

AVISO No. ADN-GP-2186

ACN-02-0459

FECHA: **14 SET. 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 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, 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-2023 del 15 de julio de 2020, a la dirección del predio denominado ACN-02-0459, predio baldío sin antecedente registral, ubicado en la Vereda Escarralao / La Pajulla, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, mediante guía RB786851749CO del Correo Certificado 4/72, el pasado 28 de julio de 2020, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal al ocupante del predio ACN-02-0459.

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 los señores JUNTA DE ACCION COMUNAL DE ESCARRALAO; en consecuencia, conforme a lo preceptuado en la ley, se procede a NOTIFICAR POR AVISO la Intención de Compra de Mejoras ADN-GP-2022 del 15 de julio de 2020, "Oficio por medio del cual se manifiesta la Intención de Compra de Mejoras ubicadas en un predio baldío sin antecedente registral, propiedad de la Nación, ubicado en la vereda Escarralao / La Pajulla, Jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral No. 05 895 00 03 00 00 0007 0013 0 00 00 0000 y Ficha Predial No. ACN-02-0459".

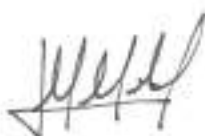
El presente AVISO EMPLAZATORIO, se fijará por el término de cinco (5) días en un lugar público de las oficinas del Concesionario ubicadas en la Carrera 20 No. 02 - 170, Segundo Piso, Municipio de Caucasia - Antioquia, conforme a lo establecido en el

parágrafo 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 14 SET. 2020 A LAS 7:00 A.M.

DESEFIJADO EL 18 SET. 2020 A LAS 6:00 P.M.

Cordialmente,



Juan Manuel Mariño Maldonado
Gerente General

*: **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S**
Firma Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI

Elaboró: Área Prelist (M. Cárdenas)
Revisó: Coordinación Prelist (F. Argueta)
Aprobó: Director Prelist (R. Lugo)

Bogotá, D.C.

Señores:

JUNTA DE ACCION COMUNAL DE ESCARRALAO (Nit: 800.115.119-4)

Ocupantes del predio ACN-02-0459

Vereda Escarralao / La Pajulla

Municipio de 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: Notificación por AVISO de la Intención de Compra de Mejoras ADN-GP-2022 del 15 de julio de 2020. Obra: Proyecto Autopista Conexión Norte. Predio: SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

REGIONAL: H. OF. OCCIDENTE
OFICINA: BOGOTÁ
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVÍO No. RB 787280380CO

Respetados Señores,

El suscrito, Gerente General del Concesionario AUTOPISTAS DEL NORDE S.A.S. en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; 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-2023 del 15 de julio de 2020, a la dirección del predio denominado ACN-02-0459, predio baldío sin antecedente registral, ubicado en la Vereda Escarralao / La Pajulla, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, mediante guía RB786851749CO del Correo Certificado 4/72, el pasado 28 de julio de 2020, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal al ocupante del predio ACN-02-0459.

Agotado el término legal de la citación para la notificación personal, se procede 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 los señores JUNTA DE ACCION COMUNAL DE ESCARRALAO; en consecuencia, conforme a lo preceptuado en la ley, se procede a NOTIFICAR POR AVISO la Intención de Compra de Mejoras ADN-GP-2022 del 15 de julio de 2020, "Oficio por medio del cual se manifiesta la Intención de Compra de Mejoras ubicadas en un predio baldío sin antecedente registral, propiedad de la Nación, ubicado en la vereda Escarralao / La Pajulla, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral No. 05 895 00 03 00 00 0007 0013 0 00 00 0000 y Ficha Predial No. ACN-02-0459".

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, así mismo, en caso de que en el predio no se reciba la comunicación o se desconozca la información sobre el destinatario, el AVISO con copia íntegra del acto administrativo,

se publicará en la página electrónica del Concesionario AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Contra la Intención de Compra de Mejoras anteriormente enunciada NO procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo ADN-GP-2023 del 15 de julio de 2020, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

Acompaño para su conocimiento copia de la Intención de Compra de Mejoras ADN-GP-2022 del 15 de julio de 2020, objeto de notificación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



Juan Manuel Mariño Maldonado

Gerente General

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

CC: Anexo: Intención de Compra de Mejoras ADN-GP-2022 del 15 de julio de 2020, copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Aviso Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Zaragoza - Antioquia

Elaboró: Anna Predial (Dr. Quintero)

Revisó: Coordinadora Predial (F. Argüelles)

Aprobó: Director Predial (E. Luján)

SERVICIO		S POSTOS NACIONALES S.A.	
REGIONAL:	NOROCCIDENTE		
CIUDAD:	COLOMBIA		
CODIGO COTIZACION	W	FINAL DEL ENVIO No. 1	
FECHA	11-08-2020	2020	



www.4-72.com.co

ADN-GP-2023

Bogotá, D.C., 15 JUL 2020

Señores:

