

Bogotá, D.C., 25 SEP 2024



Señores
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JULIO M
VERBEL (C.C. No. 3.959.793)
LUIS EMILIO PALMA AGUILAR (C.C. No. 98.475.862)
Versalles
Vereda Quebradona Uno
Zaragoza-Antioquia

REF: CONTRATO 009 del 10 de diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Pública Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012. 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 ADN-GP-3943 del 16 de agosto de 2024. Predio: ACN-02-0020A.

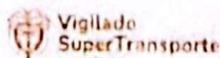
Respetados señores,

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: **NOTIFICACIÓN POR AVISO.** "Si no pudiere hacerse la notificación personal al 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.

FR-AC-13 Ver 04

Tv 22 # 9B - 82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. - Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Cauca - Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co



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."

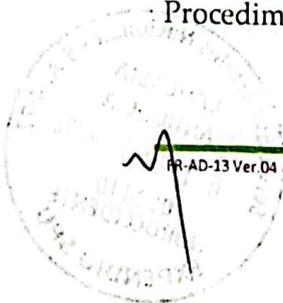
Teniendo en cuenta que, el oficio de citación ADN-GP-3944 del 16 de agosto de 2024, fue enviado a la dirección del predio ACN-02-020A, denominado Versailles, ubicado en la Vereda Quebradona Uno, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, mediante guía No. RB790436630CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de recibo el 27 de agosto de 2024, en el cual el Concesionario Autopistas de Nordeste S.A.S., les instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3943 del 16 de agosto de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio Rural denominado Versailles, ubicado en la Vereda Quebradona Uno jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 895 00 01 00 00 0028 0046 0 00 00 00000, Matricula Inmobiliaria No. 027-8170 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-02-0020A", 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-3943 del 16 de agosto de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio Rural denominado Versailles, ubicado en la Vereda Quebradona Uno jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 895 00 01 00 00 0028 0046 0 00 00 00000, Matricula Inmobiliaria No. 027-8170 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-02-0020A".

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.



Autopistas de Nordeste S.A.S. Oficina 1002, Bogotá D.C. - Colombia
Centro de Control de Operaciones, C.C.O. Km 21+100, vía Zaragoza- Caucaisia- Antioquia.
Correo Electrónico: operaciones@autopistasdelnordeste.com.co

Es de indicar que en la comunicación de citación con Consecutivo ADN-GP-3944 del 16 de agosto de 2024, se les 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-3943 del 16 de agosto de 2024, objeto de notificación, con sus respectivos anexos.

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 Oferta Formal de Compra ADN-GP-3943 del 16 de agosto de 2024. Copia de la Ficha Predial y Plano Predial. Avalúo comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Zaragoza

Elaboró: Abogada Predial (A. Tordecilla)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



472

Destinatario

Nombre/Título/End: VERSALES VEREDA QUEBRADONA UNO
 Dirección: VERSALES VEREDA QUEBRADONA UNO
 Ciudad: ZARAGOZA, ANTIOQUIA
 Departamento: ANTIOQUIA
 Código postal: 01/10/2024 19:35:31

Remitente

Nombre/Título/End: AUTOPISTAS DEL NORDESTE
 Dirección: KM 21 VIA ZARAGOZA - CAUCASIA
 Ciudad: CAUCASIA
 Departamento: ANTIOQUIA
 Código postal: RB79043645300
 Envie

3000
091

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.062.917-9

Minitio Concesión de Correo

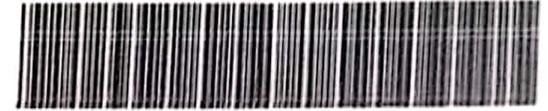
CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2924

Centro Operativo EX CAUCASIA

Fecha Admisión 01/10/2024 19:35:31

Orden de servicio 17475634

Fecha Aprox Entrega 10/10/2024



RB79043645300

Valores	Nombre/ Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE	Dirección: KM 21 VIA ZARAGOZA - CAUCASIA		NIT/C.C.T.I:	
	Referencia:	Teléfono: 87383838	Código Postal:		
Destinatario	Ciudad: CAUCASIA	Depto: ANTIOQUIA	Código Operativo: 3005000		
	Nombre/ Razón Social: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JULIO MANUEL ALVAREZ VERGEL - LUIS EMBLIO PALMA AGUILAR	Dirección: VERSALES VEREDA QUEBRADONA UNO			
Remitente	Tel:	Código Postal:	Código Operativo: 3000091		
	Ciudad: ZARAGOZA, ANTIOQUIA	Depto: ANTIOQUIA			
Destinatario	Peso Físico(grs): 100	Dice Contener:			
	Peso Volumétrico(grs): 0	Observaciones del cliente:			
Remitente	Peso Facturado(grs): 100				
	Valor Declarado: \$0				
Destinatario	Valor Flete: \$9.750				
	Costo de manejo: \$0				
Remitente	Valor Total: \$4.875 COP				

Causal Devoluciones:	
<input type="checkbox"/> RE Rehusado <input type="checkbox"/> NE No existe <input type="checkbox"/> NR No reclamado <input type="checkbox"/> DE Desconocido <input type="checkbox"/> Dirección errada	<input type="checkbox"/> C1 C2 Cerrado <input type="checkbox"/> N1 N2 No contactado <input type="checkbox"/> FA Fallecido <input type="checkbox"/> AC Apartado Clausurado <input type="checkbox"/> FM Fuerza Mayor
Firma nombre y sello de quien recibe:	
C.C. 10072090003136131209 Hora:	
Fecha de entrega: 03/10/2024	
Distribuidor:	
C.C.:	
Gestión de entrega:	
<input type="checkbox"/> 1er	<input type="checkbox"/> 2do



30050003000091RB79043645300

EX CAUCASIA 3005
NOR-OCCIDENTE 000

Bogotá, D.C., 16 AGO 2024

Señores

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JULIO MANUEL ALVAREZ VERBEL (C.C. No. 3.959.793)

LUIS EMILIO PALMA AGUILAR (C.C. No. 98.475.862)

Versalles

Vereda Quebradona Uno

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 Rural denominado Versalles, ubicado en la Vereda Quebradona Uno jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 895 00 01 00 00 0028 0046 0 00 00 00000, Matrícula Inmobiliaria No. 027-8170 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-02-0020A.

