

AVISO No. ADN-GP-3496

ACN-01-0175

FECHA: Junio Siete (07) de 2023

El suscrito, Gerente General del Concesionario AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S, en virtud del Contrato de Concesión No. 009 del 10 de Diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012, para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto Autopistas para la Prosperidad, procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, con el envío de del oficio de citación ADN-GP-3364 del 15 de mayo de 2023, a la dirección del predio ACN-01-0175 denominado Playa Rica, ubicado en la Vereda El Veinte, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, mediante guía No. RB789858715CO del Correo Certificado 472, con constancia de recibo el 19 de mayo de 2023, en el cual el Concesionario Autopistas de Nordeste S.A.S., le instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3363 del 15 de mayo de 2023, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal a a los herederos indeterminados de la titular del derecho real de dominio señora FLOR MARIA SOTO DE ORTIZ (quien en vida se identificaba con CC No. 22.196.290), propietaria del predio ACN- 01- 0175.

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 HEREDEROS INDETERMINADOS de la señora FLOR MARIA SOTO DE ORTIZ (quien en vida se identificaba con CC No. 22.196.290), con el objeto de dar cumplimiento a la ley, se procede a NOTIFICAR POR AVISO la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3363 del 15 de mayo de 2023, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado Playa Rica, ubicado en la Vereda El Veinte, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-895-00-01-00-00-0010-0034-0-00-00-0000, Matricula Inmobiliaria No. 027-13405 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0175".

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

FIJADO EL 8/06/2023 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 15/06/2023 A LAS 5:00 P.M.

Cordialmente,


Juan Daniel Sánchez Rodríguez
Gerente General
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Elaboró: Abogado de Sumarimiento Álex Prudal (A. Barón)
Revisó: Coord. Prudial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Prudial (C. Salazar)

Bogotá, D.C.

30 MAY 2023

Señores

FLOR MARIA SOTO DE ORTIZ (quier. en vida se identificaba con CC No. 22.156.23)

HEREDEROS INDETERMINADOS

Playa Rica

Vereda El Veinte

Zaragoza - Antioquia

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

Asunto: NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra ~~Autopistas para la Prosperidad~~ de 2023. Predio: ACN-01-0175.

Respetados señores,

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVÍO No.:

De conformidad con lo establecido en el artículo 63 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: NOTIFICACIÓN POR AVISO. "Si no pudiese hacerse la notificación personal el cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

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

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

Teniendo en cuenta que, el oficio de citación ADN-GP-3364 del 15 de mayo de 2023, fue enviado a la dirección del predio ACN-01-0175, mediante guía No. RB789858715CO del Correo Certificado 472, con constancia de recibo el 19 de mayo de 2023, en el cual el Concesionario Autopistas de Nordeste S.A.S., le instó a comparecer para notificarse personalmente la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3363 del 15 de mayo de 2023, con asunto "Ofido por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado Playa Rica, ubicado en la Vereda El Veinte, jurisdicción del

Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-895-00-01-00-0010-0034-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 027-13405 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0175", y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal del mencionado acto.

Se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1º del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

El Concesionario Autopistas de Nordeste S.A.S., expidió la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3365 del 15 de mayo de 2023, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una finca de terreno del predio denominado Playa Rica, ubicado en la Vereda El Veinte, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-895-00-01-00-0010-0034-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 027-13405 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0175".

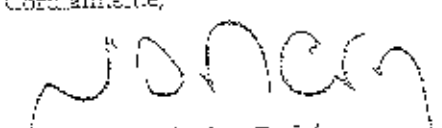
Contra la Oferta Formal de compra anteriormente enunciada NO procede ningún recurso de conformidad con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la comunicación de citación con Consecutivo ADN-GP-3364 del 15 de mayo de 2023, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3365 del 15 de mayo de 2023, objeto de notificación.

Cordialmente,


Juan Daniel Sánchez Rodríguez
Gerente General
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.

Persona delegada de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI

Anexo: Copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3365 del 15 de mayo de 2023, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial. Aviso comercial corporativo y Comunicación del Uso del Suelo expedida por la Oficina de Planeación del Municipio de Zaragoza.

Elaboró: Abogado de Serenazgo Área Predial (G. Barón)
Revisó: Coord. Predial (J. Infante)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



Bogotá, D.C., 5 MAY 2023

Señores

FLOR MARIA SOTO DE ORTIZ (quien en vida se identificaba con CC No. 22.196.290) -
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Playa Rica

Vereda El Veinte

Zaragoza - Antioquia

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado Playa Rica, ubicado en la Vereda El Veinte, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-895-00-01-00-00-0010-0034-0-00-00-0000, Matricula Inmobiliaria No. 027-13405 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0175.

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. 900.793.991-3, 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 Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del

El 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un área de MIL QUINIENTOS CATORCE COMA DOCE METROS CUADRADOS (1514,12 m²) del inmueble en referencia, incluida las construcciones, construcciones anexas y cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alindurada dentro de las Abscisas Inicial K 43+337,59 I - Abscisa Final K 43+428,66 I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN- C1-3175 de fecha 25 de septiembre de 2020, modificada el 18 de marzo de 2022, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta formal de compra es la suma de CIENTO VEINTITRÉS MILLONES OCHO MIL CUATROCIENTOS ONCE PESOS CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$123.008.411,69 M/CTE), según avalúo Comercial elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y la Lonja Colombiana de La Propiedad Raíz, de fecha 13 de diciembre de 2022, el cual se discrimina así.