JUNTA DE ACCION COMUNAL DE ESCARRALAO (Nit: 800.115.119-4)

Ocupantes del predio ACN-02-0459

Vereda Escarralao / La Pajulla

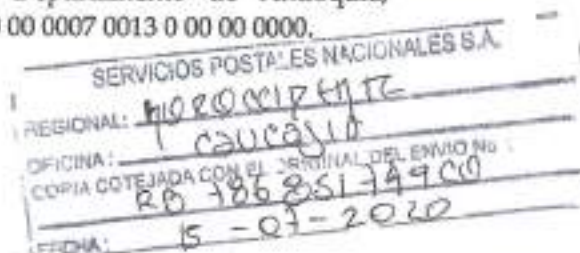
Municipio de Zaragoza – Antioquia



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 Intención de Compra de Mejoras N° ADN-GP-2022 del 15 JUL 2020, ubicadas en un predio baldío sin antecedente registral, propiedad de la Nación, ubicado en la vereda Escarralao / La Pajulla, Jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 895 00 03 00 00 0007 0013 0 00 00 0000.

Predio: ACN-02-0459.



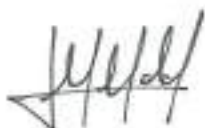
Respetados señores,

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 Caucasia (Antioquia) en la Carrera 20 No. 2 - 170 2º piso de lunes a viernes en horario de 7:00 am a 5:00 pm, con el fin de notificarle el oficio que contiene la Intención de Compra No. **ADN-GP-2022** del 15 JUL 2020, por el cual se dispone la compraventa de mejoras en bien baldío de la Nación, ubicado en la vereda Escarralao / La Pajulla, de conformidad con la certificación de la Secretaría de Planeación Municipal, Jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 895 00 03 00 00 0007 0013 0 00 00 0000 y Ficha Predial No. ACN-02-0459.

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

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

Elaboró: Área Predial (M. Quintana)
Revisó: Coordinadora Predial (F. Argueta)
Aprobó: Director Predial (K. Luján)



Bogotá, D.C., 15 JUL. 2020

Señores:

JUNTA DE ACCION COMUNAL DE ESCARRALAO (Nit: 800.115.119-4)

Ocupantes del predio ACN-02-0459

Vereda Escarralao / La Pajula

Municipio de 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 por medio del cual se manifiesta la Intención de Compra de Mejoras ubicadas en un predio baldío sin antecedente registral, propiedad de la Nación, ubicado en la vereda Escarralao / La Pajula, Jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 895 00 03 00 00 0007 0013 0 00 00 0000 y Ficha Predial No. ACN-02-0459.

Respetados señores,

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

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en lo dispuesto 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.**, el proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del referido Proyecto Vial.

En este sentido, **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, con fundamento en lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el artículo 12 de la Ley 1882 de 2018, modificado por el Artículo 9 del Decreto 575 de 2020 y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica, requiere adquirir por motivos de utilidad pública e interés social las mejoras existentes, debidamente delimitadas y alinderadas dentro de las abscisas inicial Km 19+880,89 (I) a la abscisa final Km 19+977,90 (II), conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0459 de fecha 18 de Abril de 2018.

Ahora bien, en virtud del Artículo 12 de la Ley 1882 de 2018, modificado por el Artículo 9 del Decreto 575 de 2020 el cual establece que “en los trámites de gestión predial en los cuales el ejecutor de un proyecto

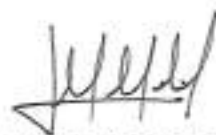
de infraestructura identifique que los predios baldíos, ejidos requeridos para el proyecto se encuentren ocupados, será procedente el pago y reconocimiento de las mejoras realizadas por los ocupantes", cuyo precio de adquisición "se determina mediante avalúo comercial corporativo". Así mismo, se indica que "en caso de que el ocupante irregular no esté de acuerdo con el avalúo, la entidad encargada del proyecto de infraestructura procederá a solicitar a la autoridad policiva del lugar el desalojo del bien y el valor de mejoras será puesto a disposición del desalojado, mediante pago por consignación a favor del mejoratario".

El valor total de la presente Intención de Compra de Mejoras es la suma de **OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS CON NOVENTA Y SÉIS CENTAVOS M.L. (\$8.732.641,96)**, según avalúo Comercial Corporativo, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 19 de Mayo de 2020.

Así las cosas, los invitamos a suscribir el respectivo contrato de compraventa de mejoras en bien baldío de la Nación, a fin de cancelar en un único contado la suma anteriormente referida, condicionado a que se ponga inmediatamente a disposición de Autopistas del Nordeste S.A.S, el área requerida para el proyecto e identificada con ficha predial No. ACN-02-0459, esto es, la entrega física de las mejoras realizadas por los ocupantes en el terreno baldío perteneciente a la Nación para proceder con su demolición y permitir el paso de la maquinaria de la Obra.