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 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 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 VEINTICINCO PUNTO VEINTIDÓS METROS CUADRADOS (25.22 m²) del inmueble en referencia, incluida las construcciones anexas y cultivos y/o especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisa Inicial K 3+873.5 I- Abscisa Final K 3+892.5 I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0020A de fecha 09 de marzo de 2022, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta de compra es la suma de UN MILLON DOCE MIL SEISCIENTOS PESOS CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$1.012.600,96 M/CTE), según avalúo Comercial elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 30 del mes de marzo de 2024, el cual se discrimina así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	25,22	\$ 1.850,00	\$ 46.657,00
Total Terreno Adoptado					\$ 46.657,00
CONSTRUCCIONES					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					965.943,96
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 965.943,96
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 1.012.600,96

En ese orden de ideas, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y la Resolución 898 de 2014 del IGAC, modificada parcialmente por la Resolución 1044 de 2014 del IGAC, dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante. Sin embargo, del valor que se notifica por medio de esta oferta de compra se excluyen los 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 al señor **JULIO MANUEL ALVAREZ VERBEL**, identificado con cedula de ciudadanía No. 3.959.793, quien adquirió mediante adjudicación de Baldíos realizada por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria a través de la Resolución No. 0529 del 29 de marzo de 1985, inscrita en la anotación No. 1 del folio de matrícula No. 027-8170 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, posteriormente se realiza compraventa de derechos herenciales a favor de **LUIS EMILIO PALMA AGUILAR**, mediante las escrituras públicas No. 385 del 29 de julio de 1987 y 117 del 21 de junio de 2004 ambas otorgadas por la Notaria Unica de Zaragoza, inscritas en las anotaciones 2 y 3 del folio de matrícula No. 015-8170.

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

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

1. *Enajenación Voluntaria:* A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuentan ustedes con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad sobre esta oferta, bien sea aceptándola o rechazándola, mediante oficio dirigido a las oficinas de **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, ubicadas en El Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquía, teléfono: 3228182790.

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

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

En caso de aceptarla, se suscribirá Escritura Pública de Compraventa o la Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la aceptación.

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

escritura pública; conforme lo establecido en el artículo 4º de Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 que adoptó medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de que trata la Ley 1682 de 2013.

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

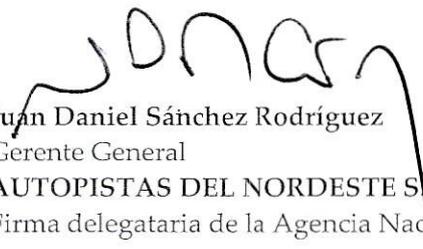
Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en El Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquía, teléfono: 3228182790.

Esta Oferta Formal de Compra será inscrita en el respectivo Folio de Matricula Inmobiliaria, 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 y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

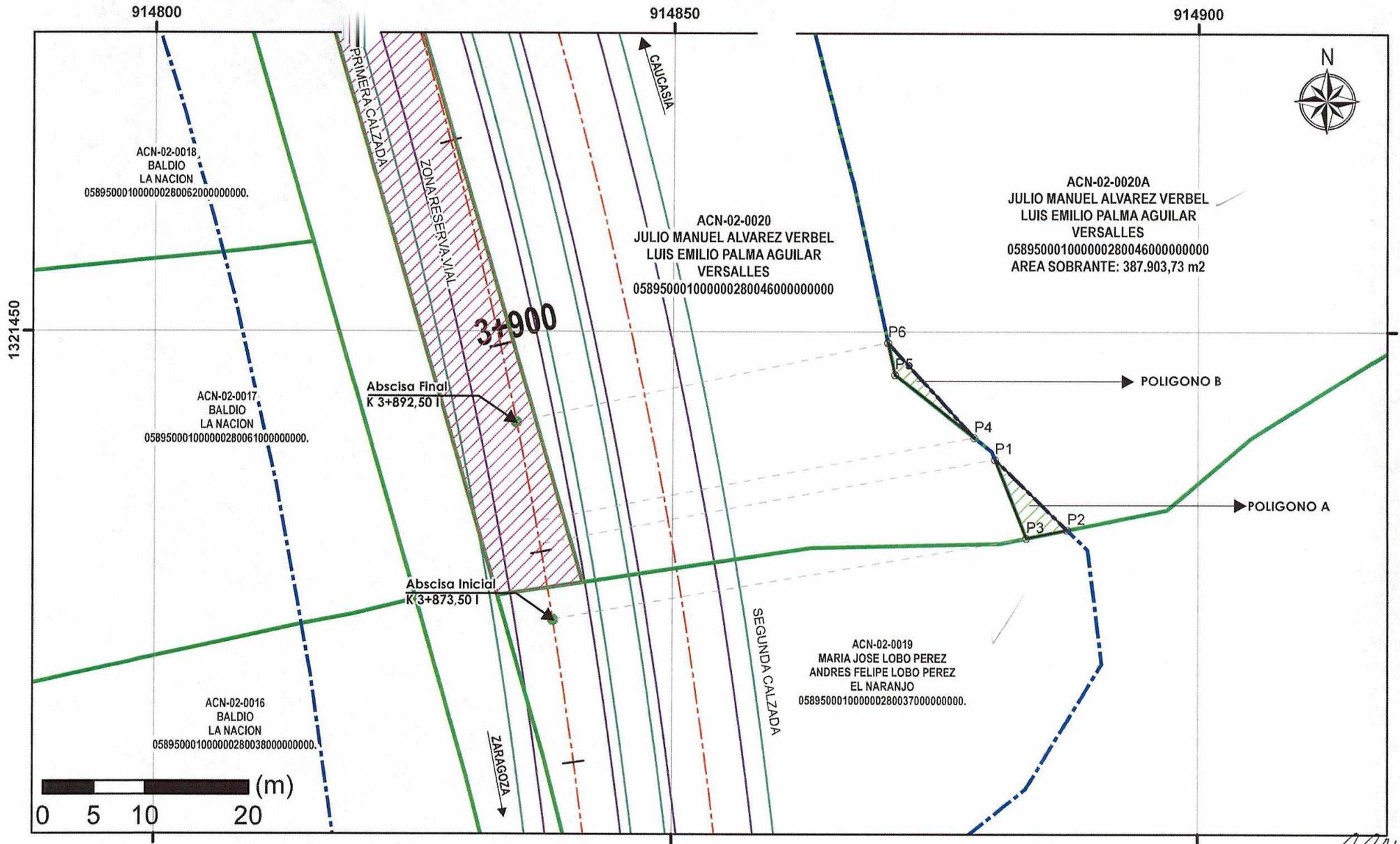
Cordialmente,



Juan Daniel Sánchez Rodríguez
Gerente General
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S
Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Anexos: Copia de la Ficha Predial, copia del Plano técnico predial, copia del Avalúo Comercial Corporativo practicado y copia del Certificado del uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación del municipio de Zaragoza.