PROPIETARIO: LUZ ZORRAIDA SOTO DE ORTIZ	\$	854.845,69
SUBTOTAL	\$	854.845,69
MEJORATARIO 1: LUZ ZORRAIDA GAVIRIA CIFUENTES	\$	11.545.358,30
MEJORATARIO 2: GERMAN ENRIQUE MORA GAVIRIA	\$	15.005.549,00
MEJORATARIO 3: NORBER EDEGAR AGUDELO GAVIRIA	\$	13.699.882,00
MEJORATARIO 4: MARIA ALEJANDRA GAVIRIA MORALES	\$	35.921.140,32
SUBTOTAL	\$	77.178.138,00
MEJORATARIO 1: LUZ ZORRAIDA GAVIRIA CIFUENTES	\$	751.522,00
MEJORATARIO 2: GERMAN ENRIQUE MORA GAVIRIA	\$	6.593.234,01
MEJORATARIO 3: NORBER EDEGAR AGUDELO GAVIRIA	\$	4.908.781,01
MEJORATARIO 4: MARIA ALEJANDRA GAVIRIA MORALES	\$	10.483.145,00
MEJORATARIO 5: LILY ENIDA ORTIZ DURANGO	\$	13.499.220,00
SUBTOTAL	\$	35.145.882,00
MEJORATARIO 1: LUZ ZORRAIDA GAVIRIA CIFUENTES	\$	1.777.850,00
MEJORATARIO 2: GERMAN ENRIQUE MORA GAVIRIA	\$	115.452,00
MEJORATARIO 3: NORBER EDEGAR AGUDELO GAVIRIA	\$	3.920.342,00
MEJORATARIO 4: MARIA ALEJANDRA GAVIRIA MORALES	\$	4.395.551,00
MEJORATARIO 5: LILY ENIDA ORTIZ DURANGO	\$	1.423.553,00
SUBTOTAL	\$	9.824.747,00
SUBTOTAL GENERAL	\$	123.008.411,69

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 1064 de 2014 del IGAC, dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por

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

Según el estudio de títulos, la zona de terreno que se requiere pertenece a la señora FLOR MARIA SOTO DE ORTIZ, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 22.196.290; la cual adquirió el inmueble a título de adjudicación a través de la Resolución No. 3529 del 31 de marzo de 1992 proferida por el INCORA de Medellín, inscrita en la anotación No. 31 del certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 027-13405 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia.

Ahora bien, de acuerdo con la consulta realizada a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – Dirección Territorial Córdoba; mediante oficio DTCMZ-20204591 del 16 de diciembre de 2020, se precisó que sobre el predio objeto de requerimiento predial, existe una solicitud de restitución la cual se encuentra inscrita en el Registro de Tierras Despojada y Abandonadas forzosamente; razón por la que esta Concesión advierte que no es posible realizarse una enajenación voluntaria por la condición jurídica del predio, situación que conlleva a la expropiación judicial señalada en el artículo 399 del Código General del proceso.

En efecto, el parágrafo 2 del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 *"Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias"*; establece que en los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de expropiación éste ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán las results del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

Con el objeto de facilitar la comunicación entre ustedes y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, pueden dirigirse a las oficinas de la sociedad AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucaasia- Antioquia, Teléfonos: 322-3446047.

Según se indica en oficio DTCMZ-20204591 del 16 de diciembre de 2020, expedido por la UAESGTD Dirección Territorial Córdoba.

PR-03-23 Ver.05

Pág. 3 de 4

Tv 22 # 98 -82/25 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. - Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucaasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co



Agencia Nacional de
Infraestructura

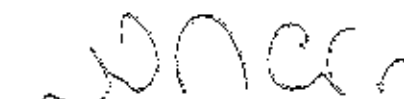


Esta Oferta será inscrita en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición seguidamente de su notificación, en consecuencia, el Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre el inmueble.

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 Ficha y plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo, Certificado del Uso del Suelo y oficio con DTCM2-202004591 del 16 de diciembre de 2020 expedido por la UAECRTD Dirección Territorial Córdoba.

Cordialmente,



Juan Daniel Sánchez Rodríguez
Gerente General

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial predial, copia del Avalúo Comercial Corporativo practicada, copia del Certificado del uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación del municipio de Zaragoza y copia del oficio con radiando DTCM2-202004591 del 16 de diciembre de 2020 expedido por la UAECRTD Dirección Territorial Córdoba.

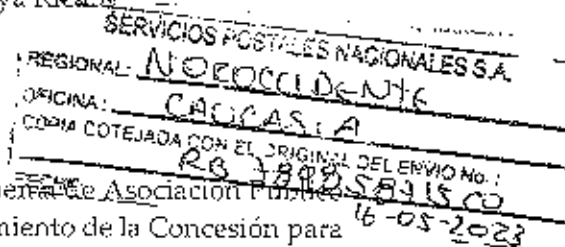
Elaboró: Abogada de Ejecución en Área Predial (JC. Buzón)
Revisó: Coord. Predial (J. Miranda)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



Bogotá, D.C., 15 MAY 2023

Señores

FLOR MARIA SOTO DE ORTIZ (quien en vida se identificaba con CC No. 22.196.290) -
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Playa Rica -
Vereda El Veinte
Zaragoza - Antioquia



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

Asunto: Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-3363 del 15 MAY 2023, Predio ACN-01-0175.