Se anexa para su conocimiento, copia de la Ficha y Plano Predial No. ACN-02-0459, avalúo comercial de su mejora y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Zaragoza - Antioquia.

Cordialmente,



Juan Manuel Mariño Maldonado
Gerente General

 **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S**
FIRMA DELEGATARIA DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI


Elaboró: Área Predial: (M. Quintero)
Revisó: Coordinadora predial (F. Arguello)
Aprobó: Director Predial: (K. Ludyari)

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	ESTE	NORTE	ESTANCIA
1	910001.10	1334605.49	
2	910002.55	1334615.96	28.57 ✓
3	910002.87	1334612.17	4.89 ✓
4	910004.19	1334616.20	16.72 ✓
5	910005.65	1334618.97	16.20 ✓
6	910007.73	1334617.82	22.24 ✓
7	910008.74	1334616.51	5.26
8	910012.58	1334614.80	17.57
9	910006.98	1334612.27	67.69
10	910005.87	1334614.95	12.74
11	910005.32	1334612.51	7.36
12	910005.04	1334616.42	3.93
13	910004.95	1334612.57	3.25
14	910002.91	1334609.43	15.79
15	910001.96	1334601.88	10.55
1	910001.28	1334605.98	20.01

AREA REQUERIDA = 1747.25 m2

 Autopistas DEL FUTURO		PROPIETARIO: ✓ LA NACION	
CEDULA CATASTRAL: 0589500030000007001300000000 ME		INFORMACION DE REFERENCIA: Oficina General de Asesoría Jurídica Dirección General de Asesoría Jurídica Calle 1000, 1000 Ciudad de Bogotá, Colombia	
MATRICULA INMOBILIARIA: N/A ✓		COMERCIONES: - ☒ CANCELACION DE CANCELACIONES - ☒ CANCELACION DE CANCELACIONES - ☒ CANCELACION DE CANCELACIONES	
CUADRO DE AREAS		PUNTOS DE REFERENCIA: RUTA 256N17 INICIO: K 19+880.69 FINAL: K 19+977.90	
AREA TOTAL: 1747.25 m2 ✓	AREA REQUERIDA: 1747.25 m2 ✓	ESCALA: 1:500	ARCHIVO: ACW-02-0459
AREA REMANENTE: 0 m2	AREA CONSTRUCCIONES: 0 m2	PLANO No. 3 DE 3	CONDICION: EN USO
UPT ZARAGOZA - CAJICAYA		FECHA: 10 DE ABRIL DE 2018	



 Carlos Valderrama

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

SECRETARÍA 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:

VEREDA LA PAJUILA Y/O ESCARRALAO: Identificada con la ficha predial N° 25705530 a nombre del **DERIAN ALBERTO LONDOÑO BUSTAMANTE**, con C.C 15.309; Uso Ganadería, Agricultura de Subsistencia.

CEDULA CATASTRAL						
MUNICIPIO	SECTOR	CORR	BARRIO	MNZ/VRD	PREDIO	EDIFICIO
895	2	003	000	0007	00013	0000
						00000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL										
DEPTO	MUNICIPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ/VRD	TERRENO	CND PROP	EDIFICIO	N PISO
CO	895	03	03	00	00	0007	0013	0	00	00
										0000

Uso principal: Actividades agropecuarias tradicionales y tecnificadas y ganadería en terrenos con pendiente suave (menores al 15%) y sistemas agro-silvopastoriles 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.

"JUNTOS HAREMOS EL CAMBIO POR ZARAGOZA"

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

82

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

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

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, Casería con fines comerciales o sobre 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 del Municipio de Zaragoza, a los (19) días del mes de Diciembre del 2018.


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



Avalúo Comercial Corporativo
Rural.
Mejoras en Lote Baldío
Ficha Predial ACN-02-0459.

Mayo de
2020

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

Nombre del predio: S/N

Vereda: Escarralao.

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. 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

- 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 para elaboración de avalúos comerciales corporativos N° 0031-10122015 celebrado entre Autopistas del Nordeste S.A.S y la Corporación Registro de Avaluadores Y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.

1.2. Tipo de inmueble: Mejoras en lote Baldío

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Rural.

Nota: Se valoran solo las mejoras existentes, por ser un predio Baldío.

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: Escarralao.

1.8. Dirección del predio: S/N

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial:	19 + 880,89 Km
Abscisa Final:	19 +977,90 Km
Margen:	Izquierda

1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuario

1.11. Uso por norma: Ganadería y Agricultura de Subsistencia.

1.12. Información Catastral:

Departamento:	05 - ANTIOQUIA
Municipio:	895 - ZARAGOZA
Cedula Catastral:	058950003000000070013000000000
Matrícula Inmobiliaria:	N/D
Zona Física:	- 301
Zona Geoeconómica:	- 301
Área de terreno:	67,9781 Ha
Área construida:	0,00 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: 12 de Marzo de 2020.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 19 de mayo de 2020.