Elaboró: Abogada Predial (A. Tordecilla)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



PROPIETARIO:
JULIO MANUEL ALVAREZ VERBEL
LUIS EMILIO PALMA AGUILAR

CEDULA CATASTRAL:
05895000100000028004600000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 027-8170

INFORMACION DE REFERENCIA

MAGNA Colombia Bogota
Projection: Transverse Mercator
Datum: MAGNA
False Easting: 1,000,000.0000
False Northing: 1,000,000.0000
Central Meridian: -74.0775
Scale Factor: 1.0000
Latitude Of Origin: 4.5962
Units: Meter

- CONVENCIONES**
- DRENAJE DOBLE
 - DRENAJE SENCILLO
 - OLEODUCTO OCENSA
 - LINEA DE 4KV EPM
 - CAMINOS CARRETEABLES
 - LAGUNAS
 - JAGUEY
 - FAJA DE SERVIDUMBRES

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA 25AN17 PR
INICIO: K 3+873,50 I
FINAL: K 3+892,50 I

- LEYENDA**
- PUNTOS DE INFLEXION
 - CONSTRUCCIONES ANEXAS
 - EJES VIA
 - CALZADAS
 - BERMAS
 - LINEA DE COMPRA
 - EJE VIA EXISTENTE
 - CORREDOR VIAL EXISTENTE
 - VERTICES CONSTRUCCION
 - BOSQUE NATIVO
 - AREA REMANENTE
 - AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
 - AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
 - AREA REQUERIDA
 - PREDIOS
 - PREDIO REQUERIDO
 - ZONA DE EXCLUSION
 - RONDA DE RIO
 - CHAFLAN

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	387.928,95 m2
AREA REQUERIDA	25,22 m2
AREA REMANENTE	0,00 m2
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m2

FECHA: 09 DE MARZO DE 2022

ESCALA: 1:500

ARCHIVO: ACN-02-0020A

PLANO No.1 DE 2

CODIGO: FR-PR-04
VERSION: 1
FECHA: 26-01-16

PLANO AFECTACION VIAL.

Elaboro: PEDRO J. MARTINEZ ANAYA M.F. 2202-242027 COR.

CUADRO DE COORDENADAS POLIGONO A

ID	ESTE	NORTE	DISTANCIA
P1	914880.69	1321437.93	
P2	914887.60	1321431.25	9.62
P3	914883.68	1321430.46	4.00
P1	914880.69	1321437.93	8.05

AREA REQUERIDA = 15,82 m2

CUADRO DE COORDENADAS POLIGONO B

ID	ESTE	NORTE	DISTANCIA
P4	914878.72	1321440.00	
P5	914871.19	1321445.96	9.60
P6	914870.52	1321448.98	3.10
P4	914878.72	1321440.00	12.16

AREA REQUERIDA = 9,40 m2

AREA TOTAL REQUERIDA A+B= 25,22 m2



PROPIETARIO:
JULIO MANUEL ALVAREZ VERBEL
LUIS EMILIO PALMA AGUILAR

CEDULA CATASTRAL:
058950001000000280046000000000 ✓
MATRICULA INMOBILIARIA: 027-8170 ✓



CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	387.928,95 m2
AREA REQUERIDA	25,22 m2
AREA REMANENTE	0,00 m2
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m2

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF2 ZARAGOZA- CAUCASIA

INFORMACION DE REFERENCIA

MAGNA Colombia Bogota
Projection: Transverse Mercator
Datum: MAGNA
False Easting: 1.000.000.0000
False Northing: 1.000.000.0000
Central Meridian: -74.0775
Scale Factor: 1.0000
Latitude Of Origin: 4.5962
Units: Meter

CONVENCIONES

- DRENAJE DOBLE
- DRENAJE SENCILLO
- OLEODUCTO OCENSA
- OLEODUCTO DE COLOMBIA
- LINEA DE 44KV EPM
- CAMINOS CARRETEABLES
- LAGUNAS
- JAGUEY
- FAJA DE SERVIDUMBRES

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA 25AN17
PR
INICIO: K 3+873,50 I ✓
FINAL: K 3+892,50 I ✓

LEYENDA

- ⊗ PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- EJES VIA
- CALZADAS
- BERMAS
- LINEA DE COMPRA
- EJE VIA EXISTENTE
- CORREDOR VIAL EXISTENTE
- VERTICES CONSTRUCCION
- BOSQUE NATIVO
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- RONDA DE RIO
- CHAFLAN

FECHA:
09 DE MARZO DE 2022

ESCALA:

ARCHIVO:
ACN-02-0020A

PLANO No.2 DE 2

CODIGO: FR-PR-04
VERSION: 1
FECHA: 26-01-16



Avalúo Comercial Corporativo
Rural.
Lote y especies.
Ficha Predial ACN-02-0020A.

Marzo de
2024

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

Dirección del predio: Versailles.

Vereda: Quebradona Uno.

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 Valuatorio
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. Matricula Inmobiliaria.
 - 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 de la orden de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos N°060-DP-2023 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: Lote y especies.

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: Quebradona Uno.

1.8. Dirección del predio: Versalles.

1.9. Abscisado de área requerida:

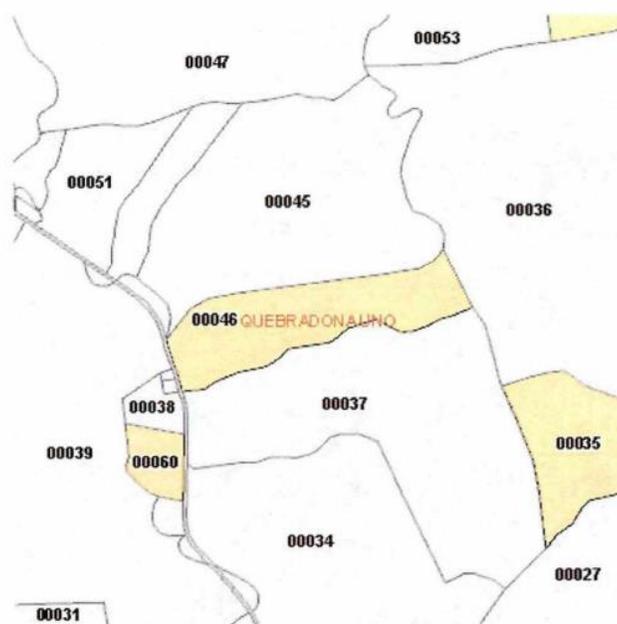
Abscisa Inicial:	3 + 873,5 Km
Abscisa Final:	3 + 892,5 Km
Margen	Derecha.

