Limón.

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 1505 del 2012. Otorgamiento de la Concesión para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, perfil 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 Florida**, ubicado en la Vereda El Limón, 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. 05-895-00-01-00-00-0022-0024-0-00-00-0000, Matricula Inmobiliaria No. 027-13615 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0155.

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 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 896 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC),

18.02.17.04.07

Pág. 3 de 4

Calle 938 No. 10-21 Tel. + 5 - 758 27 58 Segovia D.C. - Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) 6-02-11-00 Vía Zaragoza - Guacaré - Antioquia



Agencia Nacional de
Infraestructura



Ministerio de
Transporte

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 TRECE MIL DIECINUEVE PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (13.819,98 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 56+816,56 I - Abscisa Final K 57+102,52 I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-01-0155 de fecha 1 de junio de 2017.

El valor total de la oferta de compra es VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETENTA Y UN PESOS CON QUINCE CENTAVOS M.L. (527.551.071,15), según Avalúo Comercial elaborado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 17 de septiembre de 2021, el cual se discrimina de la siguiente manera:

ITEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
Propietario: Manuela Josefa Barrios Cárdenas	\$ 14.207.824,40
Total Terreno	\$ 14.207.824,40
CONSTRUCCIONES	
Mejoratorio 1: Paola Judith Tuñan Osuna	\$ 9.870.103,23
Total Construcciones	\$ 9.870.103,23
ANEXOS	
Propietario: Manuela Josefa Barrios Cárdenas	\$ 713.983,02
Total Anexos	\$ 713.983,02
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
Propietario: Manuela Josefa Barrios Cárdenas	\$ 2.759.160,50
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 2.759.160,50
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 27.551.071,15

En ese orden de ideas, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y la Resolución 898 de 2014 del IGAC, modificada parcialmente por la Resolución 1044 de 2014 del IGAC, como se observa en la tabla No. 2, dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de daño emergente. Sin embargo, del valor que se notifica por medio de esta oferta de compra se excluyen los denominados en el numeral 1 de esta misma tabla; es decir, los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución,

toda vez que tales valores serán cancelados directamente por La Concesión a las entidades correspondientes.

Según el estudio de títulos, la zona de terreno que se requiere, pertenece a **MANUELA JOSEFA BARRIOS CÁRDENAS**, identificada con C.C. No. 25.831.826, adquirido a título de Compraventa, mediante Escritura Pública Nro. 464 de 6 de septiembre de 1994 de la Notaría Única de Zaragoza, inscrita en la anotación No.3 del Certificado de Tradición No.027-13615.

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 Plaza Principal Balcones #9-35, Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, teléfono: 321 963 2790.

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

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

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

2. **Expropiación Judicial:** En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido anteriormente, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de esta oferta de compra, no se haya llegado a un acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; conforme lo establecido en el artículo 4° 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.

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 Ficta 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 Marino Maldonado
Gerente General
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

Firma Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura

Bravo Copia de la Ficta Predial, Plano de inscripción predial, copia del Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación Municipal

Edificio Algodón-Predial 82, Segundo
Piso-Corred. Predial 82, Apartado
Apartado No. 76043 (C. Medellín)



Avalúo Comercial Corporativo
Rural.
Lote Y Anexos.
Ficha Predial ACN-01-0155.

Septiembre
de 2021

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

Dirección del predio: La Florida.

Vereda: El Limón

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

CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante.
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. 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. Vías Importantes
 - 4.5. Servicios públicos
 - 4.6. Servicios comunales
 - 4.7. Vías de acceso y transporte
 - 4.8. Características Climáticas
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno

- 6.3. Linderos.
- 6.4. Vías de Acceso al predio.
- 6.5. Unidades Fisiográficas.
- 6.6. Áreas Construidas.
- 6.7. Características Constructivas.
- 6.8. Construcciones Anexas
- 6.9. Cultivos y Especies

- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2 Depuración del mercado

- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.
 - 10.3. Ejercicios residuales.

- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini).

- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 12.2 Valores de cultivos y/o especies

- 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14. RESULTADO DE AVALÚO

- 15. FOTOGRAFÍAS
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. 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 Anexos

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 Limón

1.8. Dirección del predio: La Florida.

1.9. Abscisado de área requerida:

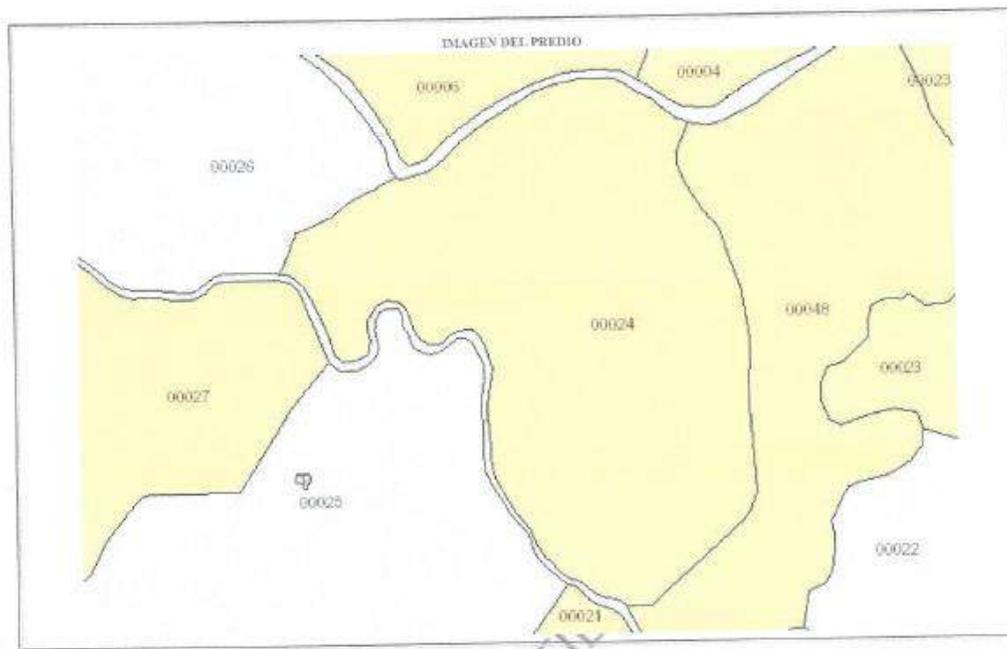
Abscisa Inicial:	56 + 816,56 Km Izq.
Abscisa Final:	57 + 102,52 Km Izq.
Margen:	Izquierda

1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuaria.

1.11. Uso por norma: Área de Minería Restringida.

1.12. Información Catastral:

Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 895 - ZARAGOZA
Cedula Catastral: 058950001000000220024000000000
Matrícula Inmobiliaria: 027-13615
Zona Física: 303 - 307
Zona Geoeconómica: 301 - 303
Área de terreno: 11,0303 ha
Área construida: 0,00 m²



Fuente: Certificado Catastral suministrado por dirección de sistemas de información y catastro de la gobernación de Antioquia.

1.13. Fecha de la visita al predio: 3 de septiembre de 2021.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 17 de septiembre de 2021.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Información suministrada por 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 identificado con la cedula catastral No. 05-895-00-01-00-00-0022-0024-0-00-00-0000 F.M.I. 027-13615 con dirección La Florida, firmado por Javier Eduardo Coronado González secretario de planeación del Municipio de Zaragoza.

C. Ficha Predial:

- ACN-01-0155.

D. Folio de matrícula:

Certificado de Tradición Y Libertad N.º 027-13615 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, impreso el 26 de febrero de 2019

E. Planos topográficos:

Ficha Gráfica ACN-01-0155.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Manuela Josefa Barrios Cárdenas

3.2. Título de adquisición:

- Escritura pública No. 464 del 06 de septiembre de 1994 de la notaria única de Zaragoza.

Fuente: Certificado de Tradición Y Libertad N.º 027-13615 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, impreso el 26 de febrero de 2019.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 027-13615 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Segovia.

3.4. Observaciones jurídicas:

- **Anotación Nro. 003:** Fecha 04/11/1994 Radicación 1826. Doc. Escritura 464 del 06/09/1994 De la Notaria Única de Zaragoza ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION; **PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO;** De: MARQUEZ RUIS SIXTO ANTONIO; **A: BARRIOS CARDENAS MANUELA JOSEFA.**
- **Anotación Nro. 004:** Fecha 29/11/2018 Radicación 2018-027-6-1993 Doc. OFICIO ADN-GP-18-0728 del 11/09/2018 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI DE BOGOTA D.C. ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0453 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL; **PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO;** De: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI; **A: BARRIOS CARDENAS MANUELA JOSEFA.**
- **Fuente:** Certificado de Tradición Y Libertad N.º 027-13615 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, impreso el 26 de febrero de 2019.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio	LA FLORIDA	Nombre De Vereda	EL LIMON
Municipio	ZARAGOZA	Departamento	ANTIOQUIA

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 tenida en cuenta en la planificación y desarrollo futuro, la vereda El Limón se encuentra a 5 km aproximadamente del casco urbano de Zaragoza.