Nota: debido al estado de emergencia por el cual atraviesa el país, se deja la fecha de visita de una que se realizó anteriormente al predio, además de esto se deja la consideración general que el predio esta intervenido.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Información suministrada por la dirección de sistemas de información y catastro de la gobernación de Antioquia.

B. Norma de usos del suelo:

- Certificado de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **058950003000000070013000000000**, Vereda Escarralao, firmado por Javier Eduardo Coronado González Secretario de Planeación de Zaragoza, con fecha del 19 de diciembre del 2018.

C. Folio de Matricula:

- N/A

D. Ficha Predial:

- ACN-02-0459.

E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0459.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA**3.1. Propietario:**

- La Nación

3.2. Título de adquisición:

No Presenta.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- N/A

3.4. Observaciones jurídicas:

No presenta

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Nomenclatura del Predio	S/N	Nombre De Vereda	ESCARRALAO
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 Abajo Escarralao encuentra a 20 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 Escarralao limita al norte con el municipio del El Bagre Antioquia y con la vereda Cacerí, al sur con las veredas El Descanso, La Arenosa al oriente con la vereda Cacerí y al occidente La Arenosa y el municipio de El Bagre.

Fuente: Link Descarga de Información Geográfica Catastro Antioquia. https://catastro.antioquia.gov.co/web/guest/inicio?p_p_state=maximized&p_p_mode=view&saveLastPath=false&_58_struts_action=%2Flogin%2Flogin&p_p_id=58&p_p_lifecycle=0&_58_redirect=%2Fweb%2Fguest%2Fdescarga-geografica e Inspección Ocular.

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.

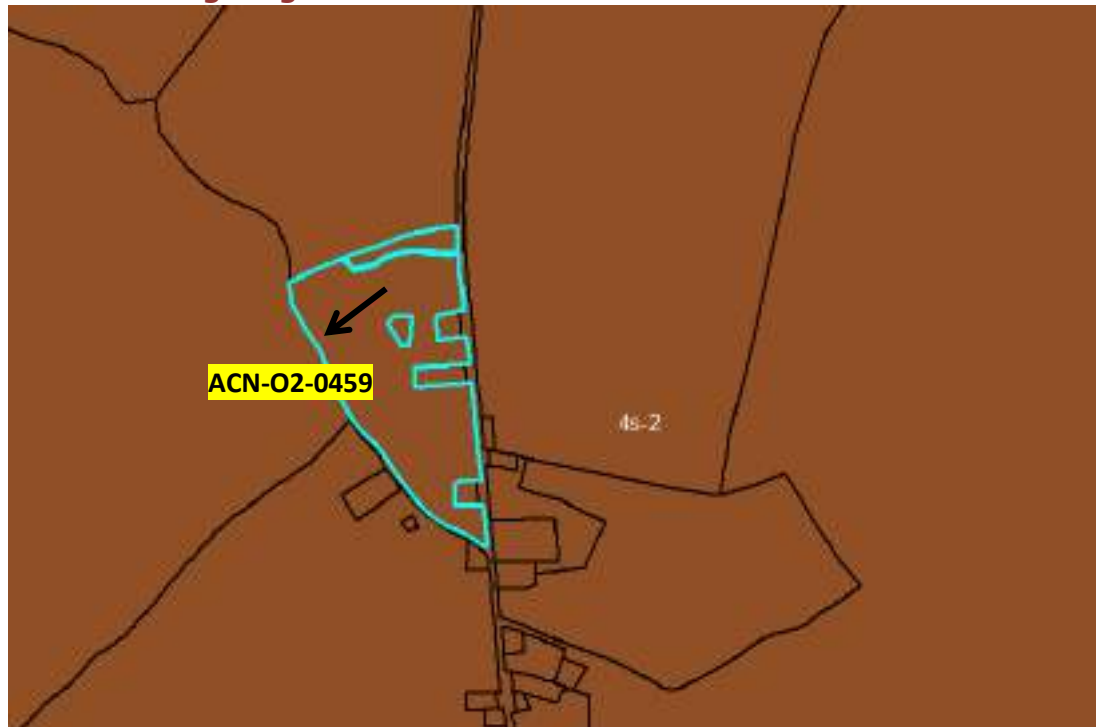
Fuente: <http://www.zaragoza-antioquia.gov.co/tema/municipio> e inspección ocular.

4.3. Topografía: Plana 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 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 energía eléctrica y acueducto veredal prestada por Empresas Públicas de Medellín, EPM, que satisface las necesidades del Departamento de Antioquia.