1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso por norma: Corredor de servicio Vía Zaragoza- Caucasia, Minería Combinada y residencial.

1.12. Información Catastral:

Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 895 - ZARAGOZA
Cedula Catastral: 058950001000000280046000000000
Matrícula Inmobiliaria: 027-8170
Zona Física: - 301
Zona Geoeconómica: - 301
 - 307
Área de terreno: 13,5769 ha
Área construida: 0,0 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: 05 de marzo de 2024.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 30 de marzo de 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Información Tomada del visor de Catastro de Antioquia.

B. Norma de usos del suelo:

- Certificados de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **058950001000000280046000000000**, predio **Versalles**, firmado por Romy Moreno Moreno secretaria de planeación del Municipio de Zaragoza, con fecha del 04 de abril de 2022.

C. Folio de Matricula:

- Folio 027-8170 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia del 18 de marzo de 2022.

D. Ficha Predial:

- ACN-02-0020A.

E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0020A.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Luis Emilio Palma Aguilar y Julio Manuel Alvarez Vervel (Q.E.P.D.)

3.2. Título de adquisición:

- Adjudicación por Resolución 0529 del 29 de marzo de 1985 por el Incora de Medellín. De: Incora; A: Alvarez Vervel Julio Manuel. Anotación No.1.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 027-8170 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia del 18 de marzo de 2022.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 027-8170 de la oficina de registros públicos de Segovia

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 027-8170 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia del 18 de marzo de 2022.

3.4. Observaciones jurídicas:

- **Anotación Nro. 11:** Radicación 2022-027-6-243 del 07/02/2022, mediante Oficio 964 del 16-12-2021 Juzgado Promiscuo del Circuito de El Bagre, Especificación: Medida Cautelar: 0427 Embargo Ejecutivo con Acción Personal, personas que intervienen en el acto: DE: Banco Agrario De Colombia S.A; A: Palma Aguilar Luis Emilio.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 027-8170 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia del 18 de marzo de 2022.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio	VERSALLES	Nombre De Vereda	QUEBRADONA UNO
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 Quebradona Uno se encuentra a 2 km aproximadamente del casco urbano de Zaragoza.

Fuente: Página web del municipio de Zaragoza e inspección Ocular.

4.1. Delimitación del sector:

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

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

Fuente: http://www.zaragoza-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml e inspección ocular.

4.3. Topografía: 0-7% plana.

4.4. Características Climáticas:

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

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

4.5. Condiciones Agrologicas:



Sub Clase 6p-5

Ítem	Descripción
Subclase	6p - 5
Principales Limitantes de uso	Pendientes fuertemente inclinadas, susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, alto contenido de aluminio, fuerte acidez, fertilidad baja; erosión ligera en algunos suelos.
Usos recomendados	Agricultura con cultivos de semibosque y densos y ganadería en pastos mejorados.

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

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

Fuente: <http://www.zaragoza-antioquia.gov.co/noticias.shtml?apc=ccx-1-&x=1796646> y <http://www.minuto30.com/entro-en-operacion-la-nueva-linea-para-la-distribucion-de-energia-en-el-bagre-y-zaragoza/446453/>

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

4.8. Vías de acceso y transporte:

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

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

Revisando 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 QUEBRADONA UNO: PREDIO VERSALLES identificada con la ficha predial N° **25704366** y Matricula Inmobiliaria N° 027-8170. **Usos:** corredor de servicio Vía Zaragoza- Cauca y Minería Combinada, Ganadería y Agricultura de Subsistencia.

CEDULA CATASTRAL:8952001000002800046000000000

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 058950001000000280046000000000

Uso principal: Es el residencial para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar de vivienda de interés social, vivienda de interés prioritario y desarrollo urbanístico del municipio.

Uso complementario: Comercial, servicios equipamiento colectivos, espacio público, industria liviana, microempresas y famiempresas.

Uso restringido: Industria Mayor. Industria Mediana.

Uso prohibido: Jardines Cementerios. Cementerios con encerramiento en bóveda y hornos crematorios. Salas de velación y funerarias. Parcelaciones.

Uso Minero:

Uso principal: Minería de Veta y Minería de Aluvión con planes de manejo ambiental exceptuando la Minería de subsistencia, recuperación de aéreas degradadas, ganaderías, construcción de infraestructura vial y de servicios y equipamiento colectivo. 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.

Uso complementario: Actividades agropecuarias y sistemas silvopastoriles en suelos con pendientes menores del 30%, ligados a prácticas de conservación de suelos. Sistemas agroforestales en suelos con pendientes menores del 50%. 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: Explotación forestal condicionada a la obtención de licencias de aprovechamiento, minería de subsistencia. Casería para autoconsumo. Vivienda rural respetando los retiros viales y a no menos de 50 metros de la línea de conducción del Oleoducto Colombia.

Uso prohibido: Asentamientos humanos sobre cargueros o en aéreas aledañas a pozos generados por la actividad minera. Remoción total de la cobertura boscosa en aéreas con pendientes mayores al 50%. 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%.

Corredor de servicio VIA Zaragoza – Caucasia.

Uso principal: Actividades comerciales complementarias al servicio de transporte y turismo.

Uso complementario: Recreación; bosques y protectores productores. Actividades agropecuarias, sistemas agroforestales y silvopastoriles.

Uso restringido: 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 m) del oleoducto.

Dado en la secretaria de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Zaragoza a los cuatro (04) días del mes de abril de 2022.

Capítulo 2

De Los Usos del Suelo Rural

ARTÍCULO 123. Definición de usos. La zonificación de usos del suelo en el marco de las políticas del Artículo 12 y expresada en el plano Usos del suelo rural que hace parte integral de este Acuerdo se divide en: Uso Minero, agropecuario y forestal protector.

