

AVISO No. ADN-GP-4562

ACN-01-0070D

FECHA: Cinco (05) de Junio de 2025

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-4484 del 14 de abril de 2025**, a la dirección del predio ACN-01-0070D, denominado "Sangrabotija", ubicado en la Vereda Belén, jurisdicción del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, mediante la guía No. CU005169493CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. "472", con constancia de "rehusado" del 22 de abril de 2025, 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-4483 del 14 de abril de 2025, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal al titular del derecho real de dominio señor **HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID** identificado con cédula de ciudadanía Nro. 15.535.654, propietario del predio ACN-01-0070D.

Agotado el término legal de la citación para la notificación personal, y teniendo en cuenta que en el inmueble se negaron a recibir la misma, 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, por lo que se requiere notificar del presente acto administrativo al señor **HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID** identificado con cédula de ciudadanía Nro. 15.535.654, con el objeto de dar cumplimiento a la ley, se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** la Oferta Formal de Compra **ADN-GP-4483 del 14 de abril de 2025**, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado Sangrabotija, ubicado en la vereda Belén, jurisdicción del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 056040003000000070002000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 027-3841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0070D".

El presente **AVISO EMPLAZATORIO**, se fijará por el término de cinco (5) días en un lugar público de las oficinas del Concesionario ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquía, Teléfonos: 301 527 7996, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a fin de que las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble puedan solicitar administrativamente su reconocimiento pecuniario.

FIJADO EL 6/06/2025 A LAS 7:00 A.M.

DESEFIJADO EL 12/06/2025 A LAS 5:00 P.M.

Cordialmente,

JUAN
DANIEL
SANCHEZ
RODRIGUEZ

Firmado digitalmente
por JUAN DANIEL
SANCHEZ RODRIGUEZ
Fecha: 2025.05.12
10:08:29 -05'00'

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

Elaboró: Abogado Predial (G. Vergara)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)

Bogotá, D.C., 12 MAY 2025

Señor:

HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID. (C.C. No. 15.535.654)

Predio denominado "Sangrabortija".

Vereda Belén.

Remedios - 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 ADN-GP-4483 del 14 de abril de 2025. Predio: ACN-01-0070D.

Respetado señor,

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.

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-4484 del 14 de abril de 2025, fue enviado a la dirección del predio ACN-01-0070D, denominado "Sangrabortija", ubicado en la Vereda Belén, jurisdicción del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, mediante la guía Nro. CU005169493CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. "472", con constancia de "rehusado" del 22 de abril de 2025, 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-4483 del 14 de abril de 2025, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del

predio denominado Sangrabortija, ubicado en la vereda Belén, jurisdicción del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 056040003000000070002000000000, Matricula Inmobiliaria No. 027-3841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0070D", sin que a la fecha se haya 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-4483 del 14 de abril de 2025, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado Sangrabortija, ubicado en la vereda Belén, jurisdicción del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 056040003000000070002000000000, Matricula Inmobiliaria No. 027-3841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0070D".

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-4484 del 14 de abril de 2025, 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-4483 del 14 de abril de 2025, objeto de notificación, con sus respectivos anexos.

Cordialmente,

JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ
Firmado digitalmente
por JUAN DANIEL
SANCHEZ RODRIGUEZ
Fecha: 2025.05.12
10:09:59 -05'00'

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-4483 del 14 de abril de 2025, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Avalúo comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación.

Elaboró: Abogado Predial (G. Vergara)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)

«4+72»
Código y número más

» MOTIVOS DE DEVOLUCIÓN

☐ Dirección Errada	☐ No Existe Número	☐ Cerrado	☐ No Contactado
☐ No Reside	☐ No Contactado	☐ Fallecido	☐ No Contactado
☐ Desconocido	☐ No Contactado	☐ Fuera Mayor	☐ No Contactado
☐ No Reclamado	☐ No Reclamado	☐ No Reclamado	☐ No Reclamado

Fecha 1: 23/05/2025

Nombre del distribuidor: *[Firma]*

C.C. Centro de distribución Observaciones

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.952.817-9
Mito Concesión de Correo

CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2024

Centro Operativo: EX.CAUCASIA

Orden de servicio: 17763734

Fecha Admisión: 13/05/2025 13:37:49

Fecha Aprox. Entrega: 22/05/2025

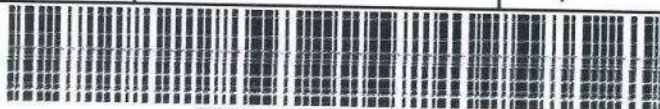


CU005195927C0

Remite	Nombre/ Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE	NIT/C.C.T.E:
	Dirección: KM 21 VIA ZARAGOZA - CAUCASIA	
	Referencia:	Teléfono: 63636353
	Código Postal:	
	Ciudad: CAUCASIA	Depto: ANTIOQUIA
	Código Operativo: 3005000	
Destinatario	Nombre/ Razón Social: HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID	
	Dirección: PREDIO DENOMINADO SANGRABOTIJA VEREDA BELEN	
	Tel:	Código Postal:
	Ciudad: REMEDIOS	Depto: ANTIOQUIA
	Código Operativo: 3000103	
Valores	Peso Físico(gra): 100	
	Peso Volumétrico(gra): 0	
	Peso Facturado(gra): 100	
	Valor Declarado: \$0	
	Valor Flete: \$9.750	
	Costo de manejo: \$0	
	Valor Total: \$9.750 COP	
	Disca Contenedor: ACN - 01 - 0070D	
	Observaciones del cliente:	

Causas Devoluciones:	
☒ Rehusado	☐ Cerrado
☐ No existe	☐ No contactado
☐ No reside	☐ Fallecido
☐ No reclamado	☐ Apertado Clavante
☐ Desconocido	☐ Fuerza Mayor
☐ Dirección errada	
Firma nombre y/o sello de quien recibe:	
C.C.	Tel: Hora:
Fecha de entrega: 23/05/25	
Distribuidor:	
C.C.	
Gestión de entrega:	
☐ Ter	☐ 2da

EX.CAUCASIA 3005 NOR-OCCIDENTE 000



30050003000103CU005195927C0

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (571) 4722000.