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

se encuentra el Palacio Municipal Jesus Antonio Molina M., Casa de la Cultura Rafael Lopez Mejia, I.E. Luis Fernando Restrepo, Muelle El Malecon, Iglesia Interamericana el Sinai, Balneario Nuevo Delirio, Mirador Turístico de Zaragoza entre otras.

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 – 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 y 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 Zaragoza.
Montería-Caucasia	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, recorre Montería- Planeta Rica- Buena Vista- La apartada- Caucasia - Zaragoza

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

VEREDA LA PAJUILLA Y/O ESCARRALAO: Identificada con la ficha predial **No. 25705530** a nombre de **DERIAN ALBERTO LONDOÑO BUSTAMANTE con C.C 15.309:** Uso Ganadería, Agricultura de Subsistencia. Área rural.

CEDULA CATASTRAL
8952003000000700013000000000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
058950003000000070013000000000

USO PRINCIPAL: Actividades agropecuarias tradicionales y tecnificadas y ganadería en terrenos con pendiente suave (menos 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: Pisciculturas, vivienda rural de baja densidad, bosques protectores 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 equipamientos colectivo. Recreación; Actividades agropecuarias, sistemas agroforestales y silvopastoriles.

USO RESTRIGIDO: 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 sobre especies declaradas en peligro de extinción. Remoción total de la cobertura boscosa en terreno con pendientes al 50%

Pato, San Juan de Pelusa, Maestro Esteban Central, Bocas de Maestro Esteban, Maestro Esteban Occidental, Maestro Esteban Cabecera, San Acevedo y Vijagual medio.

Uso Principal: Agricultura tradicional y tecnificada y ganadería en terrenos con pendientes suaves (menores al 15%) y sistemas agrosilvopastoriles en terrenos con pendientes moderadas (menores al 30%).

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.

Uso Restringido: Cacería para autoconsumo, minería.

Uso Prohibido: Cacería con fines comerciales o sobre especies declaradas en peligro de extinción. Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes superiores al 50.

NOMBRE DE MUNICIPIO	DENSIDAD MÁXIMA SUBURBANA	DENSIDAD MÁXIMA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE	DENSIDAD MÁXIMA RURAL				DENSIDAD MÁXIMA PROTECCIÓN
	(viv/Ha)	(viv/Ha)	UAF AGRÍCOLA 1 vivienda cada uaf	UAF MIXTA 1 vivienda cada uaf	UAF GANADERA 1 vivienda cada uaf	UAF 1 vivienda cada uaf	DOT max (1viv/por cada No. de Has)
ZARAGOZA	4.89	3.7	8-12	48-65	50-67		68

Fuente: Resolución número 9328 del 20 de Marzo de 2007, Establecimiento de normas ambientales generales y densidades máximas en suelos suburbano, rural, de protección y de parcelas para vivienda campestre, Alcaldía de Medellín.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



6.2. Área del terreno:

Área total del terreno: 1.747.25 m²
 Área requerida: 1.747.25 m²
 Área Remanente: 0,00 m²
 Área Sobrante: 0,00 m²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0459

6.3. Linderos:

Norte: En 20,01 m (15-1) con PREDIO BALDIO ACN-02-065B.
 Sur: En 17,57 m (7-8) con NINFA ISABEL FABRA TERAN-BARRIO NUEVO
 Este: En 97,19 m (1-7) con VIA CAUCASIA-ZARAGOZA.
 Oeste: En 99,42 m (8-15) con PREDIO EN MAYOR EXTENSION-BALDIO

Fuente: Ficha Predial 02-0459

6.4. Vías de acceso al predio:

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

6.5 Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	0-7% Plana	Agropecuario	Agricultura de Subsistencia, Ganadería	1747,25 m ²

6.7. Áreas construidas:

No aplica

6.8. Características constructivas:

No aplica

6.9. Anexos, otras construcciones:**Mejoratorio: Comunidad Vereda de Escarralao**

Nº	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
1	Pozo	POZO COMUNITARIO EN CONCRETO DE 1 M DE DIAMETRO Y APROXIMADAMENTE 5 M DE PROFUNDIDAD	2	Und	6	Regular
2	Enramada	ENRAMADA CON CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC CON COLUMNAS DE MADERA Y PISO EN TIERRA DE 1,80M X 2,20M	3.96	M ²	6	Regular