Respetados Señores,

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la presente citación, en la Oficina de Predios de la Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S., localizada en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21-100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquia, de lunes a viernes en horario de 7:00 am a 12:00 pm y de 1:00 pm a 5:00 pm, con el fin de notificarle el contenido de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-3363 del 15 MAY 2023, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado Playa Rica, ubicado en la Vereda El Veinte, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-895-00-01-00-00-0010-0034-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 027-13403 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0175.

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

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

Cordialmente,


Juan Daniel Sánchez Rodríguez
Gerente General
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

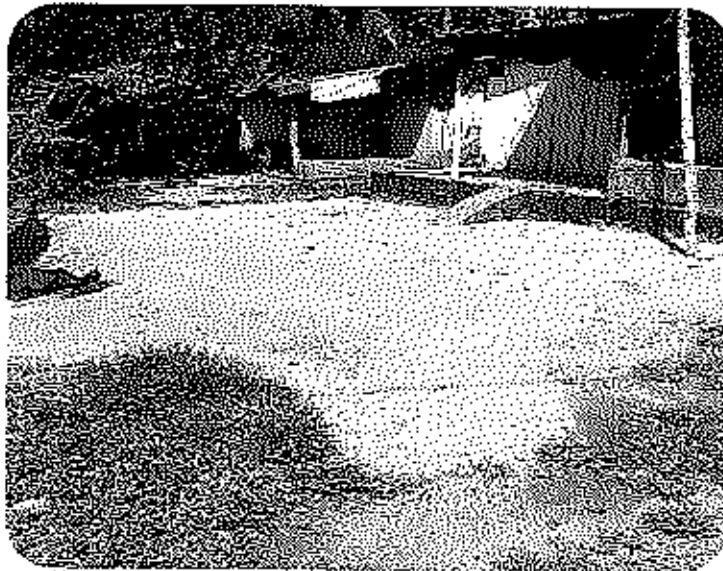
Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI

Elaboró: Abogada de Enlace con el Área Predial (K. Sosa);
Revisó: Coord. Predial (J. Menéndez);
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca);



42

[illegible]



Avalúo Comercial Corporativo
Rural.
Lote y construcciones
Ficha Predial ACN-01-0175.

Diciembre de
2022

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

Dirección del predio: Playa Rica

Vereda: El Veinte

Municipio: Zaragoza.

Departamento: Antioquia.

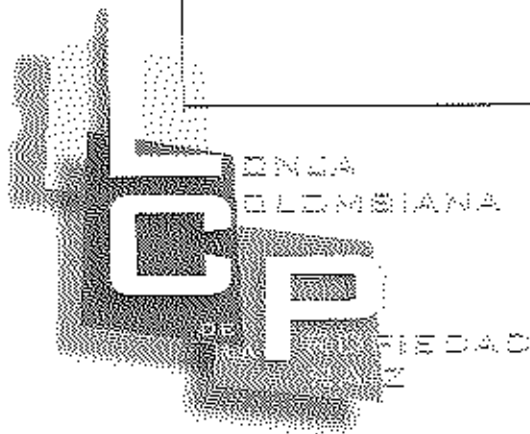


CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX: 635 4102 CRA. 49 A No. 94-35 WWW.LONJACPR.COM NIT. 900.026.357-5

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.



CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

PBX 635 4102 - DRA 48 A No 34-35 ☎ WWW.LONJACPR.COM ☎ NT. 800.022.287-5

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

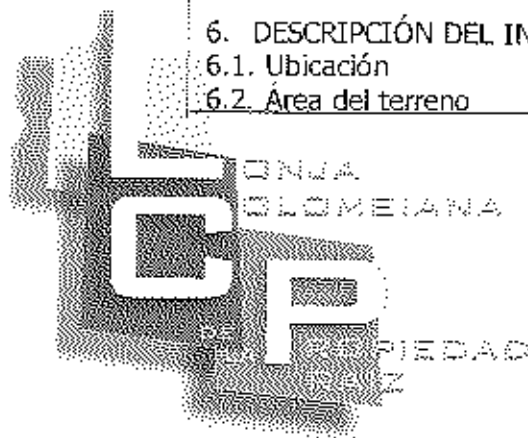
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 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



CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y CORPORAÇÃO COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

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

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

- 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

- 11.1. Costos de reposición.
- 11.2. Depreciación (fitto y corvini).