El usuario debe expresar constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web, 4-72 tratará sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicio

Bogotá, D.C., 14 de Abril de 2025

Señor:

HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID (C.C. No. 15.535.654) ✓

Predio: Sangrabortija

Vereda Belén

Remedios, 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 Sangrabortija, ubicado en la vereda Belén, jurisdicción del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-604-00-03-00-00-0007-0002-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 027-3841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0070D. ✓

Respetado señor,

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 TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTE PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (37.820,56 m²) del inmueble en referencia, incluidos los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas Inicial K 13+546.68 I - Abscisa Final K 13+804.87 I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-01-0070D de fecha 18 de julio de 2024, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta de compra es la suma de SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE PESOS CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$66.360.927,66 M/CTE), según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 6 de diciembre de 2024, el cual se discrimina así.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	19.849,35	\$ 658,06	\$ 13.062.063,26
2	UF2	m ²	17.971,21	\$ 540,00	\$ 9.704.453,40
Total Terreno					\$ 22.766.516,66
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
No posee construcciones anexas					\$ -
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 43.594.411,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 43.594.411,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 66.360.927,66

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, el valor que se notifica por medio de esta oferta formal 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 al señor **HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.535.654, quien la adquirió a título de adjudicación por declaración judicial de pertenencia a través de la Sentencia 063-14 del 9 de agosto de 2012, emanada por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Segovia, inscrita en la anotación No. 10 del folio de matrícula No. 027-3841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia.

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: 3223446047.

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

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

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

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

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

Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquía, teléfono: 3223446047.

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

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

Elaboró: Abogada de Saneamiento Área Predial (K. Barón)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)

Bogotá, D.C., 14 de Abril de 2025.

Señor:

HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID (C.C. No. 15.535.654)

Sangrabortija

Vereda Belén

Remedios, 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-4483 del 14 de Abril de 2025. Predio: ACN-01-0070D.

Respetado Señor,

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., ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucaasia- Antioquia, de lunes a viernes en horario de 7:00 am a 12:00 mm 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-4483 del 14 de abril de 2025, por el cual se dispone la adquisición del predio denominado Sangrabortija, ubicado en la Vereda Belén, jurisdicción del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-604-00-03-00-00-0007-0002-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 027-3841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0070D.

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

Si no se le pudiere notificar personalmente, se remitirá un aviso de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo



Contencioso Administrativo, con copia íntegra del acto administrativo a la dirección del predio 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 Saneamiento Área Predial (K. Barón)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)





[illegible]

ANP

Agencia Nacional de
Infraestructura

Autopistas
DEL NOROESTE

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO

VERSIÓN

FECHA

GCSP-F-185

001

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UNIDAD FUNCIONAL

1

CONTRATO No.:

009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014

PRECIO No.

ACN-01-00700

SECTOR O TRAMO

1

ABSC. INICIAL

K 13+546.68 I

ABSC. FINAL

K 13+804.87 I

MARGEN LONGITUD Efectiva

Izq-Der

0,00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID

CEDULA DIRECCION / EMAIL.

15.535.654

MATRICULA INMOBILIARIA

027-3841

DIRECCION DEL PREDIO

SANGRABOTUA

CEDULA CATASTRAL

05-604-00-03-00-0007-0002-0-00-00-0000

VEREDA/BARRIO:

MUNICIPIO:

DPTO:

Predio requerido para:

BELÉN

REMEDIOS

ANTIOQUIA

SEGUNDA CALZADA

CLASIFICACION DEL SUELO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

RURAL

AGROPECUARIO

Mixta

LINDEROS

NORTE

SUR

ORIENTE

Occidente

LONGITUD

COLINDANTES POLIGONO

Ver anexos hoja No. 8 y 9.

Ver anexos hoja No. 8 y 9.

Ver anexos hoja No. 8 y 9.

Ver anexos hoja No. 8 y 9.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UND
CEIBA BRUJA Ø 0,60M	1	0,00	UND
CEIBA Ø 0,10M	2	0,00	UND
CEIBA Ø 0,20M	1	0,00	UND
CEIBA Ø 0,50M	2	0,00	UND
CEIBA Ø 0,60M	1	0,00	UND
CEIBA Ø 0,80M	1	0,00	UND
CEIBA Ø 1,00M	4	0,00	UND
CHINGALE Ø 0,05M	29	0,00	UND
CHINGALE Ø 0,30M	9	0,00	UND
CHINGALE Ø 0,80M	1	0,00	UND
COCO CRISTAL Ø 0,20M	1	0,00	UND
COCO CRISTAL Ø 0,40M	1	0,00	UND
COCO OLLETO Ø 0,15M	1	0,00	UND
COCO PIQUA Ø 0,30M	2	0,00	UND
COVITO Ø 2,00M	1	0,00	UND
COVITO Ø 2,00M	1	0,00	UND
CORONILLO Ø 0,20M	1	0,00	UND
FREMO Ø 0,15M	4	0,00	UND
FREMO Ø 0,20M	14	0,00	UND
FREMO Ø 0,50M	1	0,00	UND
GUACIMO Ø 0,30M	1	0,00	UND

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

TOTAL AREA CONSTRUIDA

UNID

CANTIDAD

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

TOTAL AREA CONSTRUIDA

UNID

CANTIDAD

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO

NO

NO

NO

NO

FECHA DE ELABORACIÓN:
Elaboró:

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO	GCSP-F-185
VERSIÓN	001
FECHA	18/02/2015

PREDIO No.