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

4.1. Delimitación del sector:

La vereda El Limón limita al norte con las veredas Quebrada Uno, La Doce y el casco urbano del municipio, al Oriente con la vereda San Antonio, al sur con las veredas La Porquera y El Retiro y al occidente con la vereda Unión Adentro.

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/tema/municipio> e inspección Ocular.

4.3. Topografía: Plana a Ligeramente Plana con pendientes entre el 0% y el 7%.

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/tema/municipio> 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 4hs2

Ítem	Descripción
Subclase	4hs - 2
Principales Limitantes de uso	Inundaciones cortas, nivel freático alto, drenaje imperfecto, fuerte acidez y fertilidad baja
Usos recomendados	Ganadería y agricultura con cultivos tolerantes al exceso de humedad.

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

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 4s2

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

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

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/tema/municipio e inspección Ocular](http://www.zaragoza-antioquia.gov.co/tema/municipio%20e%20inspecci3n%20Ocular).

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 de orígenes de paso diferentes, por el casco urbano:

Vías desde Medellín	Vía nacional, de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en regular estado de mantenimiento hasta Remedios y sin Pavimentar y en mal estado de mantenimiento desde Remedios hasta Zaragoza, Recorre la ruta que conecta Medellín – Barbosa – Antioquia – Yolombo – Yali _ 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 – Caucasia – 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 – Guarne _Medellín – Caucasia – 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 Caucasia. Y – Zaragoza
Montería-Zaragoza	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, recorre Montería- Planeta Rica- Buena Vista- La apartada- Caucasia – Zaragoza

El servicio de transporte es bueno sobre las transversales de la vía Zaragoza – Caucasia – La Apartada – Troncal de Occidente, prestado por buses interdepartamentales, intermunicipales, taxis y moto – taxis del servicio público dentro del municipio de Zaragoza.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

EL SUSCRITO SECRETARIO 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:

La faja de terreno graficada en el Plano entregado por el Concesionario Vial Autopistas del Nordeste S.A.S. y que hace parte integrante de este certificado denominado **ACN-01-0155**, que se encuentra comprendido en el predio identificado con la Cédula Catastral No. 05-895-00-01-00-00-0022-0024-0-00-00-0000, F.M.I. 027-13615 con dirección LA FLORIDA, vereda EL LIMON, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, con base en la zonificación general del Plan de Ordenamiento del municipio de Zaragoza, establecido mediante el Acuerdo 009 del 2012, que fue ajustado con el Acuerdo 001 del 14 de febrero de 2013, tiene las siguientes Clases de suelo conforme a los artículos 30, 31, 32 y 33 de la Ley 388 de 1997:

Clase de Suelo: Rural

9.3.2 Área de minería restringida: Sectores del municipio donde el recurso aurífero ha venido siendo explotado o que presenta potencial. Esta zona comprende tanto las riberas del Rio Nechi y algunos de sus tributarios donde se explota la minería de aluvión, como la zona de colinas y montañas próximas a los ejes viales, en las que se posibilita la minería de veta.

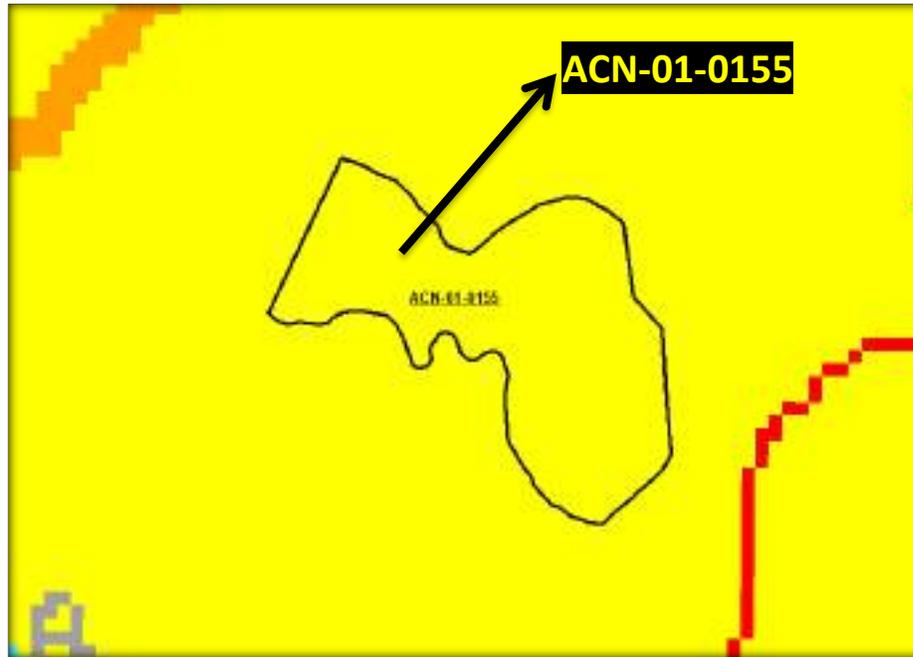
USO PRINCIPAL: Minería de veta y minería de aluvión basada en el mazamorreo y barequeo; recuperación de suelos.

USO COMPLEMENTARIO: Actividades agropecuarias, sistemas agrosilvopastoriles; reforestación de carácter protector productor.

USO RESTRINGIDO: Explotación forestal con planes de aprovechamiento forestal con pendientes menores al 50%.

USO PROHIBIDO: Minería de aluvión con retroexcavadoras o monitores; aprovechamiento forestal a "tala rasa" en suelos con pendientes mayores del 50%.

JAVIER EDUARDO CORONADO GONZALES
Secretario De Planeación Y Obras Publicas
Del Municipio De Zaragoza



MAPA DE ZONIFICACION DE USOS



Fuente: Plano 12, Mapa de Zonificación De Usos, Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Municipio de Zaragoza, 2000-2009.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio	LA FLORIDA	Nombre De Vereda	EL LIMON
Municipio	ZARAGOZA	Departamento	ANTIOQUIA

El predio se ubica sobre la vía que comunica al municipio de Remedios con el municipio de Zaragoza, en la vereda El Limón, aproximadamente a 5 km del casco urbano del municipio de Zaragoza.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	174.275,00 m ²
Área requerida:	13.019,98 m ²
Área Remanente:	0 m ²
Área Sobrante:	161.255,02 m ²

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0155

6.3. Linderos:

Norte: En 63,68m (P1-P7) con Quebrada La Oca.
 Sur: En 111,18m (P28-P37) con Vía publica a Vereda San Antonio
 Este: En 256,51m (P7-P28) con Manuela Josefa Barrios (Mismo Predio).
 Oeste: En 209,96m (P37-P1) con Manuela Josefa Barrios (Mismo Predio).

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0155.

6.4. Vías de acceso al predio:

Vía Intermunicipal Remedios – Zaragoza: Vía sin Pavimentar y en mal estado de mantenimiento.

6.5 Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	Plana	Agropecuario	Área de Minería Restringida	10.935,31 m ²
2	Plana	Agropecuario	Ronda Hídrica	2.084,67 m ²

Fuente: Informe de Confrontación ACN-01-0155

6.7. Áreas construidas:

Mejoratario 1: Paola Judith Tuiran Osuna

Ítem	Área	**Edad (Años)	*E.D.C.	Vida Útil
Vivienda	31,28 m ²	10	Bueno	60
Baño	2,03 m ²	10	Regular	40
Cocina	9,86 m ²	10	Regular	40

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0155

6.8. Características constructivas:

Mejoratario 1: Paola Judith Tuiran Osuna

N°	CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN
C1	VIVIENDA	VIVIENDA CONSTRUIDA EN MADERA, MUROS EN TABLA, PISO EN CONCRETO PULIDO EL 75% Y EL 25% EN TIERRA, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC CON SOPORTE EN MADERA, INCLUYE 1 PUERTA EN MADERA. DIMENSIONES (6.80M*4.60M)

N°	CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN
C2	BAÑO	BAÑO CON PISO EN TIERRA, CUBIERTA EN PLÁSTICO CON ESTRUCTURA EN MADERA, SOPORTADA POR 4 POSTES EN MADERA, MUROS EN POLISOMBRA, INCLUYE BATERÍA SANITARIA SENCILLA, DIMENSIONES (1,45M*1,40M)
C3	COCINA	COCINA CON PISO EN TIERRA, CUBIERTA EN PLÁSTICO CON ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN POLISOMBRA Y EN TABLA, DIMENSIONES (3,40M*2.90M)

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0155

6.9. Anexos, otras construcciones:

Propietario: Manuela Josefa Barrios Cárdenas

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
1	CERCA	CERCA CON 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚA, SOSTENIDA CON POSTES EN MADERA CON ALTURA DE 1.20M Y SEPARACIÓN DE 3.00 M.	80,28	M	5	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0155