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies
- 12.2 Valores de cultivos y/o especies

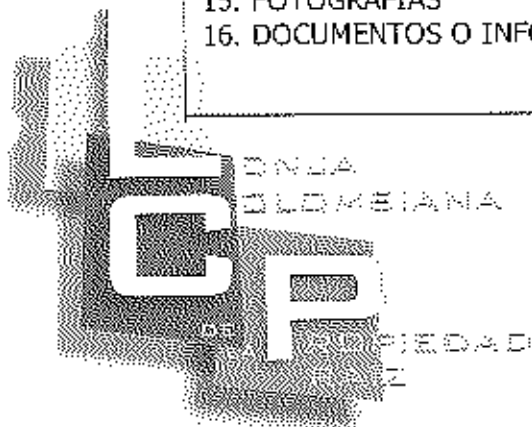
13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

- 14.1. Resultado avalúo Propietario
- 14.2. Resultado avalúo Mejoratorio 1
- 14.3. Resultado avalúo Mejoratorio 2

15. FOTOGRAFÍAS

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD R.A.Z

PBX: 335 4102 CRA. 49 A No. 34-35 WWW.LONJACOPR.COM NIT. 900.026.387-5

1. INFORMACIÓN GENERAL.

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

1.2. Tipo de inmueble: Lote y construcciones.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Rural.

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

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Zaragoza.

1.7. Vereda o Corregimiento: El Veinte

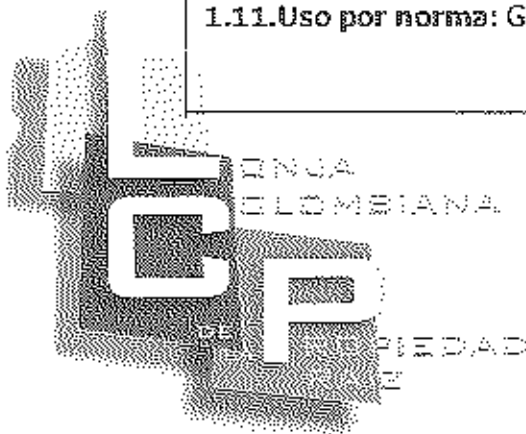
1.8. Dirección del predio: Playa Rica

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial:	43 + 337,59 Km. I
Abscisa Final:	43 + 428,66 Km. I
Margen:	Izquierda
Longitud efectiva:	0.00

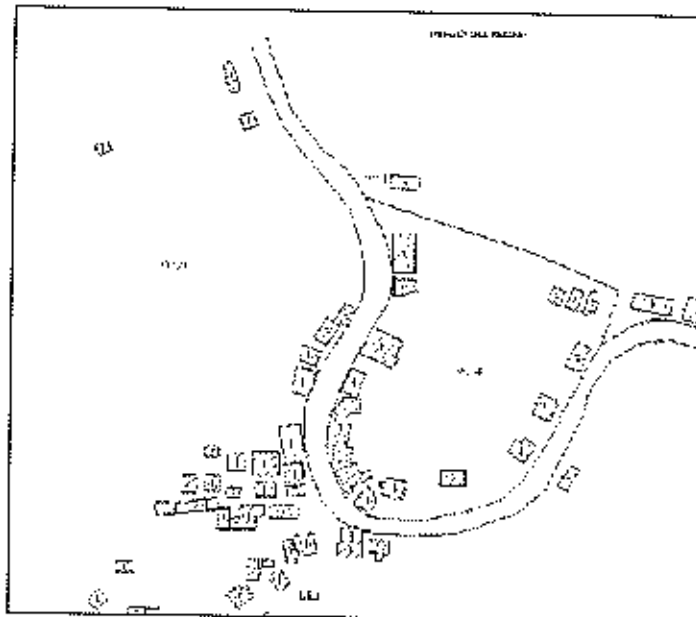
1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuario.

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



1.12. Información Catastral:

Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 895 - ZARAGOZA
Cedula Catastral: 058950001000000100034000000000
Matrícula Inmobiliaria: 027-13405
Zonas Físicas: - 302
Zonas Geoeconómicas: - 302
Área de terreno: 0,8847 ha
Área construida: 0 m²



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

1.13. Fecha de la visita al predio: 13 de febrero de 2021.

1.14. Fecha de la visita al predio (alcance): 23 de agosto de 2.022

1.15. Fecha del informe de avalúo: 26 de febrero de 2.021

1.15. Fecha del informe de avalúo (alcance): 13 de diciembre de 2.022



CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

14. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza.
VEREDA: El Veinte
FICHA PREDIAL: ACN-01-0175
DIRECCIÓN: Playa Rica
PROPIETARIO: Flor Maria Soto de Ortiz

VALOR DE LA PROPIEDAD	
PROPIETARIO: FLOR MARIA SOTO DE ORTIZ	\$ 854.643,69
SUBTOTAL	\$ 854.643,69
VALOR DE LAS MEJORAS	
MEJORARIO 1: LUZ ZORALDA GAVIRIA CIJENTES	\$ 11.545.358,66
MEJORARIO 2: GERMAN ENRIQUE MORA GAVIRIA	\$ 16.000.719,00
MEJORARIO 3: NORBEY ELIECER AGUDELO GAVIRIA	\$ 13.699.892,00
MEJORARIO 4: MARIA ALBERTINA GAVIRIA MORALES	\$ 25.921.140,00
SUBTOTAL MEJORAS	\$ 77.173.139,00
VALOR DE LAS OBRAS	
MEJORARIO 1: LUZ ZORALDA GAVIRIA CIJENTES	\$ 731.552,31
MEJORARIO 2: GERMAN ENRIQUE MORA GAVIRIA	\$ 5.553.204,00
MEJORARIO 3: NORBEY ELIECER AGUDELO GAVIRIA	\$ 4.908.781,00
MEJORARIO 4: MARIA ALBERTINA GAVIRIA MORALES	\$ 10.489.146,00
MEJORARIO 5: LUZ ENIDA ORTIZ DURANGO	\$ 13.499.229,00
SUBTOTAL OBRAS	\$ 95.145.862,00
VALOR DE LAS MEJORAS Y OBRAS	
MEJORARIO 1: LUZ ZORALDA GAVIRIA CIJENTES	\$ 1.777.260,00
MEJORARIO 2: GERMAN ENRIQUE MORA GAVIRIA	\$ 119.432,00
MEJORARIO 3: NORBEY ELIECER AGUDELO GAVIRIA	\$ 2.720.343,00
MEJORARIO 4: MARIA ALBERTINA GAVIRIA MORALES	\$ 4.376.055,00
MEJORARIO 5: LUZ ENIDA ORTIZ DURANGO	\$ 1.479.599,00
SUBTOTAL MEJORAS Y OBRAS	\$ 9.334.747,00