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID

VEREDA/BARRIO:	BELÉN	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES POLIGONO
MUNICIPIO:	REMEDIOS					
DPTO:	ANTIOQUIA					
SEGUNDA CALZADA		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	NORTE	Ver anexas hoja No. 8 y 9.	
				SUR	Ver anexas hoja No. 8 y 9.	
				ORIENTE	Ver anexas hoja No. 8 y 9.	
		TOPOGRAFIA	Mixta	OCCIDENTE	Ver anexas hoja No. 8 y 9.	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UND
GUAMO 10 AÑOS	100	0,00	UND
GUAMO 20 AÑOS	8	0,00	UND
GUAMO CHURIMO Ø 0,30M	2	0,00	UND
GUAMO ROSADO 10 AÑOS	1	0,00	UND
GUARUMO Ø 0,05M	35	0,00	UND
GUARUMO Ø 0,20M	3	0,00	UND
GUAYABO DANTO 10 AÑOS	5	0,00	UND
GUAYACAN Ø 0,05M	21	0,00	UND
HIGUERON Ø 0,20M	1	0,00	UND
HIGUERON Ø 0,30M	1	0,00	UND
HIGUERON Ø 0,60M	1	0,00	UND
HIGUERON Ø 0,80M	1	0,00	UND
HIGUERON Ø 1,20M	3	0,00	UND
HOJA MENUDA Ø 0,10M	11	0,00	UND
IRACA Ø 0,05M	87	0,00	UND
JOBO Ø 0,10M	8	0,00	UND
JOBO Ø 0,15M	8	0,00	UND
JOBO Ø 0,20M	23	0,00	UND
JOBO Ø 0,30M	3	0,00	UND
LACRE Ø 0,10M	24	0,00	UND
LACRE Ø 0,15M	3	0,00	UND

Tiene el inmueble licencia urbanística. Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Area Remanente?

FECHA DE ELABORACIÓN: 18-jul.-24

Firm:

WEINY SUSANA LOZANO PÉREZ

Mat. Profesional: A44152017.

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO

AREA REQUERIDA

AREA REMANENTE

AREA SOBRANTE

AREA TOTAL REQUERIDA

OBSERVACIONES:

*EJE DE REFERENCIACIÓN DE LAS ARCSISAS - CALZADA IZQUIERDA.

*SE ESTABLECE RONDA HÍDRICA DE QUEBRADA, SEGÚN CONSULTA A LA NORMATIVIDAD DEL

CÓDIGO DE RECURSOS NATURALES Y PLAN BASI

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO GCSP-F-185
PROCESO Gestión Contractual y Seguimiento de Proyectos de Infraestructura de Transporte		FECHA 18/02/2015		VERSIÓN 001
FORMATO FICHA PREDIAL				

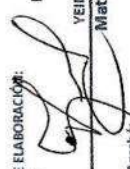
PROYECTO DE CONCESIÓN AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE		UNIDAD FUNCIONAL 1	
CONTRATO No.: 009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014		SECTOR O TRAMO 1	
PREDIO No.: ACN-01-00700		MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izq-Der 0.00	
ABSC. INICIAL K 13-546.681			
ABSC. FINAL K 13-804.871			

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID		CEDULA DIRECCION / EMAIL. 15.535.654 3135402230		MATRICULA INMOBILIARIA 027-3941	
		DIRECCION DEL PREDIO SANGRABOTIJA		CEDULA CATASTRAL 05-604-00-00-00-0007-0002-0-00-00-0000	

VEREDA/BARRIO: BELEN		CLASIFICACION DEL SUELO RURAL	
MUNICIPIO: REMEDIOS		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO AGROPECUARIA	
DPTO: ANTIOQUIA		TOPOGRAFIA Mitica	