3	Lavadero	LAVADERO EN CONCRETO DE 1,50MX080M Y 0,90 DE ALTURA	1	Und	6	Regular
---	----------	--	---	-----	---	---------

6.10. Cultivos, especies:

Mejoratorio: Comunidad Vereda de Escarralao

CULTIVO Y/O ESPECIE CANTIDAD UND Estado Fitosanitario

ACACIO 20 $\leq \emptyset \leq$ 40 CM	32	Und	Optimo
ACACIO 10 $\leq \emptyset \leq$ 20 CM	26	Und	Optimo
GUARUMO 10 $\leq \emptyset \leq$ 20 CM	18	Und	Bueno
MANGO 10 AÑOS	1	Und	Optimo
GUAYABO DE 5 AÑOS	12	Und	Optimo
LACRE 10 $\leq \emptyset \leq$ 20 CM	17	Und	Bueno
PALMA DE COROZO 1 AÑO	15	Und	Optimo
MELINA 20 $\leq \emptyset \leq$ 40 CM	3	Und	Optimo
PASTO HUMIDICOLA	896.32	M2	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0459

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)**8.1. Relación de investigación obtenida:**

-No Aplica

8.2. Depuración Mercado:

-No Aplica

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).**

-No Aplica

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

-No Aplica

10.3 Ejercicios residuales:

-No Aplica

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN.

11.1. Costos de reposición.

Mejoratorio: Comunidad Vereda de Escarralao

CA1

POZO COMUNITARIO EN CONCRETO DE 1 M DE DIAMETRO Y APROXIMADAMENTE 5 M DE PROFUNDIDAD					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a maquina	m3	\$ 9,825	0.10	\$ 982.50	149
Replanteo	m2	\$ 2,633	1.00	\$ 2,633.00	149
Excavación mecanica	m3	\$ 34,874	3.92	\$ 136,706.08	149
Tubo carretero concreto reforzado 1m esp.36"	un	\$ 590,716	4.00	\$ 2,362,864.00	132
Formaleta steel PLY 1.20*0.10M	ms	\$ 416	1.00	\$ 416.00	99
cuadrilla de albañileria	hc	\$ 18,290	12.00	\$ 219,480.00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 2,723,081.58	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

CA2

ENRAMADA CON CUBIERTA EN LA MINA DE ZINC CON COLUMNAS DE MADERA Y PISO EN TIERRA DE 1,80M X 2,20M					
Materiales	unidad de Medida	Valor unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 9,825	0.40	\$ 3,890.70	149
Replanteo	m2	\$ 2,633	3.96	\$ 10,426.68	149
limaton 10-12cm (6m) eucalipto	und	\$ 30,559	1.33	\$ 40,643.47	110
Estructura de madera para teja fibrocemento	m2	\$ 30,441	4.36	\$ 132,722.76	168
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17mm	und	\$ 22,900	2.00	\$ 45,800.00	*
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 2,900	0.20	\$ 580.00	127
cuadrilla de albañileria	hc	\$ 18,290	6.00	\$ 109,740.00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 343,803.61	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 86,819.09	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					
* https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/teja-zinc-ondulada-3048x080mt-cal-35-017mm					