6.10. Cultivos, especies:

Propietario: Manuela Josefa Barrios Cárdenas

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
Acacio 4 años ø 0,15m	5	Und	Optimo
Acacio 10 años ø 0,20m	12	Und	Optimo
Acacio 10 años ø 0,30m	2	Und	Optimo
Fruta de burro 10 años ø 0,20m	4	Und	Bueno
Fruta de burro 15 años ø 0,20m	5	Und	Bueno
Balso 5 años ø 0,15m	2	Und	Optimo
Balso 10 años ø 0,20m	10	Und	Optimo
Melina 5 años ø 0,10m	1	Und	Optimo
Mango 20 años ø 0,50m	2	Und	Optimo
Guarumo 10 años ø 0,15m	20	Und	Bueno
Fremo 15 años ø 0,30m	10	Und	Optimo
Guamo 25 años ø 0,40m	10	Und	Optimo
Eucalipto 10 años ø 0,20m	1	Und	Optimo
Vara de humo 15 años ø 0,20m	7	Und	Optimo
Rastrojo 54.64%	7115	Und	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0155

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida: Unidad Fisiográfica 1:

Coordenadas			Identificación del Predio						Terreno					
Oferta	Lat.	Long.	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	7°33'2.69"N	74°52'18.64"O	Chilona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7092904	Luis Fernando Jaramillo	\$ 2.800.000.000,00	8,000%	\$ 2.576.000.000,00	200	2000000	\$ 12.880.000,00	\$ 1.288,00
2	7°38'29.59"N	74°53'53.38"O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	311-4499955	Francisco Javier Hurtado	\$ 3.200.000.000,00	0%	\$ 3.200.000.000,00	250	2500000	\$ 12.800.000,00	\$ 1.280,00
3	7°39'55.52"N	74°53'35.76"O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	311-6009888	Ledys Cecilia Silva	\$ 1.250.000.000,00	10%	\$ 1.125.000.000,00	100	1000000	\$ 11.250.000,00	\$ 1.125,00

Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta				
Oferta	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble		Fotografía	Fuente Externa
1	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 200 Has, Frente a la Vía que comunica a Caucasia con Zaragoza. En la negociación se llevo a un valor de \$13'000,000 por cada Ha			En Campo
2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca adquirida por el Señor Francisco Hurtado para procesadora de Caucho en la vereda el Cincuenta, con 250 ha disponibles para ganadería o cultivos de caucho a \$12'800,000 por cada Hectárea, se trata de una finca plana con frente a la vía que de Caucasia conduce a Zaragoza.			En Campo
3	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en El Cincuenta, cercana a Puerto Triana, topografía mixta con frente a la vía que conduce de Caucasia a Zaragoza.			En Campo

Nota: La Ubicación Hace Referencia al sector donde se ubican los predios, en algunos casos no es la ubicación exacta del mismo

Unidad Fisiográfica 2:

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio						Terreno					
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	7° 9' 35.00"N	74° 35' 40.35"O	Cañaveral	Remedios	Rural	320-7801130 301-4530034	Robinson Delgado	\$ 340.000.000,00	2%	\$ 335.000.000,00	99	990000	\$ 3.383.838,38	\$ 338,38
2	7° 16' 17.58"N	74° 44' 41.39"O	El Pescado	Segovia	Rural	(4) 311 8419 316 454 1208 318 530 038	Luis Ernesto	\$ 2.000.000.000,00	10%	\$ 1.800.000.000,00	450	4500000	\$ 3.858.222,22	\$ 385,82
3	7° 13' 18.82"N	74° 45' 56.87"O	Cuturu Abajo	Segovia	Rural	311-7562844	Juan Pablo Vallejo	\$ 1.575.000.000,00	0%	\$ 1.575.000.000,00	450	4500000	\$ 3.500.000,00	\$ 350,00

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada a 40 minutos de Remedios, por vía destapada en la vereda Cañaveral. Cuenta con pastos mejorados para una capacidad de alrededor de 85 reses, y una buena área en Bosque protegido por nacimientos de agua (4 en total para la finca) irrigando prácticamente todo el predio. Se entregan bases para construcción, y corrales que deben ser nuevamente adecuados. (por tal motivo no son motivo de descuento a valoración)		https://www.olx.com.co/item/finca-a-orilla-de-carretera-iiid-1109591069#item-gallery
2	120	\$ 480.000,00	100	\$ 62.000,00	\$ 57.600.000,00	\$ 6.200.000,00	Excelente Lote en Segovia, a 8 km de la vía nueva Medellín - Cauca. Abiertas aproximadamente 450 hectáreas, pasto brachiarias humídica y panameña, Aguas vivas, Montes pa abrir la tierra que quiera maderas finas, 2 casas con luz, corrales nuevos		https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-533139108/finca-en-venta-JM#position=2&type=item&tracking
3	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la Vereda Cuturu Abajo, del municipio de Segovia por la vía q conduce de Machuca a Segovia, aproximadamente 15 minutos en vehículo. Desde ese punto se debe caminar al predio aproximadamente 30 minutos. Venta para ganadería, topografía ondulada. De acuerdo con Juan Pablo, esta finca fue vendida a \$3'500.000 en el segundo semestre de 2.020 económica por motivos de pandemia		En Campo

**8.2. Depuración Mercado:
Unidad Fisiográfica 1:**

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio					Terreno						
	Lat.	Long.	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	7°33'2.69"N	74°52'18.64"O	Chilona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7092904	Luis Fernando Jaramillo	\$ 2.800.000.000,00	8,000%	\$ 2.576.000.000,00	200	2000000	\$ 12.880.000,00	\$ 1.288,00
2	7°38'29.59"N	74°53'53.38"O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	310-4499955	Francisco Javier Hurtado	\$ 3.200.000.000,00	0%	\$ 3.200.000.000,00	250	2500000	\$ 12.800.000,00	\$ 1.280,00
3	7°39'55.52"N	74°53'35.76"O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	311-6009888	Ledys Cecilia Silva	\$ 1.250.000.000,00	10%	\$ 1.125.000.000,00	100	1000000	\$ 11.250.000,00	\$ 1.125,00

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 200 Has, Frente a la Vía que comunica a Caucaasia con Zaragoza. En la negociación se llevo a un valor de \$13'000,000 por cada Ha		En Campo
2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca adquirida por el Señor Francisco Hurtado para procesadora de Caucho en la vereda el Cincuenta, con 250 ha disponibles para ganadería o cultivos de caucho a \$12'800,000 por cada Hectárea, se trata de una finca plana con frente a la vía que de Caucaasia conduce a Zaragoza.		En Campo
3	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en El Cincuenta, cercana a Puerto Triana, topografía mixta con frente a la vía que conduce de Caucaasia a Zaragoza.		En Campo

Nota: La Ubicación Hace Referencia al sector donde se ubican los predios, en algunos casos no es la ubicación exacta del mismo

Unidad Fisiográfica 2:

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio						Terreno					
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	7° 9' 35.00"N	74° 35' 40.35"O	Cañaveral	Remedios	Rural	320-7801130 301-4530034	Robinson Delgado	\$ 340.000.000,00	2%	\$ 335.000.000,00	99	990000	\$ 3.383.838,38	\$ 338,38
2	7° 16' 17.58"N	74° 44' 41.39"O	El Pescado	Segovia	Rural	(4) 311 8419 316 454 1208 318 530 038	Luis Ernesto	\$ 2.000.000.000,00	10%	\$ 1.800.000.000,00	450	4500000	\$ 3.858.222,22	\$ 385,82
3	7° 13' 18.82"N	74° 45' 56.87"O	Cuturu Abajo	Segovia	Rural	311-7562844	Juan Pablo Vallejo	\$ 1.575.000.000,00	0%	\$ 1.575.000.000,00	450	4500000	\$ 3.500.000,00	\$ 350,00

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada a 40 minutos de Remedios, por vía destapada en la vereda Cañaveral. Cuenta con pastos mejorados para una capacidad de alrededor de 85 reses, y una buena área en Bosque protegido por nacimientos de agua (4 en total para la finca) irrigando prácticamente todo el predio. Se entregan bases para construcción, y corrales que deben ser nuevamente adecuados. (por tal motivo no son motivo de descuento a valoración)		https://www.olx.com.co/item/finca-a-orilla-de-carretera-iiid-1109591069#item-gallery
2	120	\$ 480.000,00	100	\$ 62.000,00	\$ 57.600.000,00	\$ 6.200.000,00	Excelente Lote en Segovia, a 8 km de la vía nueva Medellín - Cauca. Abiertas aproximadamente 450 hectáreas, pasto brachiarias humidicola y panameña, Aguas vivas, Montes pa abrir la tierra que quiera maderas finas, 2 casas con luz, corrales nuevos		https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-533139108/finca-en-venta-JM#position=2&type=item&tracking
3	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la Vereda Cuturu Abajo, del municipio de Segovia por la vía q conduce de Machuca a Segovia, aproximadamente 15 minutos en vehículo. Desde ese punto se debe caminar al predio aproximadamente 30 minutos. Venta para ganadería, topografía ondulada. De acuerdo con Juan Pablo, esta finca fue vendida a \$3'500.000 en el segundo semestre de 2.020 economica por motivos de pandemia		En Campo