Son: Ciento Veintitres Millones Ocho Mil Cuatrocientos Once pesos Con Sesenta Y Nueve centavos M.L.

Gabriel Samper Arango

Representante Legal

R.A.A. N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 001

Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluator

R.A.A. N° AVAL-103243523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 038

Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A. N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 002

Johana Ramírez Beltrán

Comité Técnico

R.A.A. N° AVAL-1010182840

ONJA
LOMBIANA

DE LA
PROPIEDAD
RAÍZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

14.1 RESULTADO DEL PROPIETARIO

DEPARTAMENTO: Antioquia.
 MUNICIPIO: Zaragoza.
 VEREDA: El Verde
 FICHA PREDIAL: ACN-01-0175
 DIRECCIÓN: Playa Rica
 PROPIETARIO: Flor María Soto de Ortiz.

OTRA	DESCRIPCIÓN	UNID	AREA AFECTADA	TARIFA UNIDARIAS	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m²	313,56	\$ 658,06	\$ 206.341,29
2	UF2	m²	1.200,56	\$ 540,00	\$ 648.302,40
Total Terreno					\$ 854.643,69
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0
ANEXOS					
No posee construcciones					\$ -
Total Anexos					\$ 0
UTILIDADES Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
No posee elementos permanentes					\$ -
Total Utilidades y/o Elementos Permanentes					\$ 0
TOTAL AVALÚO DE LA FRONDA AFECTADA					\$ 854.643,69

Son: Ochocientos Cincuenta Y Cuatro Mil Seiscientos Cuarenta Y Tres Pesos Con Sesenta Y Nueve Centavos M.L.


Gabriel Samiengo Arango

Representante Legal

R.A.A. N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 061


Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluator

R.A.A. N° AVAL-1032435523

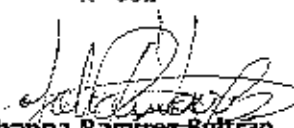
Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 035


Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A. N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002


Johanna Ramirez Beltran

Comité Técnico

R.A.A. N° AVAL-1010158840

ONJA
 COLOMBIANA

CP

DE LA PROPIEDAD
 RAÍZ

ANAV
 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

14.2 RESULTADO DEL AVALÚO MEJORATARIO 1

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza.
VEREDA: El Veinte
FICHA PREDIAL: ACN-01-0175
DIRECCIÓN: Playa Rica
PROPIETARIO: Flor Maria Soto de Ortiz.
MEJORATARIO 1 LUZ ZORAIDA GAVIRIA CIFUENTES

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES					
C1: Vivienda	m ²	37,72	\$	218.900,00	\$ 8.256.908,00
C2: Baño	m ²	3,30	\$	996.500,00	\$ 3.288.450,00
Total Construcciones					\$ 11.545.358,00
ANEXOS					
CA1: Tanque	m ³	0,71	\$	523.400	\$ 371.614,00
CA2: Lavadero	UND	1,00	\$	29.400	\$ 29.400,00
CA3: Rampa	m ²	0,24	\$	66.000	\$ 15.840,00
CA4: Cerca	M	9,70	\$	4.700	\$ 45.590,00
CA5: Canal	m ³	2,93	\$	81.600	\$ 239.088,00
Total Anexos					\$ 701.532,00
EXISTENCIAS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes			Valor Global	\$	1.777.260,00
Total Existencias y/o Elementos Permanentes					\$ 1.777.260,00
TOTAL AVALÚO MEJORATARIO APROPIADA					\$ 14.024.150,00

Son: Catorce Millones Veinticuatro Mil Ciento Cincuenta Pesos M.L.

Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A. N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 001

Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluator

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 002

Hector Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A. N° AVAL-19114365

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 002

Johanna Ramirez Beltrán

Comité Técnico

R.A.A. N° AVAL-1010183840

ONJA
LOMBIANA

PROPIEDAD
RAÍZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

14.2 RESULTADO DEL AVALÚO MEJORATARIO 2

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza.
VEREDA: El Veinte
FICHA PREDIAL: ACN-01-0175
DIRECCIÓN: Playa Rica
PROPIETARIO: Flor María Soto de Ortiz.
MEJORATARIO 2 GERMAN ENRIQUE MORA GAVIRIA

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES					
C3: Vivienda	m²	64,13	\$	198.800,00	\$ 12.749.044,00
C4: Baño	m²	3,05	\$	1.068.100,00	\$ 3.257.705,00
Total Construcciones					\$ 16.006.749,00
ANEXOS					
CA6: Tanque y Lavadero	UND	1,00	\$	269.800	\$ 269.800,00
CA7: Zona dura	m²	8,46	\$	114.700	\$ 970.362,00
CA8: Zona dura	m²	34,44	\$	124.300	\$ 4.280.892,00
CA9: Rampa	m²	0,50	\$	64.300	\$ 32.150,00
Total Anexos					\$ 5.553.204,00
CONTINOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 118.422,00
Total Continuos y/O Elementos Permanentes					\$ 118.422,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRONTA AFECTADA					\$ 21.678.375,00

Son: Veintiún Millones Seiscientos Setenta Y Ocho Mil Trescientos Setenta Y Cinco Pesos M.L.

Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A. N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 001

Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluator

R.A.A. N° AVAL-1092439323

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 036

Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A. N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 002

Jehadira Ramírez Saltrán

Comité Técnico

R.A.A. N° AVAL-1010188840

ONJA
COLOMBIANA

CP
DE LA PROPIEDAD
RAÍZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACIÓN REGISTRADA DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

14.2 RESULTADO DEL AVALÚO MEJORATARIO 3

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza.
VEREDA: El Veinte
FICHA PREDIAL: ACN-01-0175
DIRECCIÓN: Playa Rica
PROPIETARIO: Flor Maria Soto de Ortiz.
MEJORATARIO 3 NORBEY ELIECER AGUDELO GAVIRIA

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CS: Vivienda	m ²	43,18	\$ 238.200,00	\$ 10.285.476,00
C6: Baño	m ²	2,72	\$ 1.255.300,00	\$ 3.414.416,00
				\$ 13.699.892,00
CA10: Enramada	m ²	16,2	\$ 36.000	\$ 579.200,00
CA11: Enramada	m ²	4,40	\$ 155.400	\$ 683.760,00
CA12: Tanque	M3	0,57	\$ 447.500	\$ 255.075,00
CA13: Lavadero	UND	1,00	\$ 43.700	\$ 43.700,00
CA14: Gallinero	m ²	14,70	\$ 43.000	\$ 622.100,00
CA15: Pozo Séptico	UND	1,00	\$ 835.200	\$ 835.200,00
CA16: Zona dura	m ²	1,32	\$ 715.100	\$ 220.992,00
CA17: Zona dura	m ²	5,32	\$ 314.700	\$ 667.554,00
CA18: Cerca	M	36,35	\$ 16.000	\$ 591.200,00
				\$ 4.903.781,00
				\$ 18.603.673,00
Bienes Permanentes			Valor Global	\$ 2.120.343,00
				\$ 2.120.343,00

Son: Veinte Millones Setecientos Veintinueve Mil Dieciséis Pesos M.L.

Gabriel Sacramento Arango

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 001

Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluator

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 003

Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 002

Johanna Ramirez Beltrán

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010185840

UNJA
COLOMBIANA

PROPIEDAD
RAÍZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

14.2 RESULTADO DEL AVALÚO MEJORATARIO 4

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza.
VEREDA: El Veinte
FICHA PREDIAL: ACN-01-0175
DIRECCIÓN: Playa Rica
PROPIETARIO: Flor María Soto de Ortiz.
MEJORATARIO 4: MARIA ALBERTINA GAVIRIA MORALES

Cálculo de Valor						
C1: Vivienda	m²	49,84	\$	225.200,00	\$	11.209.712,00
C8: Baño	m²	2,46	\$	1.325.700,00	\$	3.261.222,00
C9: Valencia	m²	42,74	\$	501.800,00	\$	21.451.206,00
						\$ 35.921.140,00
Cálculo de Valor						
CA15: Enramada	m²	15,04	\$	154.400	\$	2.477.576,00
CA30: Zona dura	m²	9,00	\$	121.800	\$	1.095.200,00
CA21: Zona dura	m²	9,99	\$	121.800	\$	1.217.781,00
CA22: Tanque y Lavadero	UND	1,00	\$	428.700	\$	428.700,00
CA33: Zona dura	m²	12,40	\$	122.500	\$	1.581.000,00
CA24: Maderera	m²	5,52	\$	182.700	\$	1.061.772,00
CA25: Maderera	m²	4,32	\$	185.700	\$	845.424,00
CA26: Galpón	m²	3,27	\$	212.100	\$	695.567,00
CA27: Galpón	m²	10,68	\$	67.000	\$	715.560,00
CA28: Corral	m	19,30	\$	19.200	\$	370.560,00
						\$ 10.483.145,00
Elementos Normativos						
				Valor Global	\$	4.285.053,00
					\$	4.395.053,00

Son: Cincuenta Millones Setecientos Noventa Y Nueve Mil Trescientos Treinta Y Ocho Pesos M.L.

Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A. N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 001

Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluator

R.A.A. N° AVAL-1932435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 023

Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A. N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 002

Johanna Ramírez Beltrán

Comité Técnico

R.A.A. N° AVAL-1910138840

ONJA
LOMBIANA

PROPIEDAD
RAÍZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

14.2 RESULTADO DEL AVALÚO MEJORATARIO 5

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza.
VEREDA: El Veinte
FICHA PREDIAL: ACN-01-0175
DIRECCIÓN: Playa Rica
PROPIETARIO: Flor María Soto de Ortiz.
MEJORATARIO 5 LUZ ENEIDA ORTIZ DURANGO

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
TOTAL Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
CA29: Estanque	m²	320,08	\$	32.400	\$ 10.370.592,00
CA30: Cerca	m²	52,13	\$	15.800	\$ 823.654,00
CA31: Enramada	m²	14,57	\$	158.200	\$ 2.304.974,00
TOTAL Anexos					\$ 13.499.220,00
GUÍEROS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 1.423.669,00
TOTAL Guíeros y/o Elementos Permanentes					\$ 1.423.669,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRONTERA AFECTADA					\$ 14.922.889,00

Son: Catorce Millones Novecientos Veintidós Mil Ochocientos Ochenta Y Nueve Pesos M.L.

Gabriel Samir Arango

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 001

Luis E. Sanabria Vanegas

Avalúador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 038

Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114859

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 002

Johanna Ramírez Beltrán

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840

ONJA
COLOMBIANA

CP

PROPIEDAD
RAÍZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL
ACN-01-0175

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los trece (13) días del mes de diciembre de 2022, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **PLAYA RICA** en la vereda El Veinte, en el Municipio de Zaragoza (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis F. Sanabria Vanegas y el cálculo de las indemnizaciones por el mismo Avaluador.

PROPIETARIO: P.O.R. MARIA SOTO DE ORTIZ	\$	84.643,00
	\$	954.643,69
MEMORATARIO 1: LUIS ZORRILLA GARCIA CRUENTES	\$	11.515.380,00
MEMORATARIO 2: GERMAN ENRIQUE MORA GARCIA	\$	15.006.740,00
MEMORATARIO 3: NORBEY ELIECER AGUILO GARCIA	\$	13.690.292,00
MEMORATARIO 4: MARIA ALBERTINA GARCIA MORALES	\$	35.521.140,00
	\$	77.173.159,00
MEMORATARIO 1: LUIS ZORRILLA GARCIA CRUENTES	\$	751.552,00
MEMORATARIO 2: GERMAN ENRIQUE MORA GARCIA	\$	5.552.304,00
MEMORATARIO 3: NORBEY ELIECER AGUILO GARCIA	\$	4.503.701,05
MEMORATARIO 4: MARIA ALBERTINA GARCIA MORALES	\$	10.488.145,00
MEMORATARIO 5: LUIS ENRIQUE ORTIZ DUARTE	\$	13.449.120,00
	\$	35.145.882,00
MEMORATARIO 1: LUIS ZORRILLA GARCIA CRUENTES	\$	1.777.000,00
MEMORATARIO 2: GERMAN ENRIQUE MORA GARCIA	\$	150.402,00
MEMORATARIO 3: NORBEY ELIECER AGUILO GARCIA	\$	2.100.500,00
MEMORATARIO 4: MARIA ALBERTINA GARCIA MORALES	\$	4.391.050,00
MEMORATARIO 5: LUIS ENRIQUE ORTIZ DUARTE	\$	1.053.688,00
	\$	9.824.742,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Ciento Veintitrés Millones Ocho Mil Cuatrocientos Once Pesos Con Sesenta Y Nueve Centavos M.L.**
 Se firma en Bogotá D.C. a los trece días (13) del mes de diciembre de 2022.


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A. N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 301


Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1022435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 038


Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A. N° AVAL-19114359

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 062


Johanna Ramirez Beltrán

Comité técnico

R.A.A. N° AVAL-1010183840

ONJA
 OMBIANA

CP

PROPIEDAD
 RAZ

ANAV
 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ



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



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

EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES

CERTIFICA QUE:

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

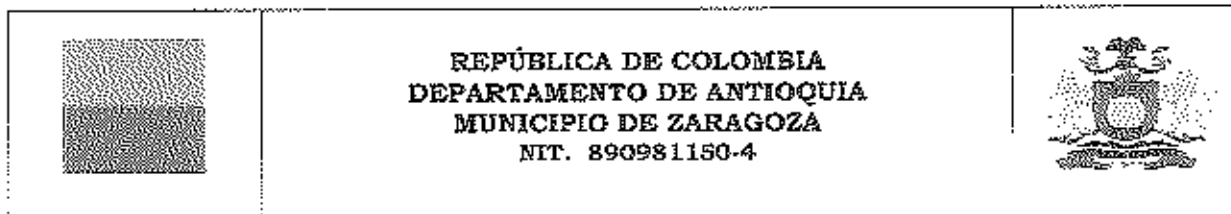
VEREDA EL VEINTE: PREDIO PLAYA RICA, Identificado con la ficha Predial N° 25705962 a nombre de la señora: **FLOR MARÍA SOTO ORTIZ**, Identificada con cedula de ciudadanía N° 22.196.290, folio N°027-13405. Uso Ganadería, Agricultura de Subsistencia.