ARTÍCULO 124. Uso minero. El uso minero se divide en minería de aluvión, minería de veta y minería combinada como se indica a continuación:

Minería combinada

Comprendida entre las veredas Naranjal, Caño La Tres, Cordero, Icacales y Quebradona Uno.

Uso principal: Minería de veta y minería de aluvión con Planes de Manejo Ambiental, exceptuando la minería de subsistencia, recuperación de áreas degradadas, ganadería, construcción de infraestructura vial y de servicios y equipamiento colectivo.

Uso complementario: Actividades agropecuarias y sistemas silvopastoriles en suelos con pendientes menores del 30%, ligados a prácticas de conservación de suelos. Sistemas agroforestales en suelos con pendientes menores del 50%.

Uso restringido: Explotación forestal condicionada a la obtención de licencias de aprovechamiento, minería de subsistencia.

Uso prohibido: Asentamientos humanos sobre cargueros o en áreas aledañas a pozos generados por la actividad minera. Remoción total de la cobertura boscosa en áreas con pendientes mayores a 50%.

ARTÍCULO 126. Corredor de servicios vía Zaragoza - Caucasia. Se define un corredor de servicios en el tramo de vía Zaragoza - Caucasia comprendido por las veredas El Cincuenta, Escarralao, La Maturana y Chilona Abajo y el ramal que conduce al corregimiento Buenos Aires (vereda Puerto Jobo), con los usos que se detallan a continuación:

USO PRINCIPAL: Actividades comerciales complementarias al servicio de transporte y turismo.

Uso complementario: Recreación; Bosques productores y protectores productores. Actividades agropecuarias, sistemas agroforestales y silvopastoriles

Uso restringido: Vivienda rural respetando los retiros viales y a no menos de 50 metros de la línea de conducción del oleoducto Colombia

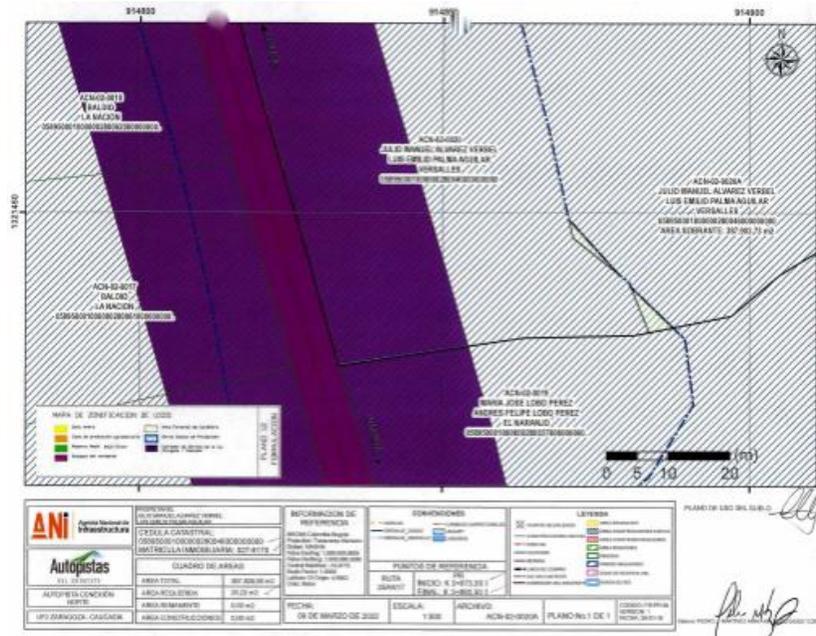
Uso Prohibido: Construcción de nuevas obras de infraestructura en la zona de retiro (50 m) del oleoducto.

NOMBRE DE MUNICIPIO	DENSIDAD MÁXIMA SUBURBANA (viv/Ha)	DENSIDAD MÁXIMA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE (viv/Ha)	DENSIDAD MÁXIMA RURAL				DENSIDAD MÁXIMA PROTECCIÓN DOT max (1viv/por cada No. de Has)
			UAF AGRÍCOLA 1 vivienda cada uaf	UAF MIXTA 1 vivienda cada uaf	UAF GANADERA 1 vivienda cada uaf	UAF 1 vivienda cada uaf	
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.

INFORME DE CONFRONTACIÓN ELABORADO POR ING. PEDRO JULIO MARTÍNEZ ANAYA

Teniendo en cuenta el Acuerdo 009 del 2012, con algunas modificaciones según el acuerdo N°001 dei 14/02/2013, mediante el cual se adopta el PBOT para el municipio de Zaragoza, parte del área requerida del predio objeto del presente informe se localiza sobre suelo rural con uso de Otros suelos de protección con una cabida de 25,22 m², de conformidad con la certificación de uso del suelo emitida por la Secretaria de Planeación de Zaragoza del 04/04/2022; sin embargo, es preciso aclarar que la cartografía referente a las áreas de amenaza anexa al PBOT fue digitalizada a una escala diferente a la utilizada para la prediación; adicionalmente se encuentra geográficamente desplazada y dicha diferencia no obedece a ninguna proyección u origen de coordenadas utilizado.



Para el predio objeto en estudio, se realizó la verificación respecto a los planos asociados al PBOT mediante Acuerdo 009 del 2012, con algunas modificaciones según el Acuerdo N° 001 del 14/02/2013, encontrándose que respecto al plano de 7-13 MAPA DE AMENAZAS DE ORIGEN NATURAL ZONA RURAL, tras superponer el plano predial sobre la cartografía mencionada, se evidencia que el área requerida de 25,22m², se encuentra sobre zona categorizada como Amenaza baja por procesos de remoción en masa (Ver Imagen 6).