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

-No Aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

Unidad Fisiográfica 1:

Oferta	Valor (Ha)
1	\$ 12.880.000,00
2	\$ 12.800.000,00
3	\$ 11.250.000,00
Promedio	\$ 12.310.000,00
Desviación Estandar	\$ 918.857,99
Coefficiente de Variación	7,46%
Coefficiente de Asimetría	-1,717291937
Limite Inferior	\$ 11.391.142,01
Limite Superior	\$ 13.228.857,99
Valor Adoptado (Ha) Plano	\$ 12.310.000,00
Valor Adoptado (m2) Plano	\$ 1.231

Unidad Fisiográfica 2:

Oferta	Valor (Ha)
1	\$ 3.383.838,38
2	\$ 3.858.222,22
3	\$ 3.500.000,00
Promedio	\$ 3.580.686,87
Desviación Estandar	\$ 247.270,67
Coefficiente de Variación	6,91%
Coefficiente de Asimetría	1,31
Limite Inferior	\$ 3.333.416,20
Limite Superior	\$ 3.827.957,54
Valor Adoptado Ha	\$ 3.580.686,87
Valor Adoptado m2	\$ 358,07

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Unidad Fisiográfica 1:

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 200 Has, Frente a la Vía que comunica a Caucasia con Zaragoza. En la negociación se llevo a un valor de \$13'000,000 por cada Ha

Oferta 2: Finca adquirida por el Señor Francisco Hurtado para procesadora de Caucho en la vereda el Cincuenta, con 250 ha disponibles para ganaderia o cultivos de caucho a \$12'800,000 por cada Hectárea, se trata de una finca plana con frente a la vía que de Caucasia conduce a Zaragoza.

Oferta 3: Finca ubicada en El Cincuenta, cercana a Puerto Triana, topografía mixta con frente a la vía que conduce de Caucasia a Zaragoza.

Unidad Fisiográfica 2:

Oferta 1P: Finca ubicada a 40 minutos de Remedios, por vía destapada en la vereda Cañaveral. Cuenta con pastos mejorados para una capacidad de alrededor de 85 reses, y una buena área en Bosque protegido por nacimientos de agua (4 en total para la finca) irrigando practicamente todo el predio. Se entregan bases para construcción, y corrales que deben ser nuevamente adecuados. (por tal motivo no son motivo de descuento a valoración).

Oferta 2P: Excelente Lote en Segovia, a 8 km de la vía nueva Medellin - Caucasia. Abiertas aproximadamente 450 hectáreas, pasto brachiarias humicicola y panameña, Aguas vivas, Montes pa abrir la tierra que quiera maderas finas, 2 casas con luz, corrales nuevos.

Oferta 3P: Finca ubicada en la Vereda Cuturu Abajo, del municipio de Segovia por la vía q conduce de Machuca a Segovia, aproximadamente 15 minutos en vehículo. Desde ese punto se debe caminar al predio aproximadamente 30 minutos. Venta para ganadería, topografía ondulada. De acuerdo con Juan Pablo, esta finca fue vendida a \$3'500.000 en el segundo semestre de 2.020 economica por motivos de pandemia.

10.3 Ejercicios residuales:

-No Aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN.

11.1. Costos de reposición.

Propietario: Manuela Josefa Barrios Cárdenas

CA1:

CERCA CON 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚA, SOSTENIDA CON POSTES EN MADERA CON ALTURA DE 1.20M Y SEPARACIÓN DE 3.00 M.						
Materiales	unidad de Medida	Valor unitario	Medida	Valor	Pag	
Estructura en madera						
Limaton Ø 10-12CM(6M) Eucalipto	und	\$ 31.448,00	8,92	\$ 280.516,16	95	
Cerramiento						
Alambre de Púas iowa (350M) Cal. 14	rl	\$ 165.300	0,69	\$ 114.057,00	71	
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 3.900,00	8,03	\$ 31.317,00	112	
Mano de Obra						
Mano de obra Cuadrilla AA Albañilería	hc	\$ 20.253	20,07	\$ 406.477,71	33	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	832.367,87	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X ML				\$	10.368,31	
Dato tomado de la revista Construdata N° 199						

Mejoratorio 1: Paola Judith Tuiran Osuna

C1:

VIVIENDA CONSTRUIDA EN MADERA, MUROS ENTABLA, PISO EN CONCRETO PULIDO EL 75% Y EL 25% EN TIERRA, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC CON SOPORTE EN MADERA, INCLUYE 1 PUERTA EN MADERA. DIMENSIONES (6.80M*4.60M)						
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag	
Descapote	m2	\$ 6.223	3,13	\$ 19.477,99	207	
Replanteo	m2	\$ 2.842	31,28	\$ 88.897,76	131	
EXCAVACIONES A MANO DE ZANJAS	m3	\$ 29.664	3,13	\$ 92.848,32	207	
Relleno excavacion	m3	\$ 13.691	3,13	\$ 42.852,83	131	
Tabla Chapa 30X1,8 a 2cm X2,9 - ordinario	und	\$ 23.572	61,10	\$ 1.440.249,20	94	
Viga 10*5cm*2,9m - sapan	un	\$ 94.343	7,71	\$ 727.384,53	94	
Limaton Ø 10-12CM(6M) Eucalipto	un	\$ 31.448,00	8,00	\$ 251.584,00	95	
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.900,00	0,58	\$ 2.262,00	112	
Placa concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 110.926	23,46	\$ 2.602.323,96	154	
Alistado de piso 4 cm	m2	\$ 21.923	23,46	\$ 514.313,58	210	
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 33.431	37,54	\$ 1.254.999,74	150	
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17mm	und	\$ 32.900	15,39	\$ 506.331,00	*	
Acometida de circuito cable CU 3*2 1*4 AWG PVC 01-1/2"	m	\$ 292.009	3,13	\$ 913.988,17	175	
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 20.253	40,00	\$ 810.120,00	33	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	9.267.633,08	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				\$	296.279,83	
Dato tomado de la revista Construdata N° 199						
* https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/teja-zinc-ondulada-3048x080mt-cal-35-017mm/234320/?kid=bnnext1031757&shop=googleShopping&gclid=CjwKCAjw3_KIBhA2EiwAaAAIirKokDji47OMd_EC_Tn1cUAm6zxT67DI43E0CGWZOwdTnju9O38NxoCihAQAvD_BwE						

C2

BAÑO CON PISO EN TIERRA, CUBIERTA EN PLÁSTICO CON ESTRUCTURA EN MADERA, SOPORTADA POR 4 POSTES EN MADERA, MUROS EN POLISOMBRA, INCLUYE BATERÍA SANITARIA SENCILLA, DIMENSIONES (1,45M*1,40M)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote	m2	\$ 6.223	0,20	\$ 1.244,60	207
Replanteo	m2	\$ 2.842	2,03	\$ 5.769,26	131
EXCAVACIONES A MANO DE ZANJAS	m3	\$ 29.664	0,20	\$ 5.932,80	207
Relleno excavacion	m3	\$ 13.691	0,20	\$ 2.738,20	131
Plástico Negro 150x3m Ancho Cal. 3.5	und	\$ 569.900	0,05	\$ 28.495,00	**
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 33.431	2,03	\$ 67.864,93	150
Limaton 10-12 cm (3m) Eucalipto	und	\$ 17.165	4,00	\$ 68.660,00	95
cerramiento en polsombra 2m	m	\$ 1.900	11,40	\$ 21.660,00	***
Inodoro Tipo I	und	\$ 335.134	1,00	\$ 335.134,00	198
TUBO PVC SANITARIO 3'	m	\$ 17.152	1,00	\$ 17.152,00	123
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 20.253	4,00	\$ 81.012,00	33
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 635.662,79	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				\$ 313.134,38	
Dato tomado de la revista Construdata N° 199					
** https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/287622/plastico-negro-150x3m-ancho-cal-3-5					
*** https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559?kid=bnnnext1031757&shop=googleShopping&gclid=CjwKCAjw3_KIBhA2EiwAaAAIhdKJwxx9EJSGO0NWIpfAYm6--RBJJ_nWYHmUgVurhjzz7zt2-choCQ9sQAVD_BwE&id=434559&name=polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv&defaultVariant=434559&currentpage=1					

C3:

COCINA CON PISO EN TIERRA, CUBIERTA EN PLÁSTICO CON ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN POLISOMBRA Y EN TABLA, DIMENSIONES (3,40M*2,90M)					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote	m2	\$ 6.223	1,00	\$ 6.223,00	207
Replanteo	m2	\$ 2.842	9,86	\$ 28.022,12	131
EXCAVACIONES A MANO DE ZANJAS	m3	\$ 29.664	1,00	\$ 29.664,00	207
Relleno excavacion	m3	\$ 13.691	1,00	\$ 13.691,00	131
Plástico Negro 150x3m Ancho Cal. 3.5	und	\$ 569.900	0,10	\$ 56.990,00	**
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 33.431	9,86	\$ 329.629,66	150
Limaton 10-12 cm (3m) Eucalipto	und	\$ 17.165	4,00	\$ 68.660,00	95
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.900,00	0,58	\$ 2.262,00	112
Tabla Chapa 30X1,8 a 2cm X2,9 - ordinario	und	\$ 23.572	32,00	\$ 754.304,00	94
cerramiento en polsombra 2m	m	\$ 1.900	25,12	\$ 47.728,00	***
Lavaplatos con grifería	un	\$ 321.067	1,00	\$ 321.067,00	198
TUBO PVC SANITARIO 3'	m	\$ 17.152	1,50	\$ 25.728,00	123
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 20.253	8,00	\$ 162.024,00	33
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.845.992,78	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				\$ 187.220,36	
Dato tomado de la revista Construdata N° 199					
** https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/287622/plastico-negro-150x3m-ancho-cal-3-5					
*** https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559?kid=bnnnext1031757&shop=googleShopping&gclid=CjwKCAjw3_KIBhA2EiwAaAAIhdKJwxx9EJSGO0NWIpfAYm6--RBJJ_nWYHmUgVurhjzz7zt2-choCQ9sQAVD_BwE&id=434559&name=polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv&defaultVariant=434559&currentpage=1					

11.2 Depreciación (fitto y corvini):

Propietario: Manuela Josefa Barrios Cárdenas

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CA1	CERCA	5	25	20%	2	14,22%	\$ 10.368,31	\$ 1.474,65	\$ 8.893,66

Mejoritario 1: Paola Judith Tuiran Osuna

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
C1	VIVIENDA	10	60	17%	2	12,00%	\$ 296.279,83	\$ 35.563,88	\$ 260.715,95
C2	BAÑO	10	40	25%	3	30,90%	\$ 313.134,38	\$ 96.747,88	\$ 216.386,50
C3	COCINA	10	40	25%	3	30,90%	\$ 187.220,36	\$ 57.844,73	\$ 129.375,63

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

UF1	DESCRIPCION	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL
			INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL		
	Acacio 4 años Ø 0,15m	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 75.480,00
	Acacio 10 años Ø 0,20m	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 75.480,00
	Acacio 10 años Ø 0,30m	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 75.480,00
	Fruta de burro 10 años Ø 0,20m	Und	\$ 73.200,00	\$ 13.500,00	\$ 86.700,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 106.794,00
	Fruta de burro 15 años Ø 0,20m	Und	\$ 73.200,00	\$ 13.500,00	\$ 86.700,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 106.794,00
	Balso 5 años Ø 0,15m	und.	\$ 55.000,00	\$ 13.500,00	\$ 68.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 88.230,00
	Balso 10 años Ø 0,20m	und.	\$ 55.000,00	\$ 13.500,00	\$ 68.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 88.230,00
	Melina 5 años Ø 0,10m	und.	\$ 22.500,00	\$ 13.500,00	\$ 36.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 55.080,00
	Mango 20 años Ø 0,50m	und.	\$ 68.000,00	\$ 13.500,00	\$ 81.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 101.490,00
	Guarumo 10 años Ø 0,15m	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 75.480,00
	Fremo 15 años Ø 0,30m	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 75.480,00
	Guamo 25 años Ø 0,40m	und.	\$ 47.000,00	\$ 13.500,00	\$ 60.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 80.070,00
	Eucalipto 10 años Ø 0,20m	und.	\$ 64.850,00	\$ 67.000,00	\$ 131.850,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 152.847,00
	Vara de humo 15 años Ø 0,20m	und.	\$ 5.400,00	\$ 13.500,00	\$ 18.900,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 37.638,00

UF1	ESTADO FITOSANITARIO	VALOR TOTAL	DESARROLLO		PRODUCCION		
			1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
DESCRIPCION			Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
Acacio 4 años Ø 0,15m	1,00	\$ 75.480,00	\$ 7.548,00	\$ 24.908,40	\$ 49.816,80	\$ 67.932,00	\$ 75.480,00
Acacio 10 años Ø 0,20m	1,00	\$ 75.480,00	\$ 7.548,00	\$ 24.908,40	\$ 49.816,80	\$ 67.932,00	\$ 75.480,00
Acacio 10 años Ø 0,30m	1,00	\$ 75.480,00	\$ 7.548,00	\$ 24.908,40	\$ 49.816,80	\$ 67.932,00	\$ 75.480,00
Fruta de burro 10 años Ø 0,20m	0,80	\$ 85.435,20	\$ 8.543,52	\$ 28.193,62	\$ 56.387,23	\$ 76.891,68	\$ 85.435,20
Fruta de burro 15 años Ø 0,20m	0,80	\$ 85.435,20	\$ 8.543,52	\$ 28.193,62	\$ 56.387,23	\$ 76.891,68	\$ 85.435,20
Balso 5 años Ø 0,15m	1,00	\$ 88.230,00	\$ 8.823,00	\$ 29.115,90	\$ 58.231,80	\$ 79.407,00	\$ 88.230,00
Balso 10 años Ø 0,20m	1,00	\$ 88.230,00	\$ 8.823,00	\$ 29.115,90	\$ 58.231,80	\$ 79.407,00	\$ 88.230,00
Melina 5 años Ø 0,10m	1,00	\$ 55.080,00	\$ 5.508,00	\$ 18.176,40	\$ 36.352,80	\$ 49.572,00	\$ 55.080,00
Mango 20 años Ø 0,50m	1,00	\$ 101.490,00	\$ 10.149,00	\$ 33.491,70	\$ 66.983,40	\$ 91.341,00	\$ 101.490,00
Guarumo 10 años Ø 0,15m	0,80	\$ 60.384,00	\$ 6.038,40	\$ 19.926,72	\$ 39.853,44	\$ 54.345,60	\$ 60.384,00
Fremo 15 años Ø 0,30m	1,00	\$ 75.480,00	\$ 7.548,00	\$ 24.908,40	\$ 49.816,80	\$ 67.932,00	\$ 75.480,00
Guamo 25 años Ø 0,40m	1,00	\$ 80.070,00	\$ 8.007,00	\$ 26.423,10	\$ 52.846,20	\$ 72.063,00	\$ 80.070,00
Eucalipto 10 años Ø 0,20m	1,00	\$ 152.847,00	\$ 15.284,70	\$ 50.439,51	\$ 100.879,02	\$ 137.562,30	\$ 152.847,00
Vara de humo 15 años Ø 0,20m	1,00	\$ 37.638,00	\$ 3.763,80	\$ 12.420,54	\$ 24.841,08	\$ 33.874,20	\$ 37.638,00

Nota: El rastrojo no es motivo de pago ya que para la obtención de este no fue necesaria una mejora por parte de su propietario y este se paga con el valor del terreno.

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UND	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR FINAL	VALOR TOTAL
Acacio 4 años Ø 0,15m	5	Und	\$ 24.908,40	1,00	\$ 24.908,40	\$ 124.542,00
Acacio 10 años Ø 0,20m	12	Und	\$ 24.908,40	1,00	\$ 24.908,40	\$ 298.900,80
Acacio 10 años Ø 0,30m	2	Und	\$ 49.816,80	1,00	\$ 49.816,80	\$ 99.633,60
Fruta de burro 10 años Ø 0,20m	4	Und	\$ 28.193,62	0,80	\$ 22.554,89	\$ 90.219,56
Fruta de burro 15 años Ø 0,20m	5	Und	\$ 28.193,62	0,80	\$ 22.554,89	\$ 112.774,45
Balso 5 años Ø 0,15m	2	Und	\$ 29.115,90	1,00	\$ 29.115,90	\$ 58.231,80
Balso 10 años Ø 0,20m	10	Und	\$ 29.115,90	1,00	\$ 29.115,90	\$ 291.159,00
Melina 5 años Ø 0,10m	1	Und	\$ 18.176,40	1,00	\$ 18.176,40	\$ 18.176,40
Mango 20 años Ø 0,50m	2	Und	\$ 91.341,00	1,00	\$ 91.341,00	\$ 182.682,00
Guarumo 10 años Ø 0,15m	20	Und	\$ 19.926,72	0,80	\$ 15.941,38	\$ 318.827,60
Fremo 15 años Ø 0,30m	10	Und	\$ 49.816,80	1,00	\$ 49.816,80	\$ 498.168,00
Guamo 25 años Ø 0,40m	10	Und	\$ 52.846,20	1,00	\$ 52.846,20	\$ 528.462,00
Eucalipto 10 años Ø 0,20m	1	Und	\$ 50.439,51	1,00	\$ 50.439,51	\$ 50.439,51
Vara de humo 15 años Ø 0,20m	7	Und	\$ 12.420,54	1,00	\$ 12.420,54	\$ 86.943,78
VALOR TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES						\$ 2.759.160,50

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-01-0155.
- El cálculo de los valores de las construcciones y anexos constructivos está basado en la revista construdata en su edición N.º 193.
- El predio al momento de la visita ya se encontraba intervenido por tal motivo fue necesario optar por revisar el registro fotográfico de la concesión para hacer los presupuestos.
- Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, diámetro, 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

14. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza.
VEREDA: El Limón.
FICHA PREDIAL: ACN-01-0155.
DIRECCION: La Florida.
PROPIETARIO: Manuela Josefa Barrios.

ÍTEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
Propietario: Manuela Josefa Barrios Cárdenas	\$ 14.207.824,40
Total Terreno	\$ 14.207.824,40
CONSTRUCCIONES	
Mejoratorio 1: Paola Judith Tuiran Osuna	\$ 9.870.103,23
Total Construcciones	\$ 9.870.103,23
ANEXOS	
Propietario: Manuela Josefa Barrios Cárdenas	\$ 713.983,02
Total Anexos	\$ 713.983,02
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
Propietario: Manuela Josefa Barrios Cárdenas	\$ 2.759.160,50
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 2.759.160,50
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 27.551.071,15

Son: Veintisiete Millones Quinientos Cincuenta Y Un Mil Setenta Y Un Pesos Con Quince Centavos M.L.



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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001



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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002



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

14.1 RESULTADO DEL PROPIETARIO

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza.
VEREDA: El Limón.
FICHA PREDIAL: ACN-01-0155.
DIRECCION: La Florida.
PROPIETARIO: Manuela Josefa Barrios.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	10935,31	\$ 1.231,00	\$ 13.461.366,61
2	UF2	m ²	2084,67	\$ 358,07	\$ 746.457,79
Total Terreno					\$ 14.207.824,40
CONSTRUCCIONES					
No Presenta					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
CA1	CERCA	m	80,28	\$ 8.893,66	\$ 713.983,02
Total Anexos					\$ 713.983,02
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Valor Cultivos y/o Especies					\$ 2.759.160,50
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.759.160,50
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 17.680.967,92

Son: Diecisiete Millones Seiscientos Ochenta Mil Novecientos Sesenta Y Siete Pesos Con Noventa Y Dos Centavos M.L.



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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001



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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002



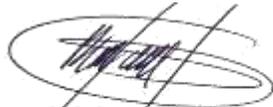
Johana Ramirez Beltran
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1010188840

14.2 RESULTADO DEL MEJORATARIO

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza.
VEREDA: El Limón.
FICHA PREDIAL: ACN-01-0155.
DIRECCION: La florida.
MEJORATARIO: Paola Judith Tuiran Osuna

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
No Presenta					
Total Terreno					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES					
C1	VIVIENDA	m	31,28	\$260.715,95	\$ 8.155.194,92
C2	BAÑO	m	2,03	\$216.386,50	\$ 439.264,60
C3	COCINA	m	9,86	\$129.375,63	\$ 1.275.643,71
Total Construcciones					\$ 9.870.103,23
ANEXOS					
No Presenta					
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
No Presenta					
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 0,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 9.870.103,23

Son: Nueve Millones Ochocientos Setenta Mil Ciento Tres Pesos Con Veintitrés Centavos M.L.



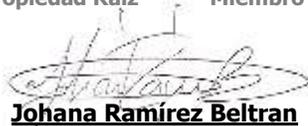
Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001



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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002



Johana Ramirez Beltran
 Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1010188840

15. FOTOGRAFÍAS



Vista del Sector



Vista del Sector



Vista Predio



Vista C1



Vista C2



Vista C3



Vista Especie



Vista Especie



Vista Especie



Vista Especie



Vista Especie



Vista Especie

16. INFORMACIÓN ANEXA.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra)
 Boletin Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, Disponible En: [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/)
 Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:[Http://Www.Ica.Gov.Co](http://Www.Ica.Gov.Co)
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=Lista_De_Precios_2105_Central_Mayorista_De_Antioquia](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=Lista_De_Precios_2105_Central_Mayorista_De_Antioquia), Disponible En:
[Http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa](http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa)
 Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf)
 Guia De Costos De Produccion Agropecuaria 2014, Gobernacion De Antioquia
 Anuario Estadistico Agropecurio Del Huila, 2009
 La Achira, 2004; Disponible En:
[Http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf](http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf)
 Sistema De Informacion De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Produccion, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
Www.FederaciondeCafeteros.Org
 Cultivode Frutas Tropicales,2014 Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustriacultivo/
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [W.W.Whuertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra](http://W.W.WhuertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra)
 Boletin Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane W.W.Wdane.Gov.Co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario, Www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=Manual_Tecnico_De_La_Pitaya_Amarilla](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=Manual_Tecnico_De_La_Pitaya_Amarilla), Disponible En:[Http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf](http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf)
 Produccion De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf)
 Faostat, 2014 Www.Faodirecciondeestadistica
 Modelo Tecnologico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En:
[Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf](http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf)

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

16.2 Cotizaciones

➤ Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17m

The screenshot displays the Homecenter website interface for a zinc-coated corrugated metal sheet. The main product image shows a stack of sheets. To the right, the product name is 'Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17m'. The price is listed as \$32,900 USD per square meter. Below the price, there are shipping options: 'Despacho a domicilio', 'Despacho express', 'Despacho Retiro en tienda', and 'Despacho Stock en tienda'. The page also features a 'Satisfacción Garantizada' badge and a 'Productos Recomendados' section at the bottom.

Fuente: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/teja-zinc-ondulada-3048x080mt-cal-35-017mm/234320/?kid=bnnext1031757&shop=googleShopping&glid=CjwKCAjw3_KIBhA2EiwAaAAlirKokDji47OMd_EC_Tn1cUAm6zxT67DI43E0CGWZOWdTnju9O38NxoCihAQAvD_BwE

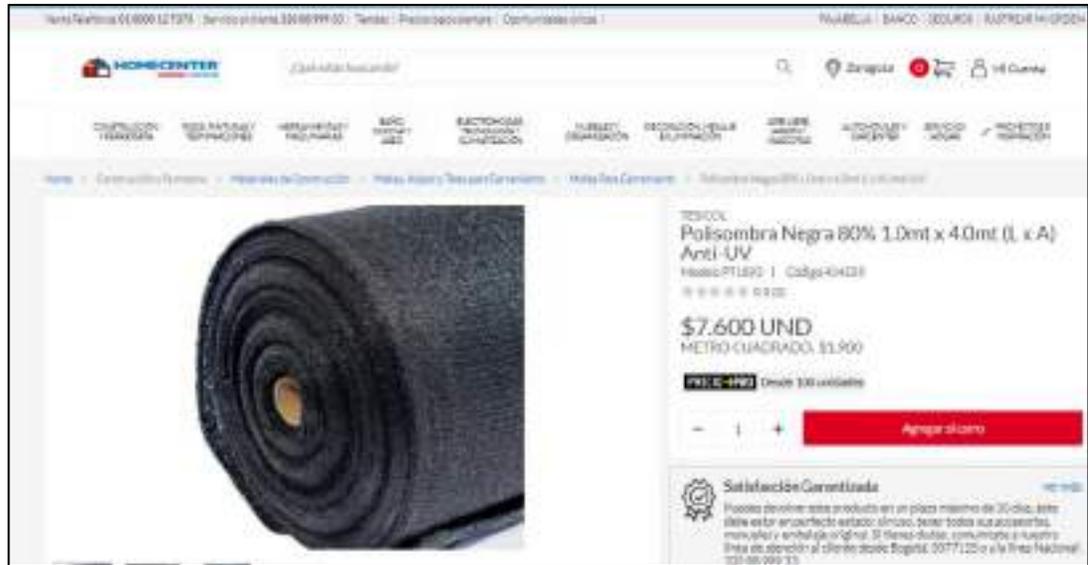
➤ **Plástico Negro 150x3m Ancho Cal.3.5**

The screenshot shows the Homecenter website interface. At the top, there is a navigation bar with the Homecenter logo and various menu items. The main content area features a large image of a roll of black plastic. To the right of the image, the product name 'Plástico Negro 150x3m Ancho Cal.3.5' is displayed, along with its price '\$569.900 UND' and a unit price 'METRO CUADRADO: \$1.266'. Below the price, there is a green banner for a promotion: 'Módulo Técnico de Crédito 1000 online' with a 'Ver más' link. A red 'Agregar Al Carrito' button is prominently displayed. Underneath, there is a 'Satisfacción Garantizada' section with a circular logo and text. The 'Opciones de entrega para tu región' section lists several shipping methods: 'Despacho y distribución', 'Despacho express', 'Despacho Retiro al tienda', and 'Despacho Stock en tienda', each with a 'Ver más' link. At the bottom, there is a 'Productos Recomendados' section.