CA3

LAVADERO EN CONCRETO DE 1,50MX080M Y 0,90 DE ALTURA					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 9,825	0.12	\$ 1,179.00	149
Replanteo	m2	\$ 2,633	1.20	\$ 3,159.60	149
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 23,044	0.12	\$ 2,765.28	149
concreto corriente grava comun 1500 psi	m3	\$ 247,751	0.51	\$ 126,353.01	166
Tabla chapa 20 x 2.2 a 2.7 cm x 2.9m ordinario	und	\$ 10,695	4.00	\$ 42,780.00	109
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 2,900	0.40	\$ 1,160.00	127
cuadrilla de albañileria	hc	\$ 18,290	6.00	\$ 109,740.00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 287,136.89	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x und				\$ 287,136.89	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
POZO	6	100	6.00%	3	20.71%	\$ 2,723,081.58	\$ 563,865.78	\$ 2,159,215.80	\$ 2,159,216.00
ENRAMADA	6	25	24.00%	3	30.29%	\$ 86,819.09	\$ 26,294.46	\$ 60,524.63	\$ 60,525.00
LAVADERO	6	100	6.00%	3	20.71%	\$ 287,136.89	\$ 59,457.15	\$ 227,679.74	\$ 227,680.00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL	ESTADO FITOSANTARIO	VALOR TOTAL	DESARROLLO		PRODUCCION		
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL					1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
												Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
ACACIO 20 ≤Ø ≤ 40 CM	und.	\$ 42,500.00	\$ 13,500.00	\$ 56,000.00	\$ 5,250.00	\$ 6,750.00	\$ 12,000.00	2	\$ 69,360.00	1.00	\$ 69,360.00	\$ 6,936.00	\$ 22,888.80	\$ 45,777.60	\$ 62,424.00	\$ 69,360.00
ACACIO 10 ≤Ø ≤ 20 CM	und.	\$ 42,500.00	\$ 13,500.00	\$ 56,000.00	\$ 5,250.00	\$ 6,750.00	\$ 12,000.00	2	\$ 69,360.00	1.00	\$ 69,360.00	\$ 6,936.00	\$ 22,888.80	\$ 45,777.60	\$ 62,424.00	\$ 69,360.00
GUARUMO 10 ≤Ø ≤ 20 CM	und.	\$ 42,500.00	\$ 13,500.00	\$ 56,000.00	\$ 5,250.00	\$ 6,750.00	\$ 12,000.00	2	\$ 69,360.00	0.80	\$ 55,488.00	\$ 5,548.80	\$ 18,311.04	\$ 36,622.08	\$ 49,939.20	\$ 55,488.00
MANGO 10 AÑOS	und.	\$ 68,000.00	\$ 13,500.00	\$ 81,500.00	\$ 5,250.00	\$ 6,750.00	\$ 12,000.00	2	\$ 95,370.00	1.00	\$ 95,370.00	\$ 9,537.00	\$ 31,472.10	\$ 62,944.20	\$ 85,833.00	\$ 95,370.00
GUAYABO DE 5 AÑOS	und.	\$ 34,000.00	\$ 13,500.00	\$ 47,500.00	\$ 5,250.00	\$ 6,750.00	\$ 12,000.00	2	\$ 60,690.00	1.00	\$ 60,690.00	\$ 6,069.00	\$ 20,027.70	\$ 40,055.40	\$ 54,621.00	\$ 60,690.00
LACRE 10 ≤Ø ≤ 20 CM	und.	\$ 64,850.00	\$ 13,500.00	\$ 78,350.00	\$ 5,250.00	\$ 6,750.00	\$ 12,000.00	2	\$ 92,157.00	0.80	\$ 73,725.60	\$ 7,372.56	\$ 24,329.45	\$ 48,658.90	\$ 66,353.04	\$ 73,725.60
PALMA DE COROZO 1 AÑO	und.	\$ 84,600.00	\$ 13,500.00	\$ 98,100.00	\$ 5,250.00	\$ 6,750.00	\$ 12,000.00	2	\$ 112,302.00	1.00	\$ 112,302.00	\$ 11,230.20	\$ 37,059.66	\$ 74,119.32	\$ 101,071.80	\$ 112,302.00
MELINA 20 ≤Ø ≤ 40 CM	und.	\$ 22,500.00	\$ 13,500.00	\$ 36,000.00	\$ 5,250.00	\$ 6,750.00	\$ 12,000.00	2	\$ 48,960.00	1.00	\$ 48,960.00	\$ 4,896.00	\$ 16,156.80	\$ 32,313.60	\$ 44,064.00	\$ 48,960.00
PASTO HUMIDICOLA	m2	\$ 230.00	\$ 270.00	\$ 500.00	\$ 135.00	\$ 135.00	\$ 270.00	2	\$ 785.40	0.80	\$ 628.32	\$				628.32

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	Productividad	Valor Final Unitario	Valor Adoptado	VALOR TOTAL
ACACIO 20 ≤Ø ≤ 40 CM	32	und	\$ 45,777.60	1.00	\$ 45,777.60	\$ 45,778.00	\$ 1,464,896.00
ACACIO 10 ≤Ø ≤ 20 CM	26	und	\$ 22,888.80	1.00	\$ 22,888.80	\$ 22,889.00	\$ 595,114.00
GUARUMO 10 ≤Ø ≤ 20 CM	18	und	\$ 18,311.04	0.80	\$ 14,648.83	\$ 14,649.00	\$ 263,682.00
MANGO 10 AÑOS	1	und	\$ 95,370.00	1.00	\$ 95,370.00	\$ 95,370.00	\$ 95,370.00
GUAYABO DE 5 AÑOS	12	und	\$ 40,055.40	1.00	\$ 40,055.40	\$ 40,055.00	\$ 480,660.00
LACRE 10 ≤Ø ≤ 20 CM	17	und	\$ 24,329.45	0.80	\$ 19,463.56	\$ 19,464.00	\$ 330,888.00
PALMA DE COROZO 1 AÑO	15	und	\$ 11,230.20	1.00	\$ 11,230.20	\$ 11,230.00	\$ 168,450.00
MELINA 20 ≤Ø ≤ 40 CM	3	und	\$ 32,313.60	1.00	\$ 32,313.60	\$ 32,314.00	\$ 96,942.00
PASTO HUMIDICOLA	896.32	m2	\$ 628.32	0.80	\$ 502.66	\$ 503.00	\$ 450,848.96
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES							\$ 3,946,850.96

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El presente avalúo no considera la tasación del área de terreno debido a su condición de baldío
- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Zaragoza - Caucasia.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0459.
- Entre sus fortalezas se encuentra su cercanía a zona urbana del municipio de Zaragoza.
- Los valores para la elaboración de los presupuestos para construcciones y anexos fueron tomados de la revista Construdata No. 193
- En el momento de la visita al predio, este se encuentra intervenido por la obra de la via Caucasia- Zaragoza, por este motivo se dejan fotografías de una visita que se realizó cuando las mejoras del predio estaban en pie.
- Para el cálculo del valor de los elementos permanentes fue necesario tener en cuenta la densidad de los cultivos, el estado Fito sanitario y la producción de los mismos, por tal motivo los valores fueron Ajustados teniendo en cuenta la siguiente tabla y el estado fitosanitario observado en campo.