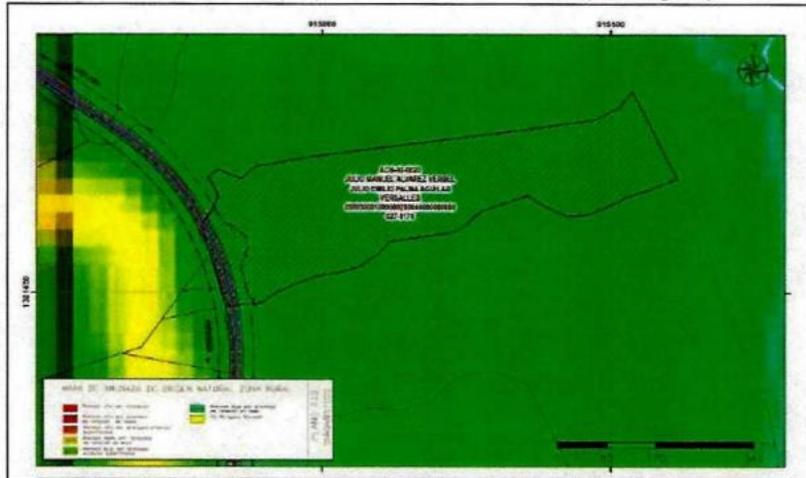


Imagen No. 6. Superposición del predio con Plano de Zonificación de Uso del Suelo Rural.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio	VERSALLES	Nombre De Vereda	QUEBRADONA UNO
Municipio	ZARAGOZA	Departamento	ANTIOQUIA

El predio se ubica sobre la vía que comunica al municipio de Caucasia con el municipio de Zaragoza, en la vereda Quebradona Uno, aproximadamente a 3 km del casco urbano del municipio de Zaragoza.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	387.928,95 m ²
Área requerida:	25,22 m ²
Área Remanente:	0,0 m ²
Área Sobrante:	387.903,73 m ²
Área Total Requerida:	25,22 m ²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0020A

6.3. Linderos:**Polígono A**

Norte:	En 0,00 m (P1) PREDIO DE JULIO MANUEL ALVAREZ VERVEL Y LUIS EMILIO PALMA AGUILAR -VERSALLES.
Sur:	En 4,00 m (P2-P3) CON MARÍA JOSE LOBO PEREZ Y ANDRES FELIPE LOBO PEREZ – EL NARANJO
Este:	En 9,62 m (P1-P2) PREDIO DE JULIO MANUEL ALVAREZ VERVEL Y LUIS EMILIO PALMA AGUILAR – VERSALLES.
Oeste:	En 8,05 m (P3-P1) PREDIO ACN-02-0020 DE JULIO MANUEL ALVAREZ VERVEL Y LUIS EMILIO PALMA AGUILAR – VERSALLES.

Polígono B

Norte:	En 0,00 m (P6) PREDIO DE JULIO MANUEL ALVAREZ VERVEL Y LUIS EMILIO PALMA AGUILAR – VERSALLES.
Sur:	En 0,00 m (P4) PREDIO DE JULIO MANUEL ALVAREZ VERVEL Y LUIS EMILIO PALMA AGUILAR – VERSALLES.
Este:	En 12,16 m (P6-P4) PREDIO DE JULIO MANUEL ALVAREZ VERVEL Y LUIS EMILIO PALMA AGUILAR – VERSALLES.
Oeste:	En 12,70 m (P4-P6) PREDIO ACN-02-0020 DE JULIO MANUEL ALVAREZ VERVEL Y LUIS EMILIO PALMA AGUILAR – VERSALLES.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0020A.

6.4. Vías de acceso al predio:

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

6.5. Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	plana	Comercial.	Corredor de servicio Vía Zaragoza - Caucasia	25,22 m ²

6.6. Áreas construidas:

El predio no presenta construcciones según la ficha predial ACN-02-0020A.

6.7. Características constructivas:

El predio no presenta construcciones según la ficha predial ACN-02-0020A.

6.8. Anexos, otras construcciones:

El predio no presenta construcciones según la ficha predial ACN-02-0020A.

6.9. Cultivos, especies:

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
ACACIO 30 \geq \varnothing \geq 50cm	11	Und	Bueno
GUARUMO 20 \geq \varnothing \geq 40cm	6	Und	Bueno

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

Para 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:

Unidad fisiográfica 1

Oferta	Fecha	Coordenadas		Identificación del Predio						Terreno					
		Lat.	Long.	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	5/12/2023	7°33'2.69" N	74°52'18.64" O	Chilona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7092904	Luis Fernando Jaramillo	\$ 4.000.000.000,00	10%	\$ 3.600.000.000,00	200	2000000	\$ 18.000.000,00	\$ 1.800,00
2	5/12/2023	7°33'27.74"N	74°52'18.86"O	Chilona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7092904	Luis Fernando Jaramillo	\$ 1.300.000.000,00	10%	\$ 1.170.000.000,00	65	650000	\$ 18.000.000,00	\$ 1.800,00
3	5/12/2023	7°39'55.52" N	74°52'35.76" O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	311-6009888	Ledys Cecilia Silva	\$ 2.000.000.000,00	5%	\$ 1.900.000.000,00	100	1000000	\$ 19.000.000,00	\$ 1.900,00

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mkta, cuenta con 200 Has, Frente a la Vía que comunica a Caucasia con Zaragoza.		En Campo
2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mkta, cuenta con 65 Has, frente a la Vía que comunica a Caucasia con Zaragoza.		En Campo
3	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en El Cincuenta, cercana a Puerto Triana, topografía mixta con frente a la vía que conduce de Caucasia a Zaragoza.		En Campo

8.2. Depuración Mercado:

Unidad fisiográfica 1

Oferta	Fecha	Coordenadas		Identificación del Predio						Terreno					
		Lat.	Long.	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	5/12/2023	7°33'2.69" N	74°52'18.64" O	Chilona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7092904	Luis Fernando Jaramillo	\$ 4.000.000.000,00	10%	\$ 3.600.000.000,00	200	2000000	\$ 18.000.000,00	\$ 1.800,00
2	5/12/2023	7°33'27.74"N	74°52'18.86"O	Chilona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7092904	Luis Fernando Jaramillo	\$ 1.300.000.000,00	10%	\$ 1.170.000.000,00	65	650000	\$ 18.000.000,00	\$ 1.800,00
3	5/12/2023	7°39'55.52" N	74°52'35.76" O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	311-6009888	Ledys Cecilia Silva	\$ 2.000.000.000,00	5%	\$ 1.900.000.000,00	100	1000000	\$ 19.000.000,00	\$ 1.900,00

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mkta, cuenta con 200 Has, Frente a la Vía que comunica a Caucasia con Zaragoza.		En Campo
2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mkta, cuenta con 65 Has, frente a la Vía que comunica a Caucasia con Zaragoza.		En Campo
3	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en El Cincuenta, cercana a Puerto Triana, topografía mixta con frente a la vía que conduce de Caucasia a Zaragoza.		En Campo

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

Unidad fisiográfica 1

Oferta	Valor (Ha)
1	\$ 18.000.000,00
2	\$ 18.000.000,00
3	\$ 19.000.000,00
Promedio	\$ 18.333.333,33
Desviación Estandar	\$ 577.350,27
Coficiente de Variación	3,15%
Coficiente de Asimetria	1,732050808
Limite Inferior	\$ 17.755.983,06
Limite Superior	\$ 18.910.683,60
Valor Adoptado (Ha)	\$ 18.500.000,00
Valor Adoptado (m2)	\$ 1.850,00

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 200 Has, Frente a la Vía que comunica a Caucasia con Zaragoza.