Tipo	Plástico
Calibre	3.5
Medida	150x3 metros
Usos	3.5 metros
Recomendaciones	Se recomienda usar siempre con el agua fría para mantener el color negro. Evitar usar en zonas de alta humedad y alta temperatura.
Artículo	Plástico Negro (150x3m ancho Cal.3.5)
Materiales	Plástico
Origen	Colombia

Fuente: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/287622/plastico-negro-150x3m-ancho-cal-3-5>

➤ **Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) anti-UV**



Fuente: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559?kid=bnnext1031757&shop=googleShopping&gclid=CjwKCAjw3_KIBhA2EiwAaAAIhdKKJwxx9EJSGO0NWiPfAYm6--RBJJ_nWYHmUgVurhhjzz7zt2-choCQ9sQAVD_BwE&id=434559&name=polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv&defaultVariant=434559¤tpage=1.

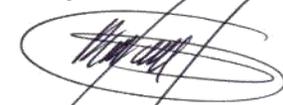
ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL
ACN-01-0155

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los diecisiete (17) días del mes de septiembre 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 de la Nordeste S.A.S**, del predio con **LA FLORIDA** en la vereda de El Limón, Municipio de Zaragoza (Antioquia), elaborado y presentado por la Avaluadora Johanna Ramírez Beltran.

ÍTEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
Propietario: Manuela Josefa Barrios Cárdenas	\$ 14.207.824,40
Total Terreno	\$ 14.207.824,40
CONSTRUCCIONES	
Mejoratorio 1: Paola Judith Tuiran Osuna	\$ 9.870.103,23
Total Construcciones	\$ 9.870.103,23
ANEXOS	
Propietario: Manuela Josefa Barrios Cárdenas	\$ 713.983,02
Total Anexos	\$ 713.983,02
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
Propietario: Manuela Josefa Barrios Cárdenas	\$ 2.759.160,50
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 2.759.160,50
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 27.551.071,15

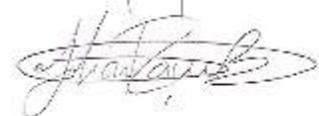
Son: Veintisiete Millones Quinientos Cincuenta Y Un Mil Setenta Y Un Pesos Con Quince Centavos M.L.. (\$27.551.071,15)

Se firma en Bogotá D.C. a los diecisiete (17) días del mes de septiembre de 2021.



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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001



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

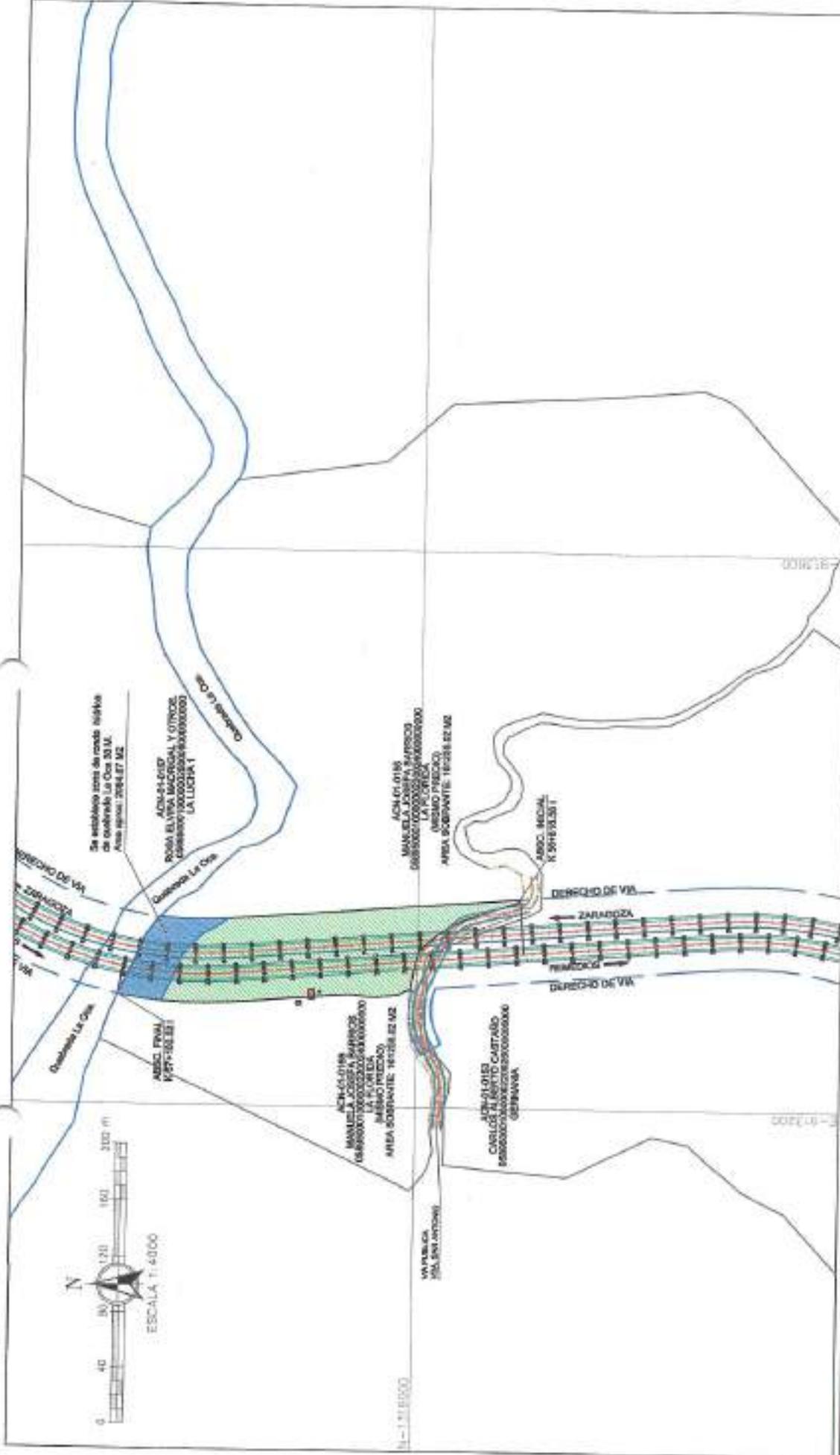


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002



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



ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UFI REQUENA - ZARACHOZA

PROPIETARIO: MANUELA JOSEFA BARRIOS CÁRDENAS

CÉDULA CATASTRAL: 05-88-50001-0000000220024-0000000000

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 027-1.3615

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL	174375.00 m ²
ÁREA REQUERIDA	12016.08 m ²
ÁREA SOBREPANTE	161255.02 m ²
ÁREA REMANENTE	0.00 m ²
ÁREA CONSTRUCCIONES	43.17 m ²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

MAQUA COLOMBIA 80074

PROYECCIÓN: TRANSVERSAL DE MERIDIANOS

DATUM: MAQUA

PALEO ESTILO: UTM/CRD

MAQUA ESTILO: UTM/CRD

MAQUA SISTEMA: UTM/CRD

FACTOR DE ESCALA: 1:0.0078

UNIDADES VECTOR: METROS

UNIDADES ESCALAR: METROS

NOTA: COORDENADAS DE COORDENADAS MAQUA

CONVENCIONES

- Caminos
- Cercos
- Oruga de estacilla
- Carretera
- Proteccionada
- Barridos y Carreteras
- Sin Pavimentar

Vegetación

- Orugas Dobles
- Jalisco
- Rancho Hídrico
- Quilómetros La Oca

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
INICIO:	K 56+816.56 I
FINAL:	K 57+102.52 I

LEYENDA

- Línea de Compra
- Ejes de Vía
- Barridos
- XX' Puntos de Inflación
- Predios
- Área Requerida
- Área Construida Requerida
- Área Construcción Ancha
- Área Reserva Vía

PLANO GENERAL

Elaboró:

Yeny Susana Lozano Pérez

YENY SUSANA LOZANO PÉREZ.
Mat. Práct. A44152017.

FECHA: JUNIO 1 DE 2017

ESCALA: 1:4000

ARCHIVO: ACN-01-0155

HOJA No 1 DE 1



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Dirección de Sistemas de Información y Catastro

"La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni surten los efectos de que subsista la Realación presentada o la posesión del terreno, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio". - Artículo 42 de la Ley 70 de 2011.