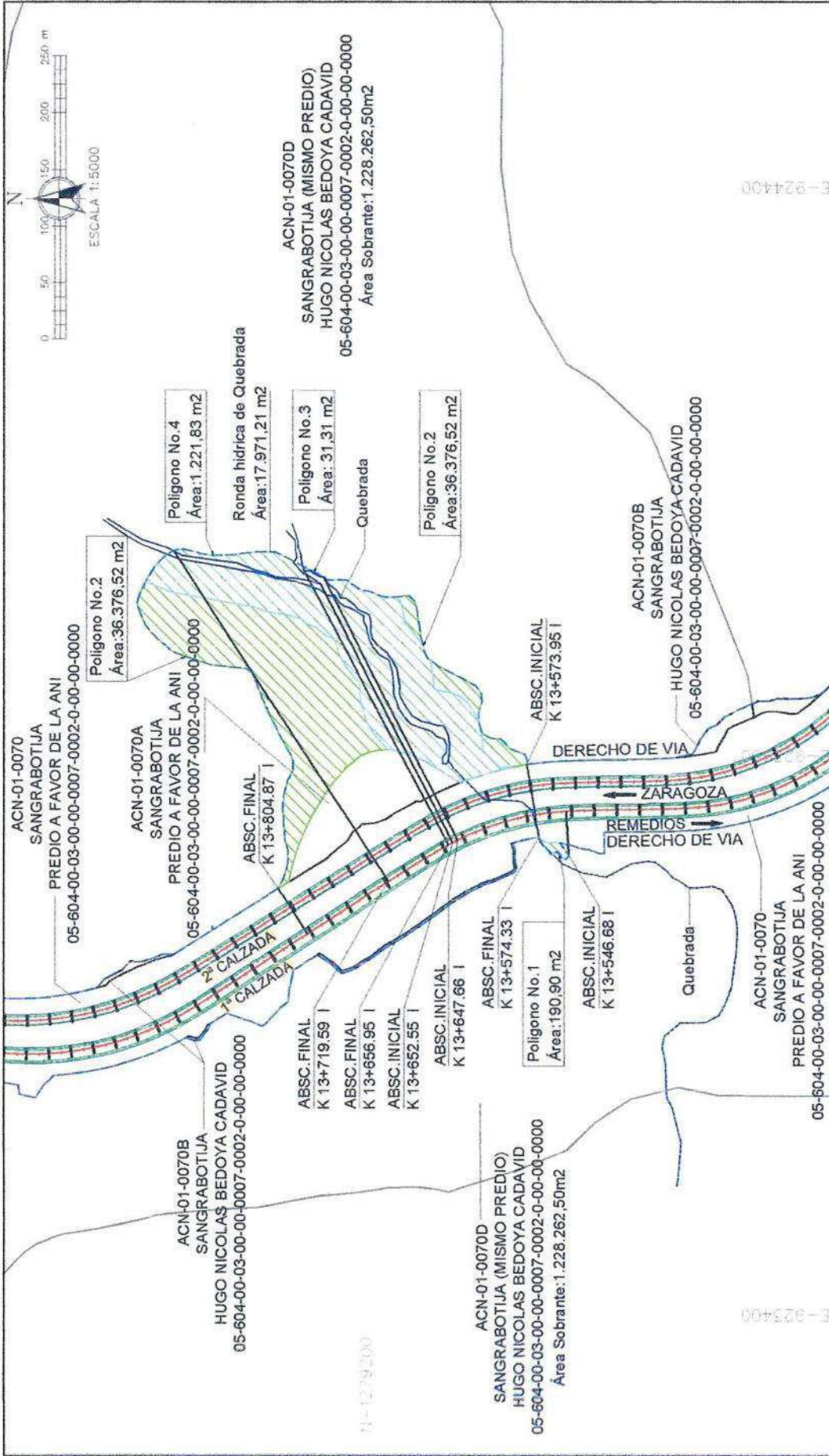
ANEXO

POLIGONO 1 ABSCISA INICIAL K 13-546.681 ABSCISA FINAL K 13-574.331		POLIGONO 2 ABSCISA INICIAL K 13-573.951 ABSCISA FINAL K 13-804.871	
LONGITUD COLINDANTES POLIGONO 1		LONGITUD COLINDANTES POLIGONO 2	
NORTE 0.00 M CON PREDIO A FAVOR DE LA ANI ACN-01-0070 (P1).		NORTE 384.60 M HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID (MISMO PREDIO) (P157-P20).	
SUR 21.34 M HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID (MISMO PREDIO) (P6-P15).		SUR 205.62 M HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID (MISMO PREDIO) (P108-P134).	
ORIENTE 20.10 M CON PREDIO A FAVOR DE LA ANI ACN-01-0070 (P1-P8).		ORIENTE 654.23 M QUEBRADA (P20-P92), HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID (MISMO PREDIO) (P92-P108), CON PREDIO A FAVOR DE LA ANI ACN-01-0070 (P134-P138).	
OCCIDENTE 32.91 M HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID (MISMO PREDIO) (P15-P1).		OCCIDENTE 302.58 M PREDIO A FAVOR DE LA ANI ACN-01-0070A (P138-P156), PREDIO A FAVOR DE LA ANI ACN-01-0070 (P156-P157).	
ÁREA REQUERIDA POLIGONO 1: 190.90 M2 ÁREA REMANENTE POLIGONO 1: 0.00 M2 ÁREA TOTAL REQUERIDA POL. 1: 190.90 M2		ÁREA REQUERIDA POLIGONO 2: 36.376.52 M2 ÁREA REMANENTE POLIGONO 2: 0.00 M2 ÁREA TOTAL REQUERIDA POL. 2: 36.376.52 M2	