CEDULA CATASTRAL							
MUNICIPIO	SECTOR	CORR	BARRIO	MNZ/VRD	PREDIO	EDIFICIO	U.PREDIAL
895	2	001	000	0010	00034	0000	00000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ/VRD	TERRENO	CND.PROP	EDIFICIO	N.PISO	U.PREDIAL
05	895	00	01	00	00	0010	0034	0	00	00	0000

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

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



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

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

Dado en la secretaria de Planeación del Municipio de Zaragoza, a los diez (10) días del mes de Agosto del 2020.


ROMY MORENO MORENO
Secretaria de Planeación

*Proyectó: Martha Nubia Jaramillo
Aux. Administrativa*



LONGITUD		COORDENADAS POLIGONO No. 2.	
57.46		MARCAS DEL ESTADIO - BUEN DIAS 5210 PASEO 1903-1981	
45.02		ALBA RAMA 4070 CIC CRUCE MARCA 1981-1984 1923-1921	
34.03		CARA DEL MISERAN VIAL 1982-1984	
26.44		COMARCA LA ZARZALETA 1912-1913	

[illegible][illegible][illegible]

[Signature]

 Autopistas del Noroeste		SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORT		CÓDIGO 66-00-0-185
PROCESO FORMATO		FICHA PRELIMINAR		VERSIÓN 001
PROYECTO DE CONCESIÓN AUTOPISTA CONEXIÓN NURET		UNIDAD FUNCIONAL SECTOR C TRAMO		FECHA 16/02/2015
CONTRATO No.: 009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014		ACN 01.01.75		1
PRECIO No. ARSC. INICIAL AVAL. FINAL		2.424.337,291 2.451.128,651		1
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PRECIO FLOR MARIA SOTO DE ORTIZ.				
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: OPTO:		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
PRECIO requerido para: CONSTRUCCIÓN		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
CLASIFICACIÓN DEL SUELO ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PRECIO TOPOGRAFIA		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
ELABORACIÓN ZARAGOZA APROBACIÓN CONSTRUCCIÓN		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 1. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 2. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 3. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 4. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 1. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 2. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 3. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 4. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 1. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 2. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 3. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 4. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 1. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 2. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 3. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 4. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 1. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 2. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 3. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 4. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 1. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 2. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 3. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 4. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 1. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 2. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 3. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 4. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 1. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 2. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 3. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 4. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 1. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 2. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 3. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 4. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 1. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 2. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 3. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 4. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 1. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 2. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 3. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 4. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 1. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 2. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 3. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 4. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 1. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 2. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 3. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 4. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS		LONGITUD 35.86 36.71 34.91 0.00		CANTIDAD 2.72 2.72
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES 1. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 2. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 3. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS 4. CIMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARENAS		LONGITUD 		

Att

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

AUTOPISTA CONEXIÓN NOROCC

UNIDAD FUNCIONAL

CONTRATO No.:

009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014

SECTOR O TRAMO

1

PREDIO No.

ACN-01-2175

ABSC. INICIAL

2.434.337,35

ABSC. FINAL

2.434.337,35

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

FLOR MARIA SOTO DE ORTIZ

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

CELUA

22.196,790

DIRECCION / EMAIL

FLATA RICA

DIRECCION DEL PREDIO

FLATA RICA

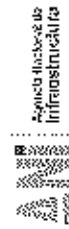
CELUA

22.196,790

DIRECCION

N-1305429

N-1305404



Autopistas
DEL NOROESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN
NORTE

UPF REMEDIOS - ZARAGOZA

PROPIETARIO:
FLOR MARIA SOTO DE ORTIZ.

DE LA CATASTRAL:
05405000100000010003400000000000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 027-13104

CUADRO DE ÁRFAS	
ÁREA TOTAL	10202.00 m ²
ÁREA REQUERIDA	1514.12 m ²
ÁREA SUPERANTE	10910.70 m ²
ÁREA REMANENTE	0.00 m ²
ÁREA CONSTRUCCIONES	248.94 m ²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

MAQUINA COLUMBA BOBBER
PROYECTOR TRANSVERSA DE URSCHER
DATUM: MADRID
FILAS ESTER. LONGITUD
FILAS NORTE. LONGITUD
ABRIGADO CENTRAL. 174.0716
CENTRO DE ORTIZ. 4.3041
UNIDADES: METROS
SISTEMA DE COORDENADAS: UTM DE COORDENADAS: MADRID

CONVENCIONES

- Camino
- Cercos
- Drenaje sencillo
- Carretera
- Pavimentada
- Darman y Carretera
- Sin Pavimentar
- Vegetación
- Terminales Doble
- Jaglay
- Zona de
- Banda Hérnica
- Zona Reserva
- Mal

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA
25AN17
PR
INICIO: K 43+337.591
FINAL: K 43+426.66

LEYENDA

- Línea de Compra
- Ejes de Vía
- Bermas
- Calzadas
- Puntos de Inflexión
- Prodiol
- Área Requerida
- Área Construida Requerida
- Área Construcciones
- Apexes

FECHA: SEPTIEMBRE 25 DE 2020
ESCALA: 1:250
ARCHIVO: ACN-01-0175
HOJA No 3 DE 4

PLANO DE CONSTRUCCIONES
(CONSTRUCCIONES PRINCIPALES).

Elaboró:

YEIN YERUSALIM LOZANO PÉREZ
Mat. Prof: A44152017.