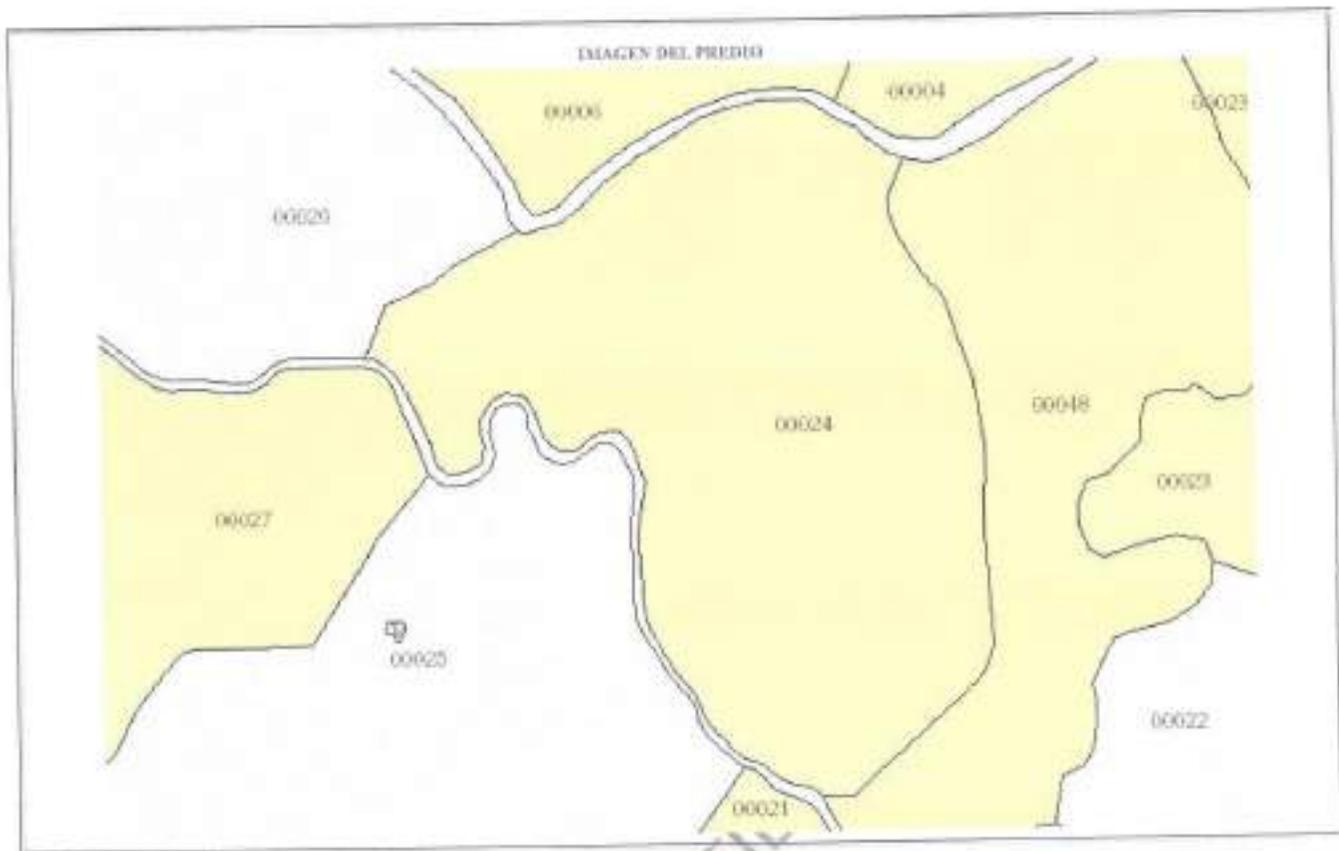
FICHA PREDIAL N°: 25704097											
MUNICIPIO: ZARAGOZA				CORREGIMIENTO: Cabecegá							
BARRIO: 000				VEREDA: El Limón							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: LA FLORIDA											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	SINCRD.	PREDIO	EDIFICIO	U. PREDIAL				
895	2	001	000	0022	00024	0000	00000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNIPSO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	SINCRD	TERRENO	CHD. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U. PREDIAL
03	801	00	01	00	00	0022	0024	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO-LOTE: RURAL: 100%											
CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICIÓN: TRADICIÓN				MODELO REGISTRAL: NUEVO				CÍRCULO - MATRÍCULA: 027 - 13615			
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
Nº	NOMBRES Y APELLIDOS - RAZÓN SOCIAL					SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO		% DERECHO	
1	MANUELA JOSEFA BARRIOS CORTINAS						1381826	CÉDULA DE URBADANÍA MUJER		100%	
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
Nº	ESCRITURA	FECHA	ENTIDAD		DEPARTAMENTO	MUNICIPIO					
1	464	06/09/1994	NOTARIA		ANTIOQUIA	ZARAGOZA					
CONSTRUCCIONES											
ÁREAS											
ÁREA TOTAL LOTE: 11,6963ha COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%											
COLINDANTES											
SELR - VIA A SAN ANTONIO SUR - 8952001000002200022 - NPN: 050950001000002200220099000000 ESTE - QUEBRADA OCA ESTE - 8952001000002200022 - NPN: 050950001000002200220099000000 ESTE - 8952001000002200044 - NPN: 050950001000002200440000000000 NORTE - QUEBRADA OCA NORTE - 8952001000002200026 - NPN: 05095000100000220022004400000000 NORTE - 89520010000022002200026 - NPN: 05095000100000220022004400000000											

led

INFORMACIÓN GRÁFICA					
Indice plancha	Vizos	Escala	Vigencia		
106-B-V-1		1:10,000	2011		
INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA					
Indice de vuelo	Foto	Foto	Vigencia	Aplicación	Escala
AE-205	205	101	2008		1:10,000
VALOR TERRENO: \$ 13,109,923					
VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 0					
AVALÚO: \$ 13,109,923					
ZONAS FÍSICAS					
Sector	Codigo Zona		Area		
RURAL	105		5,142 ha		
RURAL	107		5,047 ha		
ZONAS GEOECONÓMICAS					
Sector	Codigo Zona		Area		
RURAL	301		5,512 ha		
RURAL	303		5,512 ha		

SOLO VÁLIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

1/1



Número de consulta: 8822
Fecha de expedición: 06/10/2016
Generado por: ndavila

Toda información por la Dirección de Sistemas de Información Catastral del Departamento de Antioquia se realizó con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los límites, para el caso de Antioquia dependiente del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000

SOLO VÁLIDO PARA ENTIL

Departamento Administrativo de Planeación
Dirección de Sistemas de Información y Catastro
Calle 52-105 Piso 11, oficina 1114 - Tel: (094) 385 92 14 - Fax: (094) 385 95 67
Centro Administrativo Departamental José María Córdoba (La Alpujarra)
Medellín - Colombia - Suramérica



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE ZARAGOZA
NIT. 890 981 150 - 4

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS 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:

La faja de terreno graficada en el Plano entregado por el Concesionario Vial Autopistas del Nordeste S.A.S. y que hace parte integrante de este certificado denominado **ACN-01-0155**, que se encuentra comprendido en el predio identificado con la Cédula Catastral No. 05-895-00-01-00-00-0022-0024-0-00-00-0000, F.M.I. 027-13615 con dirección LA FLORIDA, vereda EL LIMON, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, con base en la zonificación general del Plan de Ordenamiento del municipio de Zaragoza, establecido mediante el Acuerdo 009 del 2012, que fue ajustado con el Acuerdo 001 del 14 de febrero de 2013, tiene las siguientes **Clases de Suelo** conforme a los artículos 30, 31, 32 y 33 de la Ley 388 de 1997:

Clase de suelo: Rural

9.3.2 Área de minería restringida

Sectores del municipio donde el recurso aurífero ha venido siendo explotado o que presenta potencial. Esta zona comprende tanto las riberas del Río Nechi y algunos de sus tributarios donde se explota la minería de aluvión, como la zona de colinas y montañas próximas a los ejes viales, en las que se posibilita la minería de veta.

Uso Principal:	Minería de veta y minería de aluvión basada en el masamorreo y barequeo; recuperación de suelos
Uso Complementario:	Actividades agropecuarias, sistemas agrosilvopastoriles; reforestación de carácter protector productor
Uso Restringido:	Explotación forestal con planes de aprovechamiento forestal con pendientes menores del 50%.
Uso prohibido:	Minería de aluvión con retroexcavadoras o monitores; aprovechamiento forestal a "tala rasa" en suelos con pendientes mayores del 50%.

JAVIER EDUARDO CORONADO GONZALEZ
Secretario de planeación y obras públicas
Del Municipio de Zaragoza

"JUNTOS HAREMOS EL CAMBIO POR ZARAGOZA"

Palacio Municipal "Jesús Molina Madrigal" Cra. 21 N° 19ª 20, Tel. 838 82 09 – Fax 838 97 77
Correo: planeacion@zaragoza-antioquia.gov.co - www.zaragoza-antioquia.gov.co

16/7