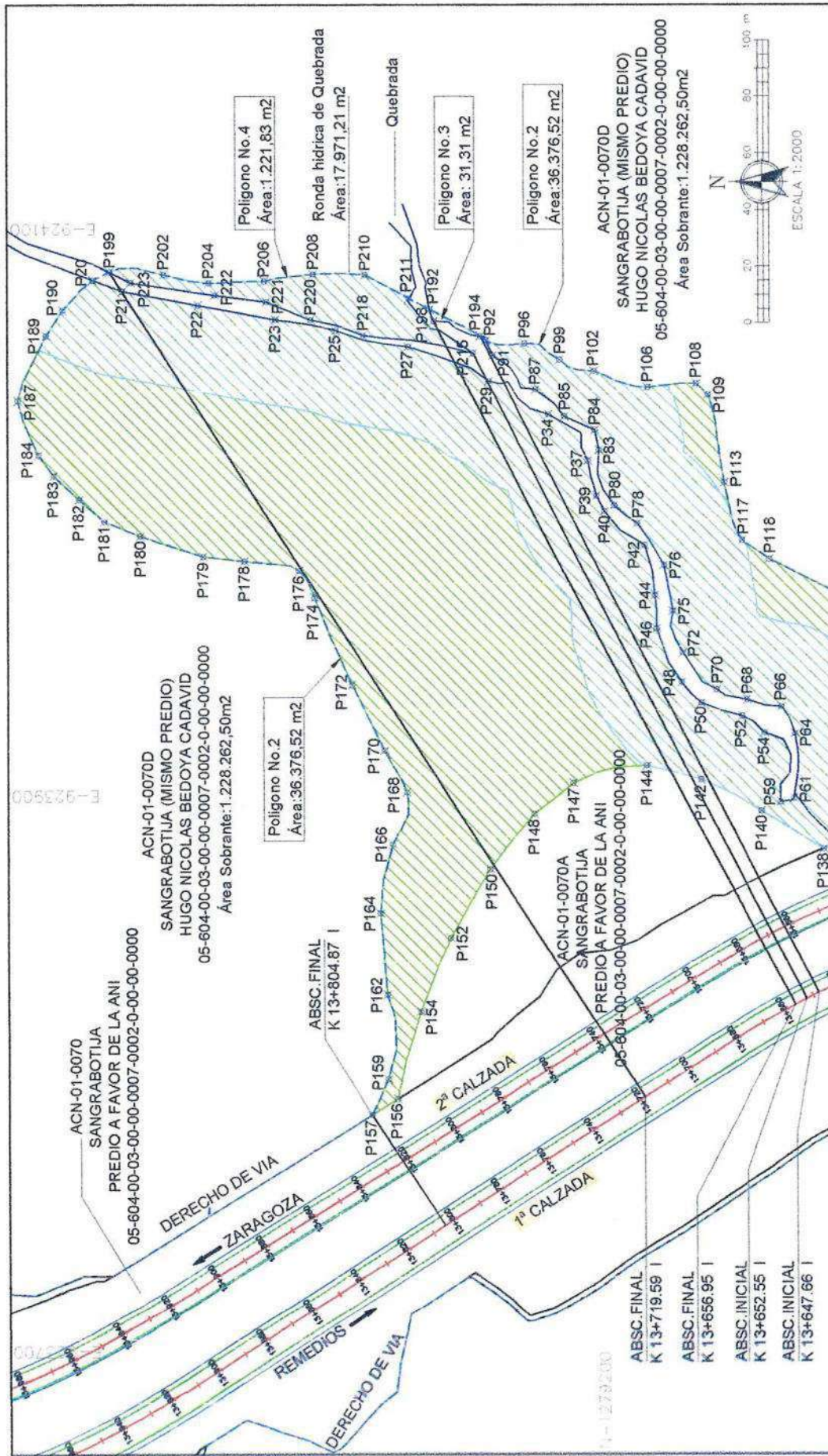
FECHA DE ELABORACIÓN: 18-Jul.-24		ÁREA TOTAL TERRENO 1.266.083.06 m ²	
Elaboró:		ÁREA REQUERIDA 37.820.56 m ²	
Firma:  YEIN SUSANA LOZANO PÉREZ Mat. Profesional A44152017.		ÁREA REMANENTE 0 m ²	
Revisó y Aprobó:		ÁREA SOBREPANTE 1.228.262.50 m ²	
		ÁREA TOTAL REQUERIDA 37.820.56 m ²	

OBSERVACIONES:
 *EJE DE REFERENCIACIÓN DE LAS ABSCISAS - CALZADA IZQUIERDA.
 *SE ESTABLECE RONDA HÍDRICA DE QUEBRADA, SEGÚN CONSULTA A LA NORMATIVIDAD DEL CÓDIGO DE RECURSOS NATURALES Y PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE REMEDIOS. ÁREA: 17.971,21 M2.

HOJA 8/9



				AUTOPISTA CONEXIÓN NOROCCIDENTE UPTF REMEDIOS - ZARAGOZA											
PROPIETARIO: HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID NUM. PREDIAL NAL: 05504000300000000700020000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 027-3941															
CUADRO DE ÁREAS		<table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL</td> <td>1.228.083,06 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA</td> <td>37.820,56 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBANTE</td> <td>1.228.262,50 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE</td> <td>0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m²</td> </tr> </table>				ÁREA TOTAL	1.228.083,06 m²	ÁREA REQUERIDA	37.820,56 m²	ÁREA SOBANTE	1.228.262,50 m²	ÁREA REMANENTE	0,00 m²	ÁREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²
ÁREA TOTAL	1.228.083,06 m²														
ÁREA REQUERIDA	37.820,56 m²														
ÁREA SOBANTE	1.228.262,50 m²														
ÁREA REMANENTE	0,00 m²														
ÁREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²														
INFORMACIÓN DE REFERENCIA MAGNA COLOMBIA BOGOTÁ PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR DATUM: MAGNA PUNTO ESTE: 1.608.000 PUNTO NOROCCIDENTE: 1.608.000 MERIDIANO CENTRAL: -74,0775 FACTOR DE ESCALA: 1,0 UNIDADES: METROS SISTEMA GEOGRÁFICO DE COORDENADAS MAGNA		CONVENCIONES Caminos: --- Cercos: --- Drenaje sencillo: --- Carretera: --- Pavimentada: --- Bermas y Carretera: --- Sin Pavimentar: --- Vegetación: --- Drenajes Dobles: --- Jagüey: --- Ronda hídrica: --- Quebrada: ---		LEYENDA Línea de Compra: --- Calzadas: --- Ejes de Vía: --- Bermas: --- Puntos de Inflexión: --- Predios: --- Área Requerida: --- Área Construida Requerida: --- Área Const. anexas: ---											
FECHA: JULIO 18 DE 2024		ESCALA: 1:5000		ARCHIVO: ACN-01-0070D HOJA No 1 DE 1											
ELABORÓ:		Yeiny Susana Lozano Pérez. Mat Prof: 444152017.													