Oferta 2: Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 65 Has, frente a la Vía que comunica a Caucasia con Zaragoza.

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

10.3 Otros ejercicios o aplicaciones:

No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición.

No aplica.

11.2. Depreciación (Fitto y corvinni)

No aplica.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

UF2	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL	ESTADO FITOSANITARIO	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.	
DESCRIPCION										VALOR TOTAL	Ø ≤10 CM	(11 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)	
ACACIO 30 ≥ Ø ≥ 50cm	und.	\$ 47.600,00	\$ 15.120,00	\$ 62.720,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 77.683,20	\$ 1,00	\$ 77.683,20	\$ 7.768,32	\$ 25.635,46	\$ 51.270,91	\$ 69.914,88	\$ 77.683,20
GUARUMO 20 ≥ Ø ≥ 40cm	und.	\$ 47.600,00	\$ 15.120,00	\$ 62.720,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 77.683,20	\$ 0,80	\$ 62.146,56	\$ 6.214,66	\$ 20.508,36	\$ 41.016,73	\$ 55.931,90	\$ 62.146,56

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCCION	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ACACIO 30 ≥ Ø ≥ 50cm	11	UND	\$ 69.914,88	1,00	\$ 69.914,88	\$ 769.063,68
GUARUMO 20 ≥ Ø ≥ 40cm	6	UND	\$ 41.016,73	0,80	\$ 32.813,38	\$ 196.880,28
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES						\$ 965.943,96

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- 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-02-0020A.
- Entre sus fortalezas se encuentra su cercanía a zona urbana del municipio de Zaragoza.
- Según información suministrada por la concesión el área requerida del predio ACN-02-0020A no presenta afectación por servidumbres.
- 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 PROPIETARIO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza.
VEREDA: Quebradona Uno.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0020A.
DIRECCIÓN: Versalles.
PROPIETARIO: Luis Emilio Palma Aguilar y Julio Manuel Alvarez Vervel (Q.E.P.D.)

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	25,22	\$ 1.850,00	\$ 46.657,00
Total Terreno Adoptado					\$ 46.657,00
CONSTRUCCIONES					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					965.943,96
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 965.943,96
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 1.012.600,96

Son: Un Millón Doce Mil Seiscientos 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


Johanna Ramirez Beltran

Comité Técnico
 R.A.A: N° AVAL-1010188840

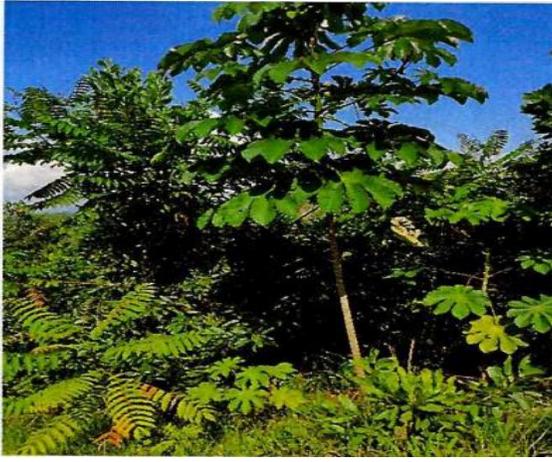

Héctor Barahona Guerrero

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


Luis F. Sanabria Vanegas

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

15.FOTOGRAFÍAS

	
<p style="text-align: center;">Vista Especie</p>	<p style="text-align: center;">Vista Especie</p>

16. Documentos e Información Anexa.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra)
 Boletin Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, Disponible En: [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/)
 Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:[Http://Www.Ica.Gov.Co](http://Www.Ica.Gov.Co)
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)
 Lista De Precios 2105 Central Mayorista De Antioquia, Disponible En:
[Http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa](http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa)
 Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf)

Guia De Costos De Produccion Agropecuaria 2014, Gobernacion De Antioquia
 Anuario Estadistico Agropecuario Del Huila, 2009
 La Achira, 2004; Disponible En:
[Http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf](http://www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf)
 Sistema De Informacion De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Produccion, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
 Www.Federacionde Cafeteros.Org
 Cultivode Frutas Tropicales,2014 WwW.Encolombia.Com/Economia/Agroindustriacultivo/
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 W.W.Whuertoen
 Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrbra
 Boletin Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas,
 2014 Por Dane W.W.Wdane.Gov.Co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: WwW.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario, WwW.Agronet.Gov.Co
 Yacon, [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)
 Manual Tecnico De La Pitaya Amarilla, Corpoica 2103, Disponible En:[Http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf](http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf)
 Produccion De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf)
 Faostat, 2014 WwW.Faodirecciondeestadistica
 Modelo Tecnologico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En:
[Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf](http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf)
 Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En:
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf)
 Cultivo Y Costos De Establecimiento De La Granadilla, 2006, Disponible
 En:[Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf](http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf)
 Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En:
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf)
 Manual Tecnico De La Uva, 2006; Disponible En:
[Http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf](http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf)
 Manual De La Chirimolla, 2005; Dispionible
 En:[Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf](http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf)
 Rendimiento De Frutas Exoticas, 2013; Disponible En:
[Http://Www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf](http://Www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf)
 Marañon; Corpoica 2007; Disponible En:[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf)
 La Higuera, 2008; Disponible En:
[Http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuera_Alternativa_Poductiva.....Pdf](http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuera_Alternativa_Poductiva.....Pdf)
 La Gulupa, 2010; Disponible En: [Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf](http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf)
 Produccion Y Comercializacion De La Gulupa, 2011; Disponible En: [Http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf](http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf)
 Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: [Http://Www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf](http://Www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf)
 La Vainilla, 2012; Disponible En: [Http://Www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html](http://Www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html)
 Cultivos De Clima Calida; Universidad Nacional 2013; Disponible En:
[Http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf](http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf)
[Http://Aprendeonlinea.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538](http://Aprendeonlinea.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538)