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

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

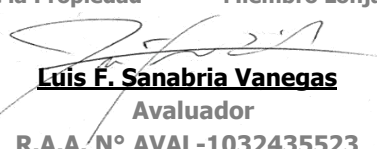
DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza
VEREDA: Escaralao
FICHA PREDIAL: ACN-02-0459
DIRECCION: S/N
OCUPANTE SOBRE UN PREDIO DE LA NACION: Comunidad Vereda de Escaralao

ITEM	DESCRIPCION	Und.	AREA AFECTADA (M ²)	VALOR UNITARIO POR M ²	VALOR TOTAL
TERRENO					
No posee terreno					\$ -
Total Terreno					\$ -
CONSTRUCCIONES					
No posee Construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
CA1	POZO	UND	2.00	\$ 2,159,216.00	\$ 4,318,432.00
CA2	ENRAMADA	M2	3.96	\$ 60,525.00	\$ 239,679.00
CA3	LAVADERO	UND	1.00	\$ 227,680.00	\$ 227,680.00
Total Anexos					\$ 4,785,791.00
CULTIVOS Y/O ESPECIES					
Valor Cultivos y/o Especies					\$ 3,946,850.96
Total cultivos y/o elementos permanentes					\$ 3,946,850.96
TOTAL AVALÚO FRANJA AFECTADA					\$ 8,732,641.96

Son: Ocho Millones Setecientos Treinta y Dos Mil Seiscientos Cuarenta y Un Pesos Con Noventa y Seis 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° 001


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523
 Registro Nacional de Avaluador (R.N.A.) N° 4127
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 038

16. Información Anexa.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecológicos ,Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra)
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 planta.facilicimo.com
 Manual Básico Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernación De Antioquia 2014
 Producción De Uchuva, Disponible En: www.agronet.gov.co
 Sistema De Información 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 Información De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
 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)
 Guía De Costos De Producción Agropecuaria 2014, Gobernación De Antioquia
 Anuario Estadístico Agropecuario Del Huila, 2009
 La Achira, 2004; Disponible En: <http://www.agronet.gov.co/>
 Sistema De Información De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Producción, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
<https://www.federaciondecafeteros.org/>
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecológicos, Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra)
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 planta.facilicimo.com
 Manual Básico Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernación De Antioquia 2014
 Producción De Uchuva, Disponible En: www.agronet.gov.co
 Sistema De Información 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>
 Producción De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:
<http://corpomail.corpoica.org.co/bacfiles/bacdigital/55401/55401.pdf>
 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](http://www.corpoica.org.co)
 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 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>
 Marañón; 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 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)
 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 Corporacion 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: www.vuf.minagricultura.gov.co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Rendiimiento, Turno Optimo Foretal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector
[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 Cotización teja de zinc



16.FOTOGRAFÍAS



Vista Sector



Vista Pozos y Lavadero



Vista Pozos



Vista Interna Pozos

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL
ACN-02-0459

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los diecinueve (19) días del mes de mayo de 2.020, se reunieron los miembros del comité técnico de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas de la Nordeste S.A.S**, del predio denominado **S/N** en el Municipio de Zaragoza (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria.

ITEM	DESCRIPCION	Und.	AREA AFECTADA (M²)	VALOR UNITARIO POR M²	VALOR TOTAL
TERRENO					
	No posee terreno				\$ -
	Total Terreno				\$ -
CONSTRUCCIONES					
	No posee Construcciones				\$ -
	Total Construcciones				\$ -
ANEXOS					
CA1	POZO	UND	2.00	\$ 2,159,216.00	\$ 4,318,432.00
CA2	ENRAMADA	M2	3.96	\$ 60,525.00	\$ 239,679.00
CA3	LAVADERO	UND	1.00	\$ 227,680.00	\$ 227,680.00
	Total Anexos				\$ 4,785,791.00
CULTIVOS Y/O ESPECIES					
	Valor Cultivos y/o Especies				\$ 3,946,850.96
	Total cultivos y/o elementos permanentes				\$ 3,946,850.96
	TOTAL AVALÚO FRANJA AFECTADA				\$ 8,732,641.96

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Ocho Millones Setecientos Treinta y Dos Mil Seiscientos Cuarenta y Un Pesos Con Noventa y Seis Centavos M.L. (\$8.732.641,96).**

Se firma en Bogotá D.C. a los diecinueve (19) días del mes de mayo de 2.020.


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° 001


Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523
Registro Nacional de Avaluador (R.N.A.) N° 4127
Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 038