PLANO AFECTACIÓN VIAL

Elaboró:

Yeiny Susana Lozano Pérez.
Mat Prof: 44152017

LEYENDA

- Linea de Compra
- Calzadas
- Ejes de Vía
- Bermas
- Puntos de Inflección
- Predios
- Área Requerida
- Área Construida Requerida
- Área Const. anexos

CONVENCIONES

- Cominos
- Cercos
- Drenaje sencillo
- Corretera
- Pavimentada
- Bermas y Carretera
- Sin Pavimentar
- Vegetación
- Drenajes Dobles
- Jagüey
- Ronda hídrica
- Quebrada

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

MAGNA COLOMBIA BOGOTÁ
PROTECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCADER
DATUM: MAGNA
FAISO ESTE: 1.000.000
FAISO NORTE: 1.000.000
FAISO CERO: 1.000.000
FAISO CERO: 1.000.000
LATITUD DE ORIGEN: 4.5882
UNIDADES: METROS
SISTEMA GEOGRÁFICO DE COORDENADAS MAGNA

PROPIETARIO:

HUGO NICOLAS BEDOYA CADAVID
NUM PREDIAL NAL:
05604000300000000700020000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 027-3841

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL	1.286.083,08 m²
ÁREA REQUERIDA	37.820,56 m²
ÁREA SOBANTE	1.228.262,50 m²
ÁREA REMANENTE	0,00 m²
ÁREA CONSTRUCCIONES	0,00 m²



AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UFI REMEDIOS - ZARAGOZA

FECHA: JULIO 18 DE 2024

ESCALA: 1:2000

ARCHIVO:

ACN-01-0070D HOJA No 2 DE 4



Alcaldía
de Remedios
Antioquia

ALCALDÍA MUNICIPAL DE REMEDIOS NIT: 890.984.312-4

SPDT- US- PBOT-047

Remedios, 2 de octubre de 2024

CERTIFICADO USO DE SUELO RURAL

Conforme a lo dispuesto en el Acuerdo N°007 de 9 de octubre de 2019 por medio del cual se formula el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Remedios y demás normas reglamentarias del Municipio de Remedios, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial certifica que el establecimiento de las siguientes características tiene el presente uso de suelo:

Predio No. ACN-01-0070D
Cedula catastral: 05-604-00-03-00-00-0007-0002-0-00-00-0000
Folio Matricula: 027-3841
Dirección: Belén
Propietario: Hugo Nicolas Bedoya Cadavid

USO FORESTAL PROTECTOR ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO			
PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
---Bosque protector Conservación y protección de los recursos florísticos, faunísticos, paisajísticos y genéticos. ---Conservación del recurso hídrico. Producción agropecuaria de subsistencia	--Investigación con fines educativos y de valoración de los recursos naturales. --Turismo asociado al recurso paisajístico y a los recursos naturales. --Servicios asociados a las actividades turísticas y productivas.	--Vivienda ¹ --Producción agroindustrial, previo estudio de impacto ambiental. --Construcción de infraestructura vial y de servicios públicos. ² --Construcción de nuevos equipamientos comunitarios	--Actividades extractivas de caza y tala con fines comerciales --Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes --Actividades agropecuarias extensivas e intensivas --En pendientes mayores del 100% se prohíben actividades diferentes a la conservación y protección de los Recursos Naturales, así como obras de infraestructura y vivienda.

¹ Sólo vivienda campesina, cumpliendo con las densidades máximas para la vivienda rural en suelo de protección.

² Siempre y cuando cuenten estos proyectos con licencia ambiental.



Alcaldía de Remedios

Antioquia

ALCALDÍA MUNICIPAL DE REMEDIOS NIT: 890.984.312-4

Producción agroforestal, acuícola y forestal con fines de protección y para uso doméstico		--Construcción de infraestructura energética. ³ --Actividades extractivas de subsistencia tales como tala y caza. --Minería: ⁴	--Industria. --Desarrollos Urbanísticos. --Parcelaciones de vivienda campestre.
---	--	--	---

Atentamente,

JOAN CARLO SÁNCHEZ ARBELÁEZ
Sec. Planeación y Desarrollo Territorial

Proyecto: Nombre: Marisol Vives Cargo: Auxiliar Administrativa Firma:	Revisó: Nombre: Joan Carlo Sánchez Arbeláez Cargo: Sro de Planeación y D.T. (E) Firma:	Aprobó: Nombre: Joan Carlo Sánchez Arbeláez Cargo: Sro de Planeación y D.T. (E) Firma:
--	---	---

GESTIÓN DOCUMENTAL
F-GDC-03.

³ Siempre y cuando cuenten estos proyectos con licencia ambiental.

⁴ Siempre y cuando cuenten con licencia ambiental.



Avalúo Comercial Corporativo
Rural
Lote y especies
Ficha Predial ACN-01-0070D

Diciembre de
2024

Autopistas del Nordeste S.A.S, Autopista Conexión
Norte
Dirección del Predio: Sangrabortija.
Municipio: Remedios.
Vereda: Belen.

CAPÍTULOS

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

CONTENIDO POR CAPÍTULOS**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. Solicitante.
- 1.2. Tipo de inmueble.
- 1.3. Tipo de avalúo.
- 1.4. Marco Normativo.
- 1.5. Departamento.
- 1.6. Municipio.
- 1.7. Vereda o Corregimiento.
- 1.8. Dirección del inmueble.
- 1.9 Abscisado de área Requerida.
- 1.10 Uso Actual Del Inmueble.
- 1.11 Uso Por Norma.
- 1.12. Información Catastral.
- 1.13. Fecha visita al predio.
- 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Folio de Matricula
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Vías Importantes
- 4.5. Servicios públicos
- 4.6. Servicios comunales
- 4.7. Vías de acceso y transporte
- 4.8. Características Climatices

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. Solicitante: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N°060-DP-2023 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 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, Resolución 316 de 2015 del IGAC.

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Remedios.