Vivero Tierra Negra 4440855
Jardin Botanico 4445500
Vivero Al Solar 4442464
Vivero Sol Rojo 4488815
Vivero La Vitrina Suroeste 3122596349
Vivero Santa Cruz Uraba 3136042664
Bio-Orgánicos Vivero Tel: 366 3682 Cel: 310 447 6619
El Semillero De Antioquia, Comercializadora De Planta Tu Jardin Y Vivero Tierranegra Medellin - Poblado
Estudio De Costo De La Especies Forestales, Por Cooperacion Nacional De Investigacion Y Fomento Forestal
Conif, Año 2014
Tesis De Grado, Valoracion Economica De Los Arboles De La Universida Nacional Por Shirley Orosco, Año 2010
Guías Silviculturales Para El Manejo De Especies Forestales Con Mira A La Produccion De Madera, Por Carlos
Mario Ospina Penagos, Año 2013.
Vivero Tierra Negra, Tel. 5420844
Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En : [Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información
Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf](http://vuf.minagricultura.gov.co/Documents/Información%20Forestal/Estudio%20De%20Costos%20Especie%20Region.Pdf)
Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
Rendimiento, Turno Optimo Foretal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector
Ivan Restrepo, 2102; Dis´ Ponible En: [Http://Www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003](http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=33922709003)
Maderas Camilo C, Disponible En: [Http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html](http://sites.amarillasinternet.com/maderascamiloc/listado_de_precios.html)
[Http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botanicas/Ver_Herbarios
_P.Php?id=257&id_p=1205](http://aplicaciones2.colombiaaprende.edu.co/concursos/expediciones_botanicas/ver_herbarios_p.php?id=257&id_p=1205)

16.2 Cotización elementos a reponer.

No aplica.

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
ACN-02-0020A

En la ciudad de Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de marzo de 2024, 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 **Versalles** en el Municipio de Zaragoza (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador el Luis Fernando Sanabria Vanegas.

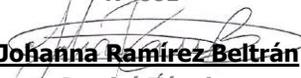
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	25,22	\$ 1.850,00	\$ 46.657,00
Total Terreno Adoptado					\$ 46.657,00
CONSTRUCCIONES					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					965.943,96
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 965.943,96
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 1.012.600,96

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Un Millón Doce Mil Seiscientos Pesos Con Noventa Y Seis Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de marzo de 2.024.

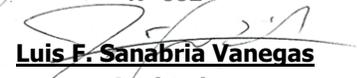

Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001


Johanna Ramirez Beltrán
 Comité Técnico
 R.A.A: N° AVAL-1010188840


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002


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



LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL 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 QUEBRADONA UNO: PREDIO VERSALLES. Identificado con la ficha predial N° 25704366 y Matricula Inmobiliaria N° 027-8170, a nombre de **JULIO MANUEL ALVAREZ VERVEL**, identificado con documento N° 895-3051810 y **LUIS EMILIO PALMA AGUILAR**, identificado con cédula N° 98.475.862: Usos: Minería Combinada, Ganadería y Agricultura de Subsistencia y Corredor de servicios vía Zaragoza - Caucaasia. Zona Rural.

CEDULA CATASTRAL							
MUNICIPIO	SECTOR	CORR	BARRIO	MNZ/VRD	PREDIO	EDIFICIO	U.PREDIAL
895	2	001	000	0028	00046	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	0028	0046	0	00	00	0000

Uso principal: Es el residencial para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar de vivienda de interés social, vivienda de interés prioritario y desarrollo urbanístico del municipio.

Uso complementario: Comercial, servicios equipamiento colectivos, espacio público, industria liviana, microempresas y famiempresas.

Uso restringido: Industria Mayor. Industria Mediana.

Uso Prohibido: Jardines Cementerios. Cementerios con encerramiento en bóveda y hornos crematorios. Salas de velación y funerarias. Parcelaciones.

Uso Minero:

ZARAGOZA, UNIDOS CONSTRUIMOS
 Palacio Municipal "Jesús Antonio Molina Madrigal"
 Calle 40 (Bolívar) N°. 40-01. Código Postal: 052440
 Teléfono: 838 95 10 Ext. 1114 -1115. Correo: planeación@zaragoza-antioquia.gov.co
 www.zaragoza-antioquia.gov.co





Uso principal: Minería de Veta y Minería de Aluvión con planes de manejo ambiental exceptuando la Minería de subsistencia, recuperación de aéreas degradadas, ganaderías, construcción de infraestructura vial y de servicios y equipamiento colectivo. 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.

Uso complementario: Actividades agropecuarias y sistemas silvopastoriles en suelos con pendientes menores del 30%, ligados a prácticas de conservación de suelos. Sistemas agroforestales en suelos con pendientes menores del 50%. 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: Explotación forestal condicionada a la obtención de licencias de aprovechamiento, minería de subsistencia. Casería para autoconsumo. Vivienda rural respetando los retiros viales y a no menos de 50 metros de la línea de conducción del Oleoducto Colombia.

Uso Prohibido: Asentamientos humanos sobre cargueros o en aéreas aledañas a pozos generados por la actividad minera. Remoción total de la cobertura boscosa en aéreas con pendientes mayores al 50%. 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%.

Corredor de servicios vía Zaragoza – Caucasia

Uso principal: Actividades comerciales complementarias al servicio de transporte y turismo.

Uso complementario: Recreación; Bosques productores y protectores productores. Actividades agropecuarias, sistemas agroforestales y silvopastoriles

Uso restringido: 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 m) del oleoducto.

ZARAGOZA, UNIDOS CONSTRUIMOS

Palacio Municipal “Jesús Antonio Molina Madrigal”

Calle 40 (Bolívar) N°. 40-01. Código Postal: 052440

Teléfono: 838 95 10 Ext. 1114 -1115. Correo: planeación @zaragoza-antioquia.gov.co

www.zaragoza-antioquia.gov.co





Dado en la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Zaragoza, a los cuatro (04) días del mes de abril del 2022.



ROMY MORENO MORENO
Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial

Proyectó: Martha Nubia Jaramillo
Aux. Administrativa

ZARAGOZA, UNIDOS CONSTRUIMOS
Palacio Municipal "Jesús Antonio Molina Madrigal"
Calle 40 (Bolívar) N°. 40-01. Código Postal: 052440
Teléfono: 838 95 10 Ext. 1114 -1115. Correo: planeación@zaragoza-antioquia.gov.co
www.zaragoza-antioquia.gov.co