1.7. Vereda: Belen.

1.8. Dirección del predio: Sangrabortija.

1.9. Abscisado de área requerida:

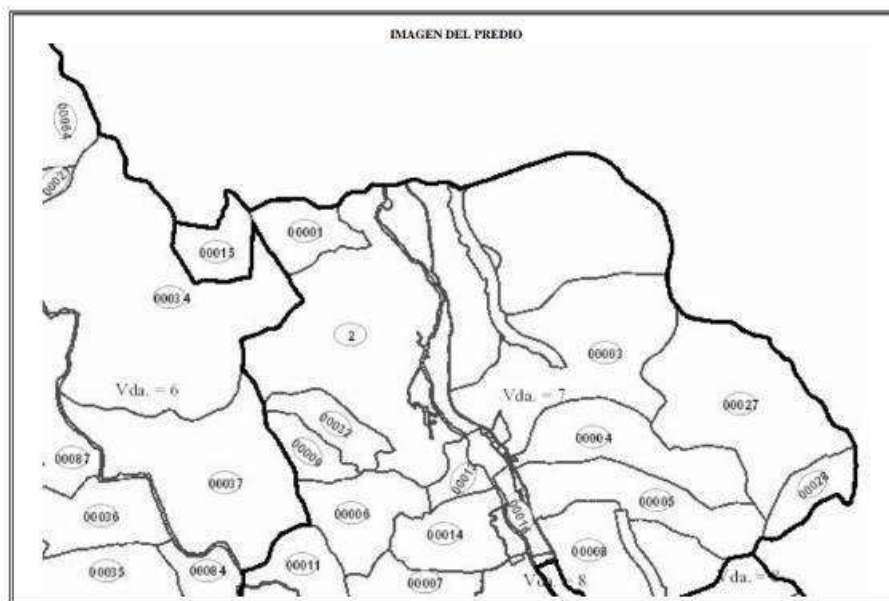
Abscisa Inicial:	K13 + 546.68 I Km
Abscisa Final:	K13 + 804.87 I Km
Margen:	Izquierda-Derecha
Longitud Efectiva:	0,00

1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso por norma: Uso forestal protector.

1.12. Información Catastral:

Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 604 - REMEDIOS
Numero Predial Nacional: 05604000300000000700020000000000
Círculo Matricula: 027-3841
Zona Física: 0
Zona Geoeconómica: 0
Área de terreno: 219,0890 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: 20 de noviembre de 2024.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 06 de diciembre de 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Información Tomada del Certificado Catastral suministrado por la dirección de sistemas de información y catastro de la gobernación de Antioquia.

B. Norma de usos del suelo:

- Certificados de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **056040003000000070002000000000**, firmado por Joan Carlo Sánchez Arbeláez secretario de Planeación y Desarrollo Territorial, con fecha del 02 de octubre de 2024.

C. Ficha Predial:

- ACN-01-0070D.

D. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-01-0070D.

E. Folio de Matricula Inmobiliaria:

- 027-3841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia impreso el 10 de octubre de 2024.

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

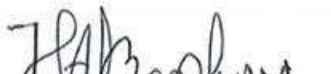
DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Remedios.
VEREDA: Belén
FICHA PREDIAL: ACN-01-0070D
DIRECCIÓN: Sangrabortija
PROPIETARIO: Hugo Nicolas Bedoya Cadavid

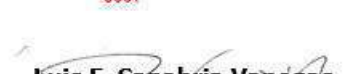
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	19.849,35	\$ 658,06	\$ 13.062.063,26
2	UF2	m ²	17.971,21	\$ 540,00	\$ 9.704.453,40
Total Terreno					\$ 22.766.516,66
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
No posee construcciones anexas					\$ -
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 43.594.411,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 43.594.411,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 66.360.927,66

Son: Sesenta Y Seis Millones Trescientos Sesenta Mil Novecientos Veintisiete Pesos Con Sesenta Y Seis Centavos M.L.


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


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


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

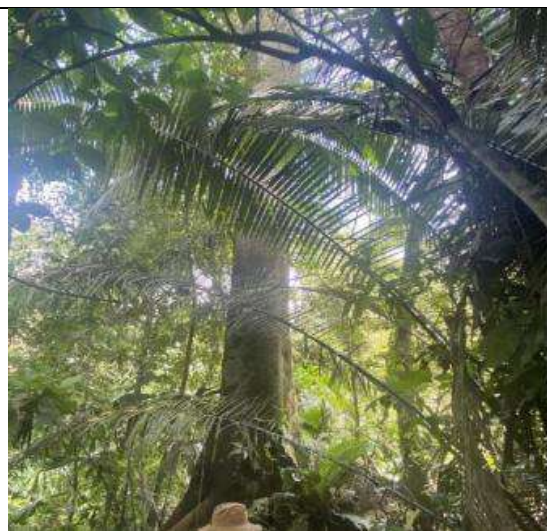

Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523



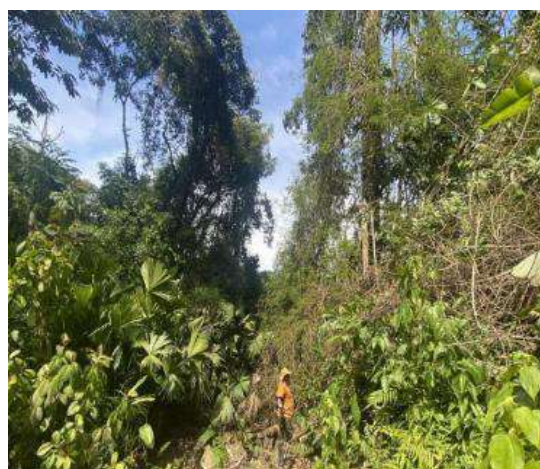
VISTA DE GUAYABO DANTO



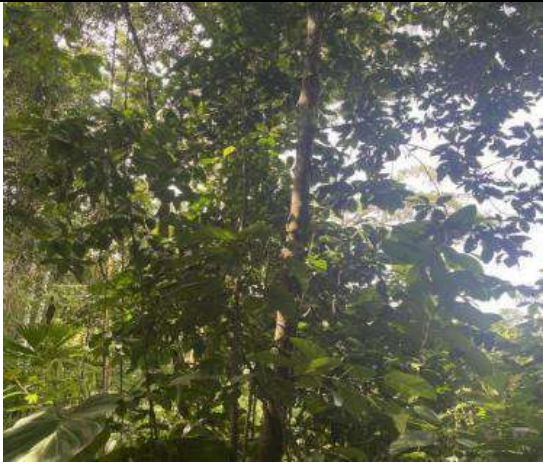
**VISTA DE GUAYACAN, GUARUMO,
HOJA MENUDA**



VISTA HIGUERON.



**VISTA DE HIGUERON, CEIBA,
POLVILLO, IRACA, CASCO DE BUEY,
PUNTA DE LANZA.**

	
VISTA LECHOSO, VARA DE HUMO, PUNTA DE LANZA, PEDROTOMI.	VISTA LECHOSO, VARA BLANCA, IRACA
	
VISTA DE LIMON Y NIGUITO	VISTA MALAGANO, MALAGUETO Y MOLINILLO.

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL
ACN-01-0070D

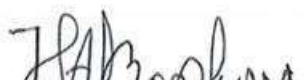
En la ciudad de Bogotá, D.C. a los seis (06) días del mes de diciembre 2.024, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas de la Nordeste S.A.S**, del predio con código **ACN-01-0070D** en la vereda Belen, Municipio de Remedios (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m²	19.849,35	\$ 658,06	\$ 13.062.063,26
2	UF2	m²	17.971,21	\$ 540,00	\$ 9.704.453,40
Total Terreno					\$ 22.766.516,66
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
No posee construcciones anexas					\$ -
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 43.594.411,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 43.594.411,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 66.360.927,66

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Sesenta Y Seis Millones Trescientos Sesenta Mil Novecientos Veintisiete Pesos Con Sesenta Y Seis Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los seis (06) días del mes de diciembre de 2.024


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


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


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


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523

LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Remedios.
VEREDA: Belén.
FICHA PREDIAL: ACN-01-0070D.
DIRECCIÓN: Sangrabortija.
PROPIETARIO: Hugo Nicolas Bedoya Cadavid.

RESOLUCIÓN 898 DE 2014.

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

RESUELVE:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

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

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

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

ARTÍCULO 5º. DAÑO EMERGENTE.

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

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

\$ 3.838.473,00

II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias: Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de los mismos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica
Desconexión de servicios públicos: Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente. El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica
PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS. Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido. Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9ª de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor. Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica

Parágrafo. Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.	
ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica
IMPUESTO PREDIAL Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así: 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75% 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50% 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25% 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%”.	No Suministrado

OTROS Según el párrafo del artículo 17 de la resolución 620 de 2.008, pueden ser reconocidos otros ítems fuera de los establecidos en los numerales de dicho artículo. Citando el párrafo: "(...) Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización. (...)".	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica
ARTÍCULO 6º. LUCRO CESANTE Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.	
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble. Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas: Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización. PARÁGRAFO 1º. En caso de que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable. PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 17 42 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica

CONSIDERACIONES GENERALES

El propietario del inmueble anexo la siguiente documentación:

- No Aplica.

VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

\$ 3.838.473,00

SON: TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M.L.
--


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


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


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


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523

SOPORTES PARA LA LIQUIDACIÓN DE DAÑO EMERGENTE.

Anexo

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble:	Lote
Valor Avalúo Comercial:	\$ 66.360.927,66

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Monto compensado
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 3.838.473
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 3.838.473

Anexo 1: Notariado y registro	APLICA
-------------------------------	--------

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00773 del 26 de enero de 2024, “por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones”, que rige a partir del 26/01/2024 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT
UVT 2024	\$ 47.065	1.409,98
SMMLV 2024	\$ 1.300.000	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 66.360.927,7	51,05

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 81.900		\$ 226.983
	Cuantía inferior a \$ 214.600	\$ 27.900		
	Cuantía superior a \$ 214.600	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 5.000	15	\$ 75.000
	Copia hoja de seguridad	\$ 5.000	30	\$ 150.000
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 17.400	3	\$ 78.400
	0 - \$ 100'	\$ 26.200	1	
	100' - 300'	\$ 39.500		
	300' - 500'	\$ 47.600		
	500' - 1000'	\$ 65.000		
	1000' - 1500'	\$ 76.700		
	> 1500'	\$ 87.200		
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 27.900		\$ 419.401
	< 10 SMMLV	\$ 39.575		
	10 - 150 SMMLV	0,63%	1	
	150 - 260 SMMLV	0,79%		
	260 - 385 SMMLV	0,87%		
	> 385 SMMLV	0,92%		
	FMI	\$ 20.300	1	\$ 20.300
	Sistematización y conservación documental	2%		\$ 8.388

GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			\$	81.900
	Acto sin cuantía	\$	81.900		
	Cuantía inferior a \$ 214.600	\$	27.900		
	Cuantía superior a \$ 214.600		0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$	5.000		
	Copia hoja de seguridad	\$	5.000	15	\$ 75.000
				30	\$ 150.000
	Recaudos			\$	17.400
	Acto sin cuantía	\$	17.400		
	0 - \$ 100'	\$	26.200		
	100' - 300'	\$	39.500		
	300' - 500'	\$	47.600		
	500' - 1000'	\$	65.000		
	1000' - 1500'	\$	76.700		
	> 1500'	\$	87.200		
GASTOS REGISTRALES	Registro			\$	27.900
	Acto sin cuantía	\$	27.900		
	< 10 SMMLV	\$	39.575		
	10 - 150 SMMLV		0,63%		
	150 - 260 SMMLV		0,79%		
	260 - 385 SMMLV		0,87%		
	> 385 SMMLV		0,92%		
	FMI	\$	20.300		
	Sistematización y conservación documental		2%	\$	-

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			\$	1.330.672
IMPUESTOS				
IVA DERECHOS NOTARIALES		19,00%	\$	144.188
RENTAS DEPARTAMENTALES		1,05%	\$	704.590
SI	RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$	1.659.023
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			\$	3.838.473

Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales)