AVISO No. ADN-GP-3493

ACN-01-0106

FECHA: 17 (07) **de 2023**

El suscrito, Gerente General del Concesionario **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S,** en virtud del Contrato de Concesión No. **009** del 10 de Diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012, para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto Autopistas para la Prosperidad, procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, con el envío de del oficio de citación **ADN-GP-3282 del 10 de mayo de 2023**, a la dirección del predio ACN-01-0106, denominado La Fortuna Inspolicia Fraguas (según FMI) La Fortuna (según Certificado Catastral), ubicado en la Vereda El Cristo, jurisdicción del Municipio de Segovia, Departamento de Antioquia, mediante guía No. RB789623082CO del 10 de mayo de 2023, de la empresa de mensajeria 472, en el cual el Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, le instó a comparecer para notificarse personalmente del alcance a la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3281 del 10 de mayo de 2023, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del titular del derecho real de dominio señor **JOAQUÍN EMILIO HERNÁNDEZ ÁLZATE,** quien en vida se identificaba con Cedula de ciudadanía No. 8.035.679, propietario en común y proindiviso (50%) del predio **ACN-01-0106.**

Agotado el término legal de la citación para la notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, se requiere notificar del presente acto administrativo a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del titular del derecho real de dominio señor **JOAQUÍN EMILIO HERNÁNDEZ ÁLZATE,** quien en vida se identificaba con Cedula de ciudadanía No. 8.035.679, con el objeto de dar cumplimiento a la ley, se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** el alcance a la Oferta Formal de Compra **ADN-GP-3281 del 10 de mayo de 2023**, con asunto "Oficio por el cual se realiza Alcance a la Oferta de Compra No. ADN-GP-0143 de fecha enero 11 de 2018 y al Alcance a la Oferta Formal de compra No. ADN-GP-2307 de fecha octubre 8 de 2020, para la adquisición de una franja de terreno del predio denominado La Fortuna Inspolicia Fraguas (según FMI) La Fortuna (según Certificado Catastral), ubicado en la Vereda El Cristo,

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO Supertransporte

jurisdicción del Municipio de Segovia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-736-00-02-00-00-0004-0004-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No. 027 – 18506 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y ficha predial ACN-01-0106".

El presente **AVISO EMPLAZATORIO**, se fijará por el término de cinco (5) días en un lugar público de las oficinas del Concesionario ubicadas en la en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquia, Teléfonos: 322-8182790, conforme a lo establecido en el parráfo 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 18-07-2023 **A LAS 7:00 A.M.**

DESFIJADO EL 25-07-2023 **A LAS 5:00 P.M.**

Cordialmente,

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

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

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO SuperTransporte

Bogotá, D.C., 17 de julio de 2023

Señores
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOAQUÍN EMILIO HERNÁNDEZ ÁLZATE (C.C. No. 8.035.679) Propietario del 50% en Proindiviso
La Fortuna
Vereda El Cristo
Segovia - 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 del alcance a la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3281 del 10 de mayo de 2023. Predio: ACN-01-0106.

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.

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."

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO SuperTransporte

Teniendo en cuenta que, el oficio de citación ADN-GP-3282 del 10 de mayo de 2023, fue enviado a la dirección del predio ACN-01-0106, mediante guía No. RB789623082CO del 10 de mayo de 2023, en el cual el Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, les instó a comparecer para notificarse personalmente del alcance a la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3281 del 10 de mayo de 2023, con asunto "Oficio por el cual se realiza Alcance a la Oferta de Compra No. ADN-GP-0143 de fecha enero 11 de 2018 y al Alcance a la Oferta Formal de compra No. ADN-GP-2307 de fecha octubre 8 de 2020, para la adquisición de una franja de terreno del predio denominado La Fortuna Inspolicia Fraguas (según FMI) La Fortuna (según Certificado Catastral), ubicado en la Vereda El Cristo, jurisdicción del Municipio de Segovia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-736-00-02-00-00-0004-0004-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No. 027 – 18506 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y ficha predial ACN-01-0106", 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 1° del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

El Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, expidió el alcance a la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3281 del 10 de mayo de 2023, con asunto "Oficio por el cual se realiza Alcance a la Oferta de Compra No. ADN-GP-0143 de fecha enero 11 de 2018 y al Alcance a la Oferta Formal de compra No. ADN-GP-2307 de fecha octubre 8 de 2020, para la adquisición de una franja de terreno del predio denominado La Fortuna Inspolicia Fraguas (según FMI) La Fortuna (según Certificado Catastral), ubicado en la Vereda El Cristo, jurisdicción del Municipio de Segovia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-736-00-02-00-00-0004-0004-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No. 027 – 18506 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y ficha predial ACN-01-0106".

Contra el alcance a 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-3282 del 10 de mayo de 2023, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO Supertransporte

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 del alcance a la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3281 del 10 de mayo de 2023, objeto de notificación.

Cordialmente,

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

Anexos: Copia del alcance a la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3281 del 10 de mayo de 2023, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Avalúo comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación

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

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO Supertransporte

Bogotá, D.C., 10 de Mayo de 2023

Señores
MARÍA ARACELY ÁLZATE ZABALA (C.C. No. 22,190.233) Propietaria del 50% en Proindiviso **JOAQUÍN EMILIO HERNÁNDEZ ÁLZATE** (quien en vida se identificaba con C.C. No. 8.035.679) Propietario del 50% en Proindiviso - **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.**
La Fortuna Inspolicia Fraguas (según FMI) La Fortuna (según Certificado Catastral).
Vereda El Cristo
Municipio de Segovia - 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 realiza Alcance a la Oferta de Compra No. ADN-GP-0143 de fecha enero 11 de 2018 y al Alcance a la Oferta Formal de compra No. ADN-GP-2307 de fecha octubre 8 de 2020, para la adquisición de una franja de terreno del predio denominado La Fortuna Inspolicia Fraguas (según FMI) La Fortuna (según Certificado Catastral), ubicado en la Vereda El Cristo, jurisdicción del Municipio de Segovia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-736-00-02-00-00-0004-0004-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No. 027 – 18506 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y ficha predial ACN-01-0106.

Respetados señores,

La Sociedad **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, en el marco de la delegación en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, en representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, en virtud del Contrato de Concesión No. 009 de 2014, a través de la siguiente comunicación se permite notificarle un Alcance a la Oferta de Compra No. ADN-GP- 0143 de fecha enero 11 de 2018 y al Alcance a la Oferta Formal de compra No. ADN-GP-2307 de fecha octubre 8 de 2020, respecto del predio del asunto, previo los siguientes:

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO Supertransporte

ANTECEDENTES

1. Mediante oficio No. ADN-GP-0143 de fecha 11 de enero de 2018, la Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S., les presentó Oferta Formal de compra por la suma de VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS CON OCHENTA Y UN CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($24.8997.442,81 M/CTE) del predio denominado La Fortuna, ubicado en la Vereda El Cristo, jurisdicción del Municipio de Segovia, Departamento de Antioquia.

2. La citada Oferta Formal de Compra fue inscrita en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 027–18506 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia mediante la solicitud de inscripción contenida en el oficio ADN-GP-0142 del 11 de enero de 2018.

3. Posterior a la notificación de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-0143 de fecha 11 de enero de 2018, el equipo de gestión predial advirtió que en la ficha predial y en el inventario se omitió incluir unos cultivos y especies de propiedad de dos mejoratarios que fueron evidenciados por el Constructor de este tramo al momento de dar inicio a las labores de construcción en el área requerida del inmueble de la referencia. Por ello, se procedió a realizar alcance a la ficha predial, al estudio de títulos y como consecuencia también se realizó alcance al avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y de Antioquia de fecha 18 de julio de 2017; el anterior Alcance al Avalúo fue realizado el 17 de junio de 2020, determinando como nuevo valor a ofertar por la franja de terreno requerida y los cultivos y especies un valor total de CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON OCHENTA Y UN CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($41.530.862,81 M/CTE).

4. En atención a lo anterior, mediante oficio No. ADN-GP-2307 de fecha 8 de octubre de 2020, la Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S., les presentó Alcance a la Oferta Formal de compra No. ADN-GP-0143 de fecha 11 de enero de 2018 del predio denominado La Fortuna, ubicado en la Vereda El Cristo, jurisdicción del Municipio de Segovia, Departamento de Antioquia.

5. El citado Alcance a la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-0143 de fecha 11 de enero de 2018, fue inscrito en la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. 027–18506 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia mediante la solicitud de inscripción contenida en el oficio ADN-GP-2309 del 19 de noviembre de 2020.

6. Por otra parte, de acuerdo a la consulta realizada a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – Dirección Territorial Antioquia Oriente-

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO Supertransporte

Noroccidente, mediante oficio URT-DTAON-01642 emitido por la misma entidad y recibido por correo electrónico por la Concesión el 9 de julio de 2020, reitera que sobre el predio objeto de adquisición, se encontraron solicitudes de inclusión en el registro de tierras despojadas o abandonadas forzosamente. No obstante, la propietaria del inmueble, radicó solicitud a título personal ante la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas de la cual se tuvo respuesta mediante Oficio con radicado interno DTAON2-202203614 de fecha 21 de julio de 2022, indicando que sobre el predio no se encuentran solicitudes de inclusión en el registro de tierras despojadas o abandonadas forzosamente.

7. Posterior a la notificación del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2307 de fecha 8 de octubre de 2020, se presenta un ajuste al Diseño Geométrico del Sector, conllevando necesariamente a realizar cambios en el área requerida, abscisados y linderos. Así las cosas, se aclara que el área requerida pasó de 40.260,68 m2 a 40.438,10 m2.

8. En virtud de lo anterior, la Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S., solicito a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y de Antioquia, un Alcance al Alcance de avalúo comercial corporativo de fecha 17 de junio de 2020, determinando como nuevo valor a ofertar por la franja de terreno requerido y los cultivos y especies, la suma de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($44.570.064,00 M/CTE),** discriminados conforme al Alcance de avalúo comercial corporativo de fecha 01 de agosto de 2022.

9. Como consecuencia de lo anterior la Concesión **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S,** ordenó ajustar el Alcance a la Oferta Formal de Compra incorporando en el mismo el valor actualizado en el Alcance del Alcance de avalúo comercial corporativo conforme a las modificaciones realizadas, así mismo, se debe ajustar su contenido teniendo en cuenta que sobre el predio no recaen solicitudes de inclusión en el registro de tierras despojadas o abandonadas forzosamente, en los siguientes términos:

ALCANCE DEL ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA

1. Se modifica el área de terreno requerida y abscisas, contenidos en Alcance a la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2307 de fecha 8 de octubre de 2020, por lo cual **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1882 de 2018, 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

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza - Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO Supertransporte

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 lote de terreno de **CUARENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO COMA DIEZ METROS CUADRADOS (40.438,10 m2)** del inmueble en referencia, incluido los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas Inicial K 34+727.83 I - Abscisa Final K 35+367.51 I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-01-0106 de fecha 20 de marzo de 2017 objeto de alcance el 27 de mayo de 2019 y el 20 de abril de 2022; copia que se acompaña.

2. Se modifica el valor total del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2307 de fecha 8 de octubre de 2020, quedando así un valor a reconocer a los propietarios, según el numeral octavo (8) de los antecedentes por la suma de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($44.570.064,00 M/CTE)**, de conformidad al Alcance de avalúo comercial corporativo de fecha 01 de agosto de 2022 elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y de Antioquia, discriminado como se observa en la siguiente tabla:

RESUMEN DE VALORES		
TOTAL PROPIETARIO	$	26.478.933,96
TOTAL MEJORATARIO No.1	$	8.371.775,00
TOTAL MEJORATARIO No.2	$	9.719.355,04
VALOR TOTAL	$	44.570.064,00
VALOR EN LETRAS	CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL SESENTA Y CUATRO PESOS CERO CENTAVOS M.L.V.	

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. Sin embargo, del valor que se le notifica por medio de este Alcance al Alcance a la Oferta Formal de Compra, han 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.

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Agencia Nacional de Infraestructura
Supertransporte

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 del presente Alcance al Alcance de la Oferta Formal de Compra, cuentan ustedes con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad sobre este Alcance al Alcance de la Oferta, bien sea aceptándola o rechazándola; mediante comunicación dirigida 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- Antioquia, 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 este Alcance al Alcance a la Oferta Formal de Compra, no se haya llegado a un acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; conforme lo establecido en el artículo 4° de Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 que adoptó medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de que trata la Ley 1682 de 2013.

No obstante, durante el proceso de expropiación, 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- Antioquia, Teléfono: 3228182790.

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Agencia Nacional de Infraestructura
VIGILADO Supertransporte

Este Alcance a la Oferta de Compra No. ADN-GP- 0143 de fecha enero 11 de 2018 y al Alcance a la Oferta Formal de compra No. ADN-GP-2307 de fecha octubre 8 de 2020, será inscrito 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 Técnico Predial, del 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 y Plano tecnico predial, copia del Avalúo Comercial Corporativo practicado y Certificado del uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación del municipio de Segovia.

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

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co

Agencia Nacional de Infraestructura
Supertransporte

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014		
PREDIO No.	ACN-01-0106	SECTOR O TRAMO	1
ABSC. INICIAL	K 54+727.83	MARGEN	Izq-Der
ABSC. FINAL	K 55+367.51	LONGITUD EFECTIVA	619.08

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			MATRICULA INMOBILIARIA
MARIA ARACELY ALZATE ZABALA	CEDULA	8.035.679- 22.190.223	027-18586
JOAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE	DIRECCION / EMAIL	3127045192	CEDULA CATASTRAL
	DIRECCION DEL PREDIO	LA FORTUNA INSPOLICIA FRAGUAS	05-736-00-02-00-00-0304-0004-0-00-05-0000

VEREDA/BARRIO:	EL CRISTO	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES POLIGONO
MUNICIPIO:	SEGOVIA			NORTE	66.43 M	ADOLFO LEON CONTRERAS (P164-P1)
DPTO:	ANTIOQUIA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	SUR	63.20 M	YIRLESA PALMA MOSQUERA (P55-P58)
Predio requerido para:	CONSTRUCCION	TOPOGRAFIA	Mixta	ORIENTE	623.12 M	MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y JOAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE (MISMO PREDIO) (P1-P55)
				OCCIDENTE	653.27 M	MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y JOAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE (MISMO PREDIO) (P58-P164)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
ZONA BOSCOSA 80%	32350.48		M2
CHINGALE 15 AÑOS	18		UND
PAPAYO 6 AÑOS	3		UND
GUARUMO 10 AÑOS	12		UND
HIGUERÓN 12 AÑOS	8		UND
BALSO 10 AÑOS	22		UND
CARATE 5 AÑOS	7		UND
GUAMO 10 AÑOS	10		UND
CEDRO 15 AÑOS	10		UND
JOBO 10 AÑOS	3		UND

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de Viabilidad, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 20-dic-17

Elaboró: JONATHAN GONZALEZ ASCENCIO

Mat. Profesional: 22202-260462 COR

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	309,990.00	m^2
AREA REQUERIDA	40,438.10	m^2
AREA REMANENTE	0	m^2
AREA SOBRANTE	269,551.90	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	40,438.10	m^2

OBSERVACIONES:

Se realiza alcance el día 27/05/19 por actualización al inventario incluyendo dos mejoratarios con cultivos y especies. Adición de la letra "i" al adquirido, modificación de los linderos en cuanto a longitud y puntos de inflexión y adición de dirección del predio en estudio y colindantes en los planos prediales. Se realiza alcance el día 20/04/22 por cambio en el diseño geometrico.

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014		
PREDIO No.	ACN-01-0106	SECTOR O TRAMO	1
ABSC. INICIAL	K 34+727.85 I		
ABSC. FINAL	K 35+367.51 I	MARGEN	Izq-Der
		LONGITUD EFECTIVA	619.08

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			MATRICULA INMOBILIARIA
MARIA ARACELY ALZATE ZABALA	CEDULA	8.035.679- 22.190.223	027-18506
JOAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE	DIRECCION / EMAIL	3127045192	CEDULA CATASTRAL
	DIRECCION DEL PREDIO	LA FORTUNA INSPOLICIA FRAGUAS	05-756-00-02-00-00-0004-0004-0-00-00-0000

VEREDA/BARRIO:	EL CRISTO	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES POLIGONO
MUNICIPIO:	SEGOVIA			NORTE	64.45 M	ADOLFO LEON CONTRERAS (P164-P1)
DPTO:	ANTIOQUIA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	SUR	63.20 M	YIRLESA PALMA MOSQUERA (P55-P58)
Predio requerido para:	CONSTRUCCION	TOPOGRAFIA	Mixta	ORIENTE	623.12 M	MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y JOAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE (MISMO PREDIO) (P1-P55)
				OCCIDENTE	653.27 M	MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y JOAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE (MISMO PREDIO) (P58-P164)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
YUCA 9 MESES	2,500		M2
PLATANO 2 AÑOS	250		UND

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

	S/NO
Tiene el inmueble licencia urbanistica, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 20-mar-17

JONATHAN GONZALEZ ASCENCIO

Matrícula Profesional 22202-260462 COR

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	309,990.00	m^2
AREA REQUERIDA	40,438.10	m^2
AREA REMANENTE	0	m^2
AREA SOBRANTE	269,551.90	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	40,438.10	m^2

OBSERVACIONES:

Mejoratario N° 1: Gutenvindo Gómez Vivero, CC 82.230.338, Cel: 3128153041. Se realiza alcance el día 27/05/19 por actualización al inventario incluyendo dos mejoratarios con cultivos y especies. Adición de la letra "I" al abscisado, modificación de los linderos en cuanto a longitud y puntos de inflexión y adición de dirección del predio en estudio y colindantes en los planos prediales. Se realiza alcance el día 20/04/22 por cambio en el diseño geometrico.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
ANI Agencia Nacional de Infraestructura / Autopistas DEL NORDESTE	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014		
PREDIO No.	ACN-01-0106	SECTOR O TRAMO	1
ABSC. INICIAL	K 34+727.831		
ABSC. FINAL	K 35+367.511	MARGEN	Izq-Der
		LONGITUD EFECTIVA	619.08

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA	8.035.875- 22.190.223	MATRICULA INMOBILIARIA
MARIA ARACELY ALZATE ZABALA	DIRECCION / EMAIL	3127045192	027-18506
JOAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE	DIRECCION DEL PREDIO	LA FORTUNA INSPOLICIA YRAGUAS	CEDULA CATASTRAL
			05-736-00-02-00-00-0006-0004-0-00-00-0000

VEREDA/BARRIO:	EL CRISTO	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES POLIGONO
MUNICIPIO:	SEGOVIA			NORTE	64.43 M	ADOLFO LEON CONTRERAS (P164-P1)
DPTO:	ANTIOQUIA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	SUR	63.20 M	YIRLESA PALMA MOSQUERA (P55-P58)
Predio requerido para:	CONSTRUCCION	TOPOGRAFIA	Mixta	ORIENTE	623.12 M	MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y JOAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE (MISMO PREDIO) (P1-P55)
				OCCIDENTE	653.27 M	MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y JOAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE (MISMO PREDIO) (P58-P164)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
CACAO 8 AÑOS	56		UND
CACAO 7 AÑOS	40		UND
SEMILLERO DE CACAO 3 MESES	168		UND
PIÑA 8 AÑOS	10		UND
PIÑA 2 AÑOS	7		UND
PIÑA 1 AÑOS	3		UND
PLATANO 6 MESES	3		UND
PLATANO 5 MESES	23		UND
ZAPOTE 1 AÑO	1		UND

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	NO

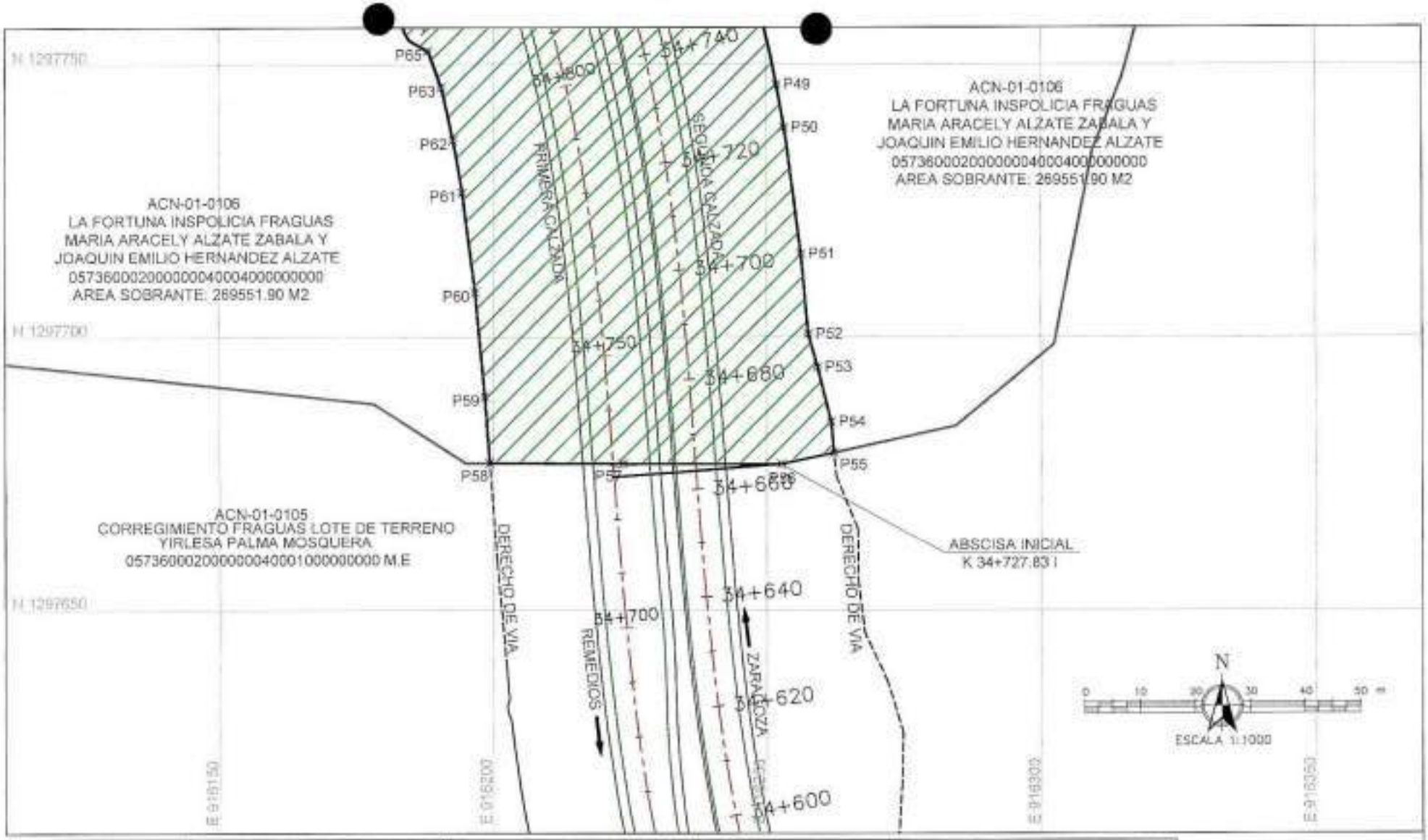
FECHA DE ELABORACIÓN: 20-mar.-17

Elaboró: JONATHAN GONZALEZ ASCENCIO
Mat. Profesional 22202-260462 COR

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	309,990.00	m^2
AREA REQUERIDA	40,438.10	m^2
AREA REMANENTE	0	m^2
AREA SOBRANTE	269,551.90	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	40,438.10	m^2

OBSERVACIONES:
Mejoratario N°2: Juan Carlos Mosquera Mosquera, CC 71.087.319. Cel: 3193414508. Se realiza alcance el dia 27/05/19 por actualización al inventario incluyendo dos mejoratarios con cultivos y especies. Adición de la letra "I" al abscisado, modificación de los linderos en cuanto a longitud y puntos de inflexión y adición de dirección del predio en estudio y colindantes en los planos prediales. Se realiza alcance el dia 30/04/22 por cambio en el diseño geometrico.



ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF1 REMEDIOS – ZARAGOZA

PROPIETARIO:
MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y
JOAQUIN EMILIO HERNÁNDEZ ALZATE

CEDULA CATASTRAL:
05736000200000004000400000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 027–18506

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL	309990.00 m²
ÁREA REQUERIDA	40438.10 m²
ÁREA SOBRANTE	269551.90 m²
ÁREA REMANENTE	0.00 m²
ÁREA CONSTRUCCIONES	0.00 m²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

MAGNA COLOMBIA BOGOTA
PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: MAGNA
FALSO ESTE: 1.000.000
FALSO NORTE: 1.000.000
MERIDIANO CENTRAL: -74.0775
FACTOR DE ESCALA: 1.0
LATITUD DE ORIGEN: 4.5963
UNIDADES: METROS
SISTEMA GEOGRAFICO DE COORDENADAS: MAGNA

CONVENCIONES

- Caminos
- Cercas
- Drenaje sencillo
- Carretera Pavimentada
- Bermas y Carretera Sin Pavimentar
- Vegetación
- Drenajes Dobles
- Jagüey

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
25AN17	INICIO: K34+727.83 I FINAL: K35+367.51 I

LEYENDA

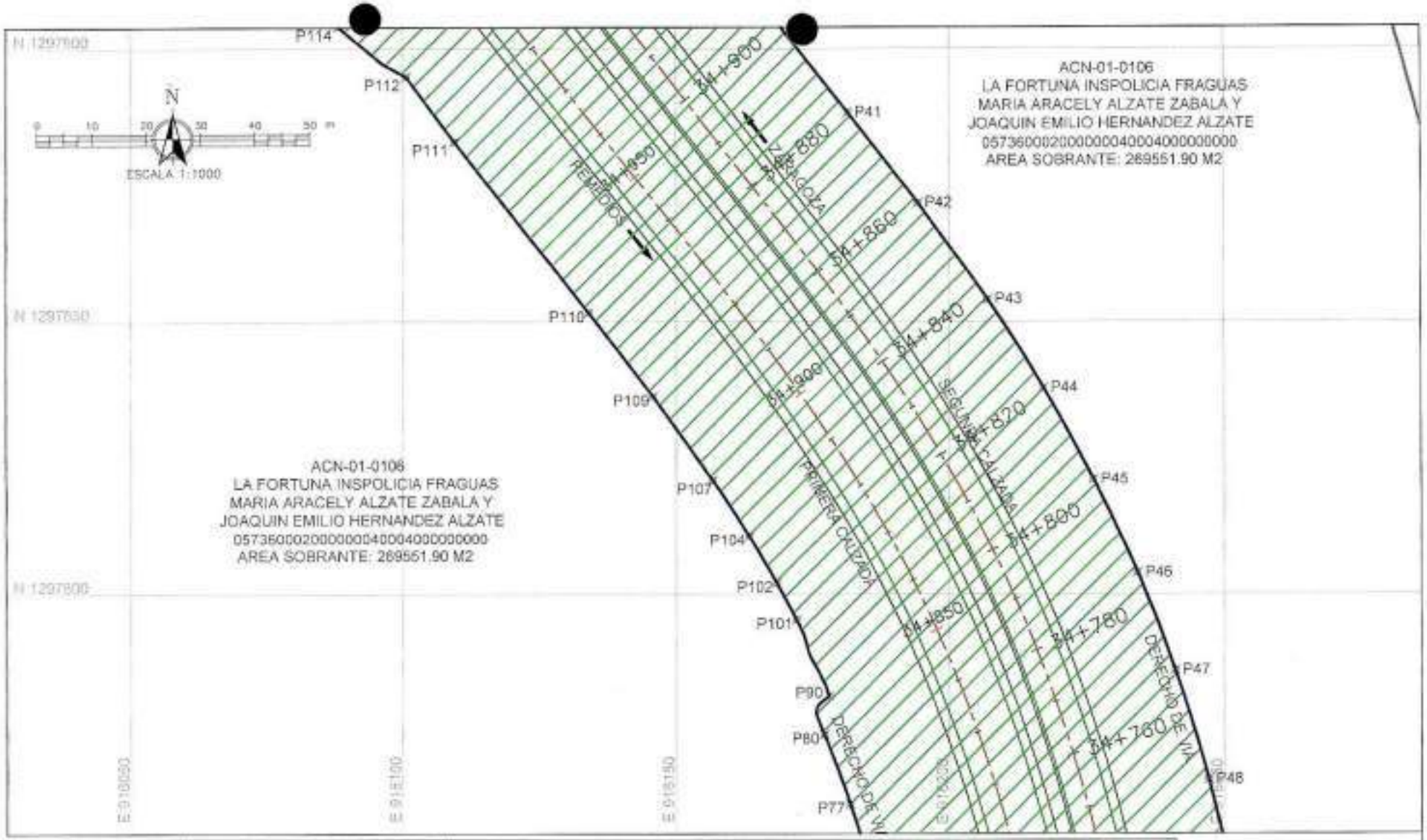
- Línea de Compra
- Eje de Vía
- Bermas
- Calzada
- XX Puntos de Inflexión
- Predios
- Área Requerida
- Área Construida Requerida
- Área Construccion Anexa
- Área Reserva Vial
- Área Reserva Hídrica

PLANO AFECTACIÓN VIAL

Elaboró:

YONATHAN GONZALEZ ASCENCIO
Mat. Profesional: 22202–260462 CDR

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:	HOJA No 1 DE 7
MARZO 20 DE 2017	1:1000	ACN–01–0106	



ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF1 REMEDIOS – ZARAGOZA

PROPIETARIO:
MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y
JOAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE

CEDULA CATASTRAL:
05736000200000004000400000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 027–18506

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL	309990.00 m²
ÁREA REQUERIDA	40438.10 m²
ÁREA SOBRANTE	269551.90 m²
ÁREA REMANENTE	0.00 m²
ÁREA CONSTRUCCIONES	0.00 m²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

MAGNA COLOMBIA BOGOTA
PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: MAGNA
FALSO ESTE: 1.000.000
FALSO NORTE: 1.000.000
MERIDIANO CENTRAL: -74.0775
FACTOR DE ESCALA: 1.0
LATITUD DE ORIGEN: 4.5962
UNIDADES: METROS
SISTEMA GEOGRAFICO DE COORDENADAS: MAGNA

CONVENCIONES

- Caminos
- Cercas
- Drenaje sencillo
- Carretera Pavimentada
- Bermas y Carretera Sin Pavimentar
- Vegetación
- Drenajes Dobles
- Jagüey

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
25AN17	INICIO: K34+727.83 | FINAL: K35+367.51 |

LEYENDA

- Línea de Compra
- Ejes de Vía
- Bermas
- Calzada
- XX° Puntos de Inflexión
- Predios
- Área Requerida
- Área Construida Requerida
- Área Construcción Anexa
- Área Reserva Vial
- Área Reserva Hídrica

PLANO AFECTACIÓN VIAL

Elaboró:

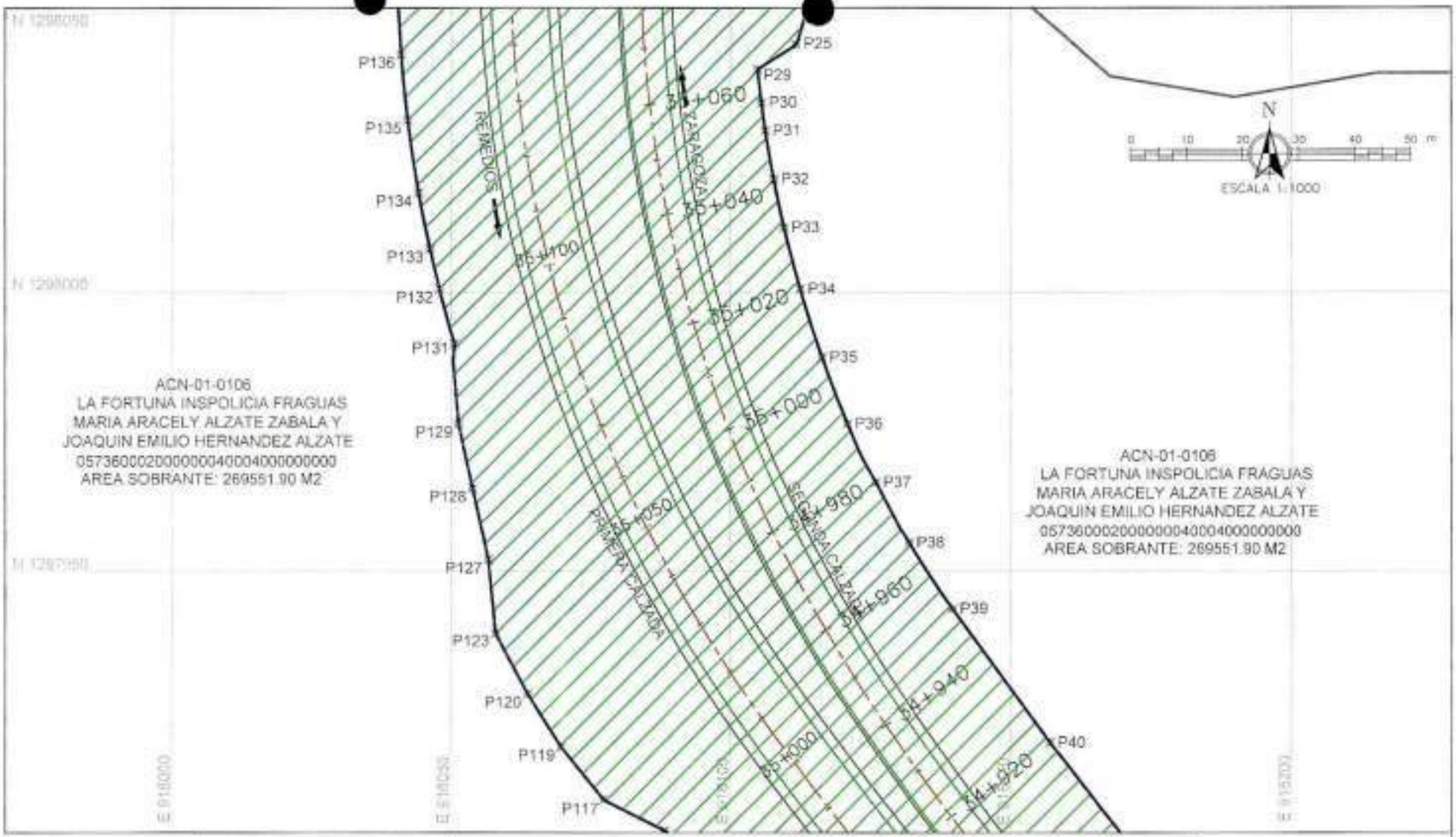
YONATHAN GONZALEZ ASCENCIO
Mat. Profesional: 22202–260462 COR

FECHA: MARZO 20 DE 2017

ESCALA: 1:1000

ARCHIVO: ACN–01–0106

HOJA No 2 DE 7



ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF1 REMEDIOS – ZARAGOZA

PROPIETARIO:
MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y
JOAQUIN EMILIO HERNÁNDEZ ALZATE

CEDULA CATASTRAL:
05736000200000004000400000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 027-18506

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL	309990.00 m²
ÁREA REQUERIDA	40438.10 m²
ÁREA SOBRANTE	269551.90 m²
ÁREA REMANENTE	0.00 m²
ÁREA CONSTRUCCIONES	0.00 m²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

MAGNA COLOMBIA BOGOTA
PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: MAGNA
FALSO ESTE: 1.000.000
FALSO NORTE: 1.000.000
MERIDIANO CENTRAL: -74.0775
FACTOR DE ESCALA: 1.0
LATITUD DE ORIGEN: 4.5962
UNIDADES: METROS
SISTEMA GEOGRAFICO DE COORDENADAS: MAGNA

CONVENCIONES

- Caminos
- Cercas
- Drenaje sencillo
- Carretera Pavimentada
- Bermas y Carretera Sin Pavimentar
- Vegetación
- Drenajes Dobles
- Jagüey

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
25AN17	INICIO: K34+727.83 I FINAL: K35+367.51 I

LEYENDA

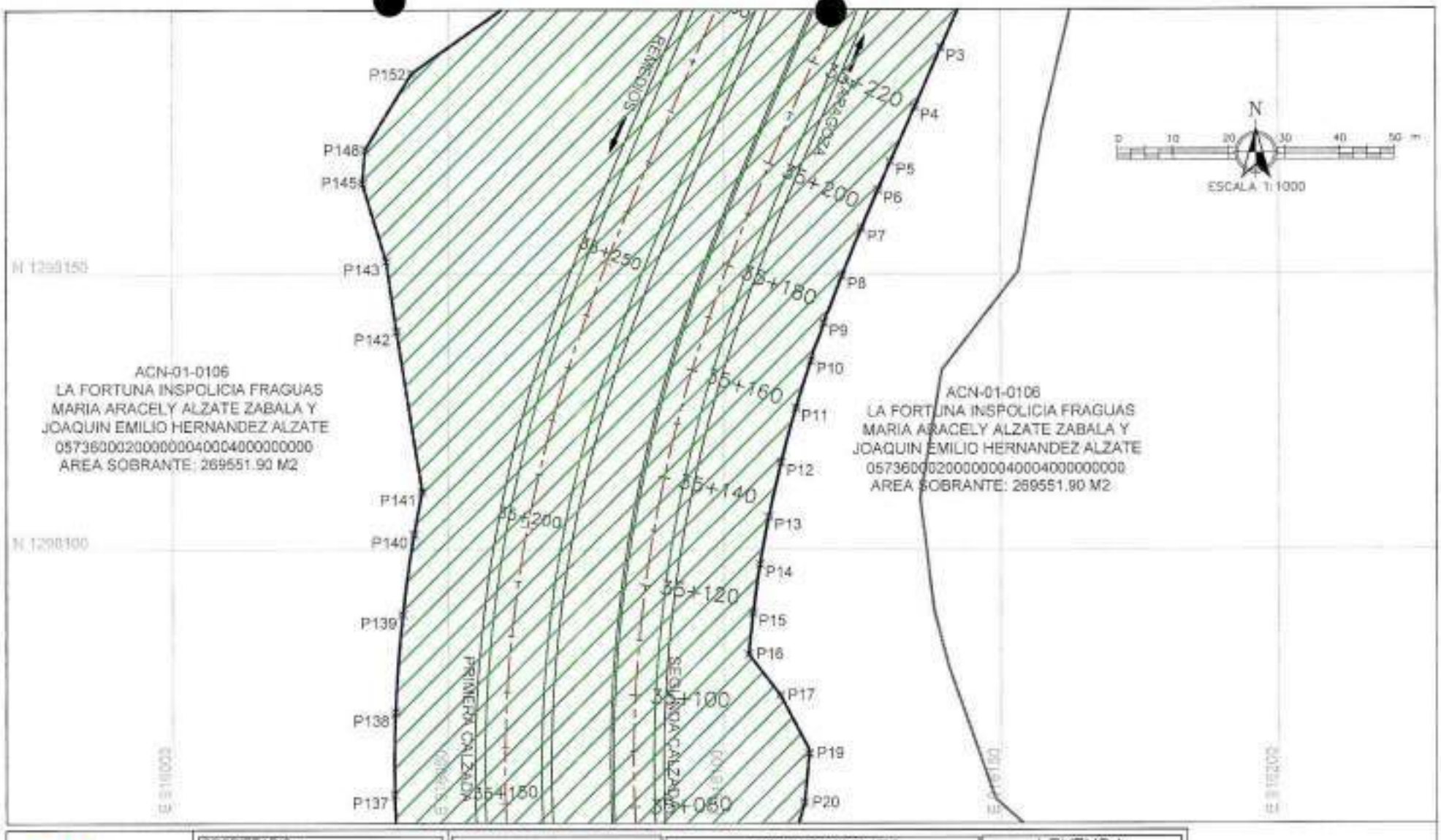
- Línea de Compra
- Ejes de Vía
- Bermas
- Calzada
- XX° Puntos de Inflexión
- Predios
- Área Requerida
- Área Construida Requerida
- Área Construccion Anexa
- Área Reserva Vial
- Área Reserva Hídrica

PLANO AFECTACIÓN VIAL

Elaboró:

YONATHAN GONZALEZ ASCENCIO
Mat. Profesional: 22202-260462 COR

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:	HOJA
MARZO 20 DE 2017	1:1000	ACN-01-0106	No 3 DE 7



ACN-01-0106
LA FORTUNA INSPOLICIA FRAGUAS
MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y
JOAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE
05736000200000004000400000000
AREA SOBRANTE: 269551.90 M2

ACN-01-0106
LA FORTUNA INSPOLICIA FRAGUAS
MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y
JOAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE
05736000200000004000400000000
AREA SOBRANTE: 269551.90 M2

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF1 REMEDIOS – ZARAGOZA

PROPIETARIO:
MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y
JOAQUIN EMILIO HERNÁNDEZ ALZATE

CEDULA CATASTRAL:
05736000200000004000400000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 027-18506

CUADRO DE AREAS	
ÁREA TOTAL	309990.00 m²
ÁREA REQUERIDA	40438.10 m²
ÁREA SOBRANTE	269551.90 m²
ÁREA REMANENTE	0.00 m²
ÁREA CONSTRUCCIONES	0.00 m²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

MAGNA COLOMBIA BOGOTA
PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: MAGNA
FALSO ESTE: 1.000.000
FALSO NORTE: 1.000.000
MERIDIANO CENTRAL: -74.0775
FACTOR DE ESCALA: 1.0
LATITUD DE ORIGEN: 4.5468
UNIDADES: METROS
SISTEMA GEOGRAFICO DE COORDENADAS: MAGNA

CONVENCIONES

- Caminos
- Cercas
- Drenaje sencillo
- Carretera Pavimentada
- Bermas y Carretera Sin Pavimentar
- Vegetación
- Drenajes Dobles
- Jagüey

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
25AN17	INICIO: K34+727.83 I FINAL: K35+367.51 I

LEYENDA

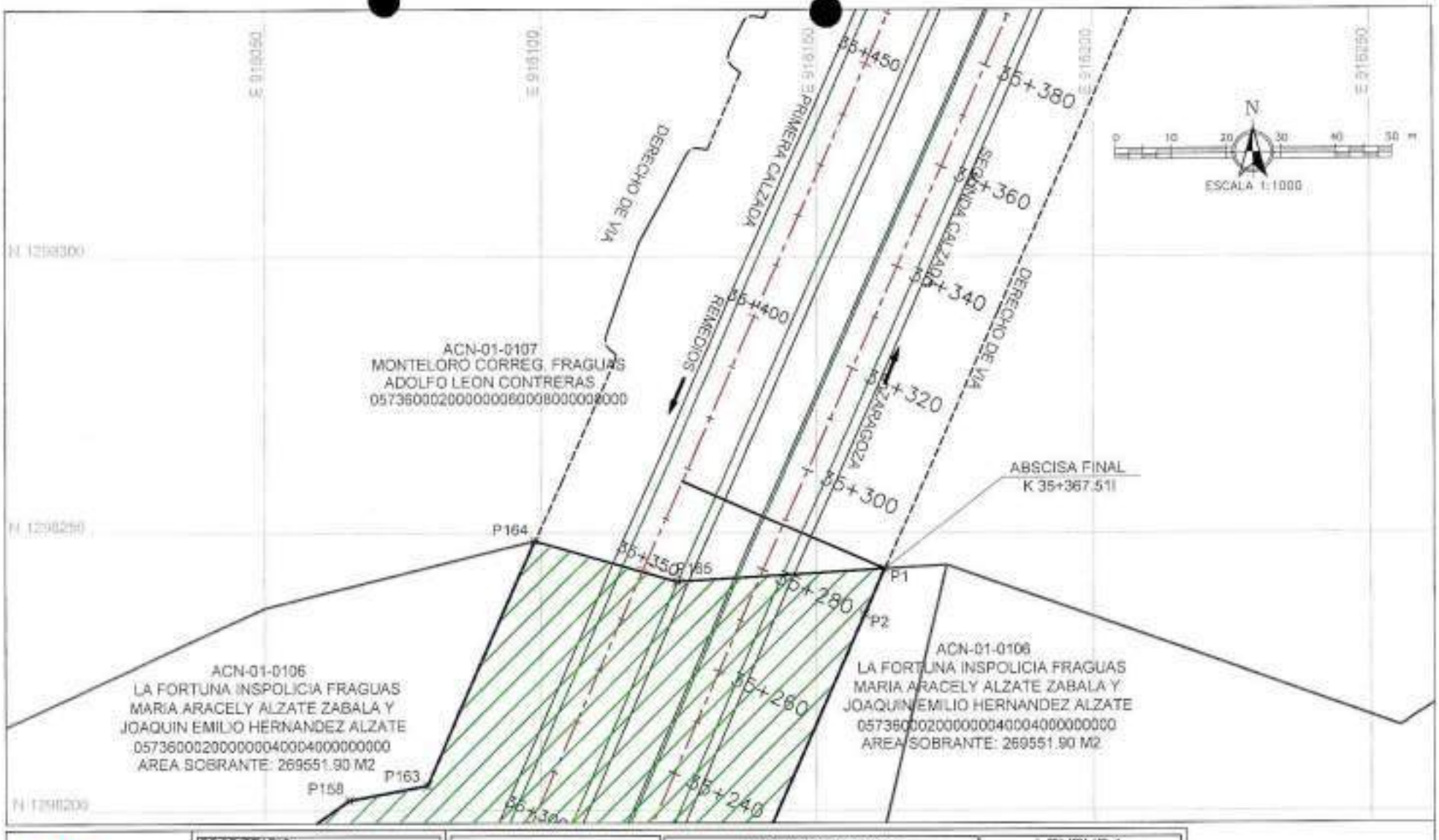
- Línea de Compra
- Ejes de Vía
- Bermas
- Calzada
- XX° Puntos de Inflexión
- Predios
- Área Requerida
- Área Construida Requerida
- Área Construcción Anexa
- Área Reserva Vial
- Área Reserva Hídrica

PLANO AFECTACIÓN VIAL

Elaboró:

YONATHAN GONZALEZ ASCENCIO
Mat. Profesional: 22202-260462 COR

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:	HOJA
MARZO 20 DE 2017	1:1000	ACN-01-0106	No 4 DE 7



ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF1 REMEDIOS – ZARAGOZA

PROPIETARIO:
MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y
JOAQUIN EMILIO HERNÁNDEZ ALZATE

CEDULA CATASTRAL:
05736000200000000400040000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 027–18505

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL	309990.00 m²
ÁREA REQUERIDA	40438.10 m²
ÁREA SOBRANTE	269551.90 m²
ÁREA REMANENTE	0.00 m²
ÁREA CONSTRUCCIONES	0.00 m²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

MAGNA COLOMBIA BOGOTA

PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR

DATUM: MAGNA

FALSO (ESTE): 1.000.000
FALSO (NORTE): 1.000.000
MERIDIANO CENTRAL: -74.0775
FACTOR DE ESCALA: 1.0
LATITUD DE ORIGEN: 4.5962
UNIDADES: METROS

SISTEMA GEOGRAFICO DE COORDENADAS: MAGNA

CONVENCIONES

- Caminos
- Cercas
- Drenaje sencillo
- Carretera Pavimentada
- Bermas y Carretera Sin Pavimentar
- Vegetación
- Drenajes Dobles
- Jagüey

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
25AN17	INICIO: K34+727.83 I FINAL: K35+367.51 I

LEYENDA

- Línea de Compra
- Ejes de Vía
- Bermas
- Calzada
- XX° Puntos de Inflexión
- Predios
- Área Requerida
- Área Construida Requerida
- Área Construccion Anexa
- Área Reserva Vial
- Área Reserva Hídrica

PLANO AFECTACIÓN VIAL

Elaboró:

YONATHAN GONZALEZ ASCENCIO
Mat. Profesional: 22202–260462 COR

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:	HOJA
MARZO 20 DE 2017	1:1000	ACN–01–0106	No 5 DE 7

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	ESTE	NORTE	DIST
P1	916162.271	1298243.418	6.97
P2	916158.657	1298235.205	48.32
P3	916139.193	1298190.978	11.66
P4	916134.497	1298180.306	10.79
P5	916130.171	1298170.423	5.69
P6	916127.898	1298166.207	7.54
P7	916124.952	1298158.267	9.30
P8	916121.441	1298149.659	9.18
P9	916118.087	1298141.111	7.20
P10	916115.755	1298134.295	8.99
P11	916113.019	1298125.734	10.15
P12	916110.334	1298115.950	10.16
P13	916108.097	1298106.044	8.89
P14	916105.513	1298097.300	8.89
P15	916105.280	1298088.500	7.50
P16	916104.515	1298081.038	9.33
P17	916110.220	1298073.659	10.55
P18	916115.220	1298064.370	1.15
P19	916115.447	1298063.239	8.84
P20	916114.614	1298054.436	9.79
P21	916111.906	1298045.028	0.21
P22	916111.837	1298044.826	0.20
P23	916111.754	1298044.650	0.19
P24	916111.656	1298044.485	0.19
P25	916111.544	1298044.332	0.17
P26	916111.430	1298044.202	0.21
P27	916111.274	1298044.056	0.27
P28	916111.056	1298043.897	7.39
P29	916104.811	1298039.950	5.94
P30	916105.481	1298034.049	5.09
P31	916106.182	1298029.008	8.89
P32	916107.681	1298020.260	8.87
P33	916109.528	1298011.570	11.43
P34	916112.410	1298000.515	12.69
P35	916116.276	1297988.424	12.70
P36	916120.831	1297976.564	11.62
P37	916125.912	1297966.112	12.48
P38	916131.876	1297955.150	14.12
P39	916139.603	1297943.330	29.43
P40	916157.014	1297919.596	39.66
P41	916181.467	1297888.376	20.96
P42	916194.246	1297871.759	21.80
P43	916206.935	1297854.029	

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	ESTE	NORTE	DIST
P43	916206.935	1297854.029	19.05
P44	916217.137	1297837.944	19.05
P45	916226.255	1297821.220	19.05
P46	916234.249	1297803.931	19.05
P47	916241.084	1297786.152	20.63
P48	916247.147	1297766.428	20.63
P49	916251.784	1297746.322	7.92
P50	916253.179	1297738.528	23.49
P51	916256.279	1297715.245	14.73
P52	916257.625	1297700.575	6.30
P53	916259.311	1297694.502	10.21
P54	916261.786	1297684.599	5.61
P55	916262.322	1297679.017	9.81
P56	916252.733	1297676.930	29.9
P57	916223.636	1297677.020	24.49
P58	916199.345	1297677.097	12.14
P59	916198.409	1297689.199	18.99
P60	916196.701	1297708.116	18.6
P61	916194.330	1297726.561	9.76
P62	916192.632	1297736.172	9.85
P63	916190.502	1297745.785	6.78
P64	916188.249	1297752.182	0.27
P65	916188.094	1297752.400	3.34
P66	916185.210	1297754.080	0.19
P67	916185.050	1297754.184	0.20
P68	916184.891	1297754.312	0.22
P69	916184.737	1297754.464	0.22
P70	916184.596	1297754.638	0.21
P71	916184.483	1297754.815	0.94
P72	916184.023	1297755.631	0.34
P73	916183.882	1297755.938	0.91
P74	916183.577	1297756.799	0.96
P75	916183.284	1297757.717	1.79
P76	916182.732	1297759.422	2.69
P77	916181.879	1297761.971	4.48
P78	916180.394	1297766.200	6.27
P79	916178.205	1297772.077	2.69
P80	916177.217	1297774.574	0.90
P81	916176.882	1297775.404	1.79
P82	916176.200	1297777.059	0.90
P83	916175.854	1297777.889	0.43
P84	916175.731	1297778.304	0.40
P85	916175.699	1297778.701	

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	ESTE	NORTE	DIST
P85	916175.699	1297778.701	0.46
P86	916175.760	1297779.152	0.38
P87	916175.889	1297779.512	0.46
P88	916176.132	1297779.904	0.46
P89	916176.460	1297780.231	2.06
P90	916178.077	1297781.507	0.47
P91	916177.940	1297781.955	0.88
P92	916177.677	1297782.794	0.75
P93	916177.427	1297783.498	1.69
P94	916176.650	1297784.999	1.82
P95	916175.799	1297786.606	1.82
P96	916174.931	1297788.208	1.01
P97	916174.487	1297789.115	0.35
P98	916174.362	1297789.443	1.06
P99	916173.855	1297791.237	1.49
P100	916173.444	1297792.670	3.00
P101	916172.100	1297795.351	7.57
P102	916168.550	1297802.038	5.02
P103	916166.074	1297806.407	5.03
P104	916163.498	1297810.727	1.25
P105	916162.841	1297811.795	5.05
P106	916160.137	1297816.059	5.03
P107	916157.350	1297820.246	1.02
P108	916156.774	1297821.085	16.82
P109	916145.791	1297836.369	19.19
P110	916134.083	1297851.569	39.9
P111	916109.478	1297882.984	14.75
P112	916100.744	1297894.854	4.89
P113	916096.453	1297897.205	10.61
P114	916088.312	1297904.007	11.76
P115	916077.787	1297909.256	0.27
P116	916077.555	1297909.392	0.27
P117	916077.344	1297909.557	0.29
P118	916077.140	1297909.770	11.74
P119	916069.716	1297918.963	11.11
P120	916063.727	1297928.222	11.84
P121	916058.116	1297938.643	0.16
P122	916058.047	1297938.785	0.17
P123	916057.986	1297938.940	0.17
P124	916057.937	1297939.106	0.16
P125	916057.904	1297939.267	0.13
P126	916057.887	1297939.400	12.77
P127	916056.667	1297952.109	

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF1 REMEDIOS – ZARAGOZA

PROPIETARIO:
MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y JOAQUÍN EMILIO HERNÁNDEZ ALZATE

CEDULA CATASTRAL:
05736000200000004000400000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 027–18506

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL	309980.00 m²
ÁREA REQUERIDA	40438.10 m²
ÁREA SOBRANTE	269551.90 m²
ÁREA REMANENTE	0.00 m²
ÁREA CONSTRUCCIONES	0.00 m²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

MAGNA COLOMBIA BOGOTA

PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR

DATUM: MAGNA

FALSO ESTE: 1.000.000
FALSO NORTE: 1.000.000
MERIDIANO CENTRAL: -74.0775
FACTOR DE ESCALA: 1.0
LATITUD DE ORIGEN: 4.5962
UNIDADES: METROS

SISTEMA GEOGRAFICO DE COORDENADAS: MAGNA

CONVENCIONES

- Caminos
- Cercas
- Drenaje sencillo
- Carretera Pavimentada
- Bermas y Carretera Sin Pavimentar
- Vegetación
- Drenajes Dobles
- Jagüey

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
25AN17	INICIO: K34+727.83 | FINAL: K35+367.51 |

LEYENDA

- Línea de Compra
- Ejes de Vía
- Bermas
- Calzada
- XX° Puntos de Inflexión
- Predios
- Área Requerida
- Área Construida Requerida
- Área Construccion Anexa
- Área Reserva Vial
- Área Reserva Hídrica

PLANO AFECTACIÓN VIAL

Elaboró:

YONATHAN GONZALEZ ASCENCIO
Mat. Profesional: 22202–260462 COR

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:	HOJA No 6 DE 7
MARZO 20 DE 2017	SIN ESCALA	ACN–01–0106	

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	ESTE	NORTE	DIST
P127	916056.667	1297952.109	13.21
P128	916053.838	1297965.008	11.61
P129	916051.331	1297976.546	10.96
P130	916050.358	1297987.461	3.32
P131	916050.550	1297990.777	10.12
P132	916047.893	1298000.544	7.35
P133	916046.212	1298007.702	10.30
P134	916044.214	1298017.803	13.23
P135	916042.259	1298030.891	11.77
P136	916041.104	1298042.600	13.24
P137	916040.466	1298055.819	14.71
P138	916040.578	1298070.524	17.55
P139	916041.854	1298088.124	14.71
P140	916043.863	1298102.591	8.00
P141	916045.315	1298110.553	29.38
P142	916040.661	1298139.565	12.78
P143	916038.821	1298152.214	14.61
P144	916034.642	1298166.209	0.23
P145	916034.589	1298166.435	0.25
P146	916034.561	1298166.685	0.27
P147	916034.566	1298166.955	5.67
P148	916035.057	1298172.604	1.69
P149	916035.902	1298174.064	14.07
P150	916043.219	1298186.080	0.21
P151	916043.336	1298186.251	0.19
P152	916043.459	1298186.397	0.20
P153	916043.605	1298186.539	0.21
P154	916043.769	1298186.668	25.91
P155	916064.922	1298201.633	0.15
P156	916065.050	1298201.716	0.14
P157	916065.177	1298201.786	0.16
P158	916065.320	1298201.851	0.13
P159	916065.438	1298201.895	0.13
P160	916065.559	1298201.932	0.16
P161	916065.715	1298201.967	13.65
P162	916079.140	1298204.441	0.44
P163	916079.579	1298204.473	48.07
P164	916098.940	1298248.467	26.77
P165	916124.681	1298241.106	37.66
P1	916162.271	1298243.418	
AREA REQUERIDA = 40438.10 M2			

COLINDANCIAS		
LINDERO	PUNTOS	DISTANCIA
NORTE	P164-P1	64.43 M
ORIENTE	P1 - P55	62.12 M
SUR	P55 - P58	63.20 M
OCCIDENTE	P58 - P164	653.27 M

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UF1 REMEDIOS – ZARAGOZA

PROPIETARIO:
MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y JOAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE

CEDULA CATASTRAL:
057360002000000040004000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 027-18506

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL	309990.00 m²
ÁREA REQUERIDA	40438.10 m²
ÁREA SOBRANTE	269551.90 m²
ÁREA REMANENTE	0.00 m²
ÁREA CONSTRUCCIONES	0.00 m²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

MAGNA COLOMBIA BOGOTA

PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR

DATUM: MAGNA

FALSO ESTE: 1.000.000
FALSO NORTE: 1.000.000
MERIDIANO CENTRAL: -74.0775
FACTOR DE ESCALA: 1/0
LATITUD DE ORIGEN: 4.5981
UNIDADES: METROS

SISTEMA GEOGRAFICO DE COORDENADAS: MAGNA

CONVENCIONES

- Caminos
- Cercas
- Drenaje sencillo
- Carretera Pavimentada
- Bermas y Carretera Sin Pavimentar
- Vegetación
- Drenajes Dobles
- Jagüey

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA	PR
25AN17	INICIO: K34+727.83 I FINAL: K35+367.51 I

LEYENDA

- Línea de Compra
- Ejes de Vía
- Bermas
- Calzada
- XX° Puntos de Inflexión
- Predios
- Area Requerida
- Area Construida Requerida
- Area Construccion Anexa
- Area Reserva Vial
- Area Reserva Hídrica

PLANO AFECTACIÓN VIAL

Elaboró:

YONATHAN GONZALEZ ASCENCIO
Mat. Profesional: 22202-260462 COR

FECHA:	ESCALA:	ARCHIVO:	HOJA No. 7 DE 7
MARZO 20 DE 2017	SIN ESCALA	ACN-01-0106	

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO		
AVALÚO RURAL COMERCIAL *Dirección: LA FORTUNA INSPOLICIA FRAGUAS* *VEREDA: EL CRISTO* *ABSCISAS: Km 34+727,83 I Km 35+367,51 I* MUNICIPIO: SEGOVIA		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIOS: MARIA ARACELY ALZATE ZABALA Y JOAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO No ACN-01-0106	
	LOTE	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	40.260,68 m²
	CONSTRUIDA	0 m²
	TOTAL, AVALÚO	$ 41.530.862,81

ISO 9001 icontec SC-CER73070 IQNet

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Contenido

1. INFORMACIÓN BÁSICA 3
2. INFORMACIÓN DEL PREDIO 4
2.1. INFORMACIÓN JURÍDICA 4
2.2. NORMA DE USO DEL SUELO 4
2.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO: 6
2.4. UBICACIÓN: 6
2.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIOGRÁFICAS: 6
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR: 6
4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO: 9
4.1. PENDIENTES DEL TERRENO: 9
4.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: 10
4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS: 10
4.4. ESPECIES VEGETALES: 10
5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO: 11
5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO: 11
5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES: 12
5.3. METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE: 12
5.3.1. DAÑO EMERGENTE: 12
5.3.2. LUCRO CESANTE: 12
6. CONSIDERACIONES GENERALES 13
7. DETERMINACIÓN DEL VALOR: 14
8. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA 13
8.1.. ANEXO NO. 1 PROCESAMIENTO ESTADISTICO Y CALCULO DE VALORES 13-14
8.2. CALCULO DE DAÑO EMERGENTE 15-16
8.3. FUENTE VALORES DE CULTIVOS 17

ISO 9001 icontec SC-CER13876
IQNet

La Lonja
El premio inmobiliario de Medellín y Antioquia

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	**Autopistas del Nordeste**										
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción		Lote y Construcción						
TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo Rural										
PREDIO No.	ACN-01-0106										
DEPARTAMENTO	Antioquia										
MUNICIPIO	Segovia										
VEREDA/BARRIO	El Cristo										
ABSCISAS	*Km 34+727,83 I a Km 35+367,51 I*										
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LA FORTUNA INSPOLICIA FRAGUAS										
CLASE DE SUELO	Rural	X	Sub-urbano		Urbano		Suelo de Expansión		Protección		
USO ACTUAL (tomado de ficha predial)	Residencial		Comercial		Industrial		Mixto				
	Agropecuario	X	Recreacional		Protección						
USO POR NORMA (tomado del POT)	Zona PR4 (Zona de producción agrícola, pecuaria y forestal).										
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	• Resolución 620 de 2008 del IGAC. • Ley 388 de 1997 expedida por el congreso de la república. • Decreto 1420 de 1998 expedido por el presidente de la república • Ley 1682 de noviembre de 2013 expedida por el congreso de la república. • Resolución 898 de agosto de 2014 del IGAC. • Resolución 1044 de 2014 del IGAC										
INFORMACIÓN CATASTRAL (Tomado de certificado catastral)	Número Predial: 05736000200000004000400000000 Áreas de terreno: 29,1238 ha Áreas de Construcción: 0 m² Avalúo Catastral: $ 1.403.454 Vigencia: 2007 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: 308 (29,1238 ha). Zonas Geoeconómica catastral: 306 (29,1238 ha).										
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	✓ Ficha predial y registro fotográfico ✓ Certificado de uso del suelo ✓ Certificado catastral ✓ Estudio de títulos ✓ Planos de áreas requeridas ✓ Inventario predial										

ISO 9001 Icontec SC-CER720478
IQNet

FECHA SOLICITUD	07-07-2017
FECHA VISITA	11-07-2017
FECHA AVALÚO	18-07-2017
FECHA SOLICITUD MODIFICACIÓN	16-06-2020
FECHA VISITA MODIFICACIÓN	16-06-2020
FECHA MODIFICACION AVALÚO	17-06-2020 (ALCANCE DE COMPRA)
AVALUADOR COMISIONADO	DANIEL AMEZQUITA ALDANA
RESPONSABLE DE LA VISITA	DANIEL AMEZQUITA ALDANA NAZLY YOHANA ALZATE

2. INFORMACIÓN DEL PREDIO

2.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	1. MARIA ARACELY ALZATE ZABALA 2. JOAQUÍN EMILIO HERNANDEZ ALZATE
IDENTIFICACIÓN	1. C.C. 22.190.223 2. C.C. 8.035.679
No. CATASTRAL	05-736-00-02-00-00-0004-0004-0-00-00-0000
MATRÍCULA	027-18506
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	Información no especificada en los documentos suministrados.
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	**Anotación 1.** ADJUDICACIÓN. Resolución No. 0436 del 13 de abril de 1994, emanada del INCORA.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 027-18506, que obra en el expediente, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Segovia, se pueden determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recae la siguiente. **ANOTACIÒN 2 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL.** Oficio ADN-GP-0142 del 11 de enero de 2018 Agencia Nacional de Infraestructura-ANI. Inscrita el 16 de febrero de 2018. DE: **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI.** A: **MARÌA ARACELY ALZATE ZABALA Y JOAQUÌN EMILIO HERNÀNDEZ**

	ALZATE.

Nota: la anterior información no constituye estudio jurídico.
Fuente: Estudio de títulos ACN-01-0106 de mayo de 2019

2.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Acuerdo 036 de 2002, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Segovia, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rurales y urbanos, se establecen las reglamentaciones urbanisticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio. El municipio no cuenta con cartografía digital lo que nos impide tener planos de uso del suelo. La valoración se hizo en base al certificado de uso del suelo suministrado, a consultas directas en la oficina de planeación del municipio y consulta del documento del PBOT.

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SEGOVIA ANTIOQUIA EN USO DE SUS FACULTADES

CERTIFICA QUE:

La faja de terreno graficada en el Plano entregado por el Concesionario Vial Autopistas del Nordeste S.A.S. y que hace parte integrante de este certificado, denominado ACN-01-0106, que se encuentra comprendido en el predio identificado con la Cédula Catastral No. 736020000040000400000000, F.M.I. 027-018506, con dirección Segovia de la Vereda EL CRISTO de nombre "LA FORTUNA", propietario JUAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE identificado con cedula de ciudadanía 8.035.679MARIA ARACELLY ALZATE ZABALA identificada CON CEDULA DE ciudadanía 22.190.233 Con base en la zonificación general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Segovia establecido mediante el Acuerdo No. 036 expedido el 14 de diciembre del 2002 por el Honorable consejo municipal de Segovia. Antioquia, en uso de sus atribuciones y legales, en especial las conferidas por la ley 136 de 1.994, que se encuentra vigente tiene la siguiente **Clase de Suelo** conforme a los artículos 30, 31, 32 y 33 de la Ley 388 de 1997:

ISO 9001 Icontec
IQNet

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

RURAL: Según acuerdo P.B.O.T. 036. 2002, No tiene plan parcial aprobado.

ZONIFICACIÓN: Zona PR4 (Zona de producción agropecuaria) según el capítulo 3 # C-3 del PBOT.

USO PRINCIPAL: Esta unidad tiene como uso principal la producción agrícola, pecuaria y forestal. Según el capítulo 3 # C-3 del PBOT.

USO COMPLEMENTARIO: Se podrán establecer sistemas agroforestales, mediante la utilización de especies forestales para mejorar las condiciones ecológicas y ambientales de la unidad y preservar la explotación forestal. Según el capítulo 3 # C-3 del PBOT.

USO RESTRINGIDO: El establecimiento de cultivos limpios en áreas con pendientes fuertes y con suelos muy susceptibles a la erosión Según el capítulo 3 # C-3 del PBOT.

USO PROHIBIDO: Cultivos limpios sin ninguna practica de conservación de Suelos. Según el capítulo 3 # C-3 del PBOT.

Dado en la Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo del Municipio de Segovia Antioquia

Fuente: Certificado de uso del suelo ACN-01-0106 del 25 de Abril de 2017

2.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	309.990,00 m²
ÁREA UNIDAD FISIOGRÁFICA 1	309.990,00 m²

FUENTE: Ficha predial suministrada

2.4. UBICACIÓN: El predio se encuentra en la vereda El Cristo a 25 kilómetros aproximadamente del casco urbano del municipio de Segovia.

2.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIOGRÁFICAS: AGS (Agrosilvicola) Tierras de relieve plano a moderadamente quebrado con pendientes hasta de un 75%; pueden estar en climas con excesiva precipitación. En la zona montañosa del Suroeste, hay suelos moderadamente profundos de cenizas volcánicas. Se siembran y recolectan las cosechas con la preparación manual del suelo, dejando el área cubierta por árboles en forma permanente.

ISO 9001 Icontec SC-CER13678
IQNet

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

3. **CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:** En el sector rural de Segovia, el suelo y su explotación es suplementaria, la ganadería es extensiva de poco desarrollo tecnológico. En el suelo priman bosques nativos y rastrojos medios y altos. En éste municipio lo más importante es el subsuelo y su explotación. La minería es la principal fuente de divisas del municipio y en la vereda se observa el desarrollo de esta actividad.

Localización: El predio se encuentra en las coordenadas X: 915892,180376 y Y: 1297910,64571 (Magna_ Colombia_Bogotá), sobre vía Remedios-Zaragoza sin pavimentar en regular estado, aproximadamente a 24 km del casco urbano del municipio de Segovia.

Fuente: Google Earth

Delimitación del sector: Una de las vías de acceso más importantes es la vía Remedios-Zaragoza y su delimitación veredal es:

Norte: Con vereda Las Fraguas, municipio de Segovia.
Oriente: Con vereda Cuturu Medio, municipio de Segovia.

ISO 9001 icontec SC-CER73678
IQNet

Sur: Con vereda Puerto Juan Tesoro, municipio de Segovia.
Occidente: Con vereda Las Fraguas, municipio de Segovia.

Nota: Delimitación realizada a partir de la información de la base de datos catastral del Departamento de Antioquia e información encontrada en Google Earth.

Topografía del sector:

Segovia y Remedios están en una región montañosa y húmeda, el relieve es muy accidentado, ya que se localiza en el sector Andino concretamente en el ramal de Remedios, perteneciente a la cordillera central. La región está surcada de importantes ríos tales como el Mata, el Ité, el Tamar, Alicante, San Bartolomé, el Bagre, la Honda y el Pocuné.

Se encuentra de Medellín a una distancia aproximada de 200 kilómetros y se llega por vía terrestre, carretera en su mayoría pavimentada y en buen estado.

Características Climáticas:

ALTURA: 700 m. s. n. m.
TEMPERATURA: 23° C
PRECIPITACIÓN: 2.831,57 mm
PISO TÉRMICO: Cálido
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: No presenta

Condiciones Agrológicas: De acuerdo al estudio general de suelos el predio pertenece a la subclase:

6 p5, los usos recomendados son plantaciones forestales protectoras, productoras, sistemas forestales, o ganadería extensiva. Las principales limitantes de uso son pendientes ligeramente escarpadas, susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, erosión ligera, acidez fuerte, alta saturación de aluminio y fertilidad baja; en sectores, lluvias excesivas.

VÍAS DE ACCESO	Pavimentada		Destapada	X	Adoquinada		Otro	
OBSERVACIÓN DE LAS VÍAS DE ACCESO	La vía de acceso más importante es la vía Remedios-Zaragoza que está en regular estado y existen varias vías secundarias propias de la vereda en regular estado.							
ESTADO	Buena		Regular	X	Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	Buses intermunicipales con frecuencia media y moto taxi							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Público	
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet			

La Lonja

SERVICIOS COMUNALES	Existen instituciones educativas para preescolar, primaria y bachillerato. La salud se presta en centros hospitalarios de primer nivel, cualquier urgencia es necesario remitirla a Yolombó, Barbosa, Bello o al mismo Medellín. En las cabeceras municipales y veredales los habitantes cuentan con servicios de iglesias cristianas y católicas, así mismo cuentan con autoridades judiciales y fiscales, notarías y oficinas de registro y unidades deportivas.														
USO PREDOMINANTE	Residencial			Comercial			Agropecuario		X	Industrial		
	Recreativo			Condominio			Institucional			Minero		
	Mixto			Otro			¿Cuál?					
ALTURA PREDOMINANTE	1 Piso		X	2 Piso			Otra					
ESTRATIFICACIÓN	1		2		3		4		5		N/A	X

Nota: No se encontró mapa de estratificación de la zona rural de Segovia

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA TOTAL DEL PREDIO	309.990,00 m²
ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	40.260,68 m²
ÁREA REMANENTE	0 m²
ÁREA SOBRANTE	269.729,32 m²
LINDEROS	
NORTE	64,43 m con ADOLFO LEON CONTRERAS (P73-P75)
ORIENTE	617,99 m con MISMO PREDIO (P75-P1)
SUR	60,25 m con YIRLESA PALMA MOSQUERA (P1-P3)
OCCIDENTE	647,24 m con MISMO PREDIO (P3-P73)

Fuente: Ficha predial

4.1. PENDIENTES DEL TERRENO:

0% a 3%	
3% a 7%	
7% a 12%	X
12% a 25%	X
25% a 50%	X
50% a 75%	
Mayor 75%	

Fuente: Ficha predial suministrada y visita de campo

ISO 9001 icontec
IQNet

La Lonja
El primer mercado de Medellín y Antioquia

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada		Mixta	X		
VÍA DE ACCESO	Vía Remedios-Zaragoza en regular estado.							
TIPO DE VÍAS	Pavimentada		Destapada	X	Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena		Regular	X	Malo		Otro	
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua		Energía		Alcantarillado		Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Público	
	Transporte público		Pozo séptico		Internet			

4.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Según ficha predial suministrada y visita de campo el área requerida por el proyecto no presenta construcciones principales.

4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

Según ficha predial suministrada y visita de campo el área requerida por el proyecto no presenta construcciones anexas

4.4. ESPECIES VEGETALES:

PROPIETARIO			
ESPECIES VEGETALES	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDADES
ZONA BOSCOSA 80%	32209	0	M2
CHINGALE 15 AÑOS	18	0	UND
PAPAYO 10 AÑOS	3	0	UND
GUARUMO 10 AÑOS	12	0	UND
HIGUERON 12 AÑOS	8	0	UND
BALSO 10 AÑOS	22	0	UND
CARATE 5 AÑOS	7	0	UND
GUARUMO 10 AÑOS	10	0	UND
CEDRO 15 AÑOS	10	0	UND
JOBO 10 AÑOS	3	0	UND

FUENTE: Tomado de la ficha predial suministrada

MEJORATARIO No 1			
ESPECIES VEGETALES	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDADES
YUCA 9 MESES	2,500		M2
PLATANO 2 AÑOS	250		UND

FUENTE: Tomado de la ficha predial suministrada

ISO 9001 icontec SC-CER
IQNet

MEJORATARIO No 2			
ESPECIES VEGETALES	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDADES
CACAO 8 AÑOS	56		UND
CACAO 7 AÑOS	40		UND
SEMILLERO DE CACO 3 MESES	368		UND
PIÑA 9 AÑOS	10		UND
PIÑA 3 AÑOS	7		UND
PIÑA 1 AÑO	3		UND
PLATANO 6 MESES	3		UND
PLATANO 3 MESE	22		UND
ZAPOTE 1 AÑO	1		UND

ESPECIES VEGETALES

5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO:

Según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) el método de avalúo usado para el área de terreno es:

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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Para los cultivos transitorios y permanentes se realizó el cálculo del costo total de establecimiento teniendo en cuenta los costos de preparación, siembra, sostenimiento y producción.
En el caso de las especies nativas y plantas de jardín, se realiza el análisis de los precios por unidad en establecimientos de comercialización de plantas para jardinería.
La valoración de pastos, salen del costo de establecimiento que se da en el primer año y el costo de mantenimiento que se da en el segundo año, lo cual va desde los días de trabajo, limpieza de terreno, aplicación de insumos semillas, retirar malezas, y aplicación de abonos.
No se realiza la valoración de zona boscosa como especie vegetal, debido a que no suponen ningún valor antrópico ya que no se realiza ningún tipo de establecimiento o sostenimiento a lo largo de su ciclo de vida.

NOTA: Rastrojo corresponde a coberturas de sucesión temprana con alto predominio de hábitos arbustivos que reemplazan las hierbas de los antiguos pastizales: en general este tipo de cobertura no tiene ninguna valoración económica ya que no presenta un aprovechamiento monetario además de que no requieren insumos y mano de obra para su establecimiento.

El valor establecido en cada una de las especies vegetales determinadas en el informe valuatorio corresponden a los valores determinados para el año 2018, toda vez que su caracterización y levantamiento fue realizado en dicho año diferenciando valores conforme las edades y diámetros qué presentan las diferentes especies.

5.3. METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 del IGAC y la resolución 2684 de 2015 expedida por el ministerio de transporte. Los componentes a avaluar son:

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

Notariado y Registro. (Escritura pública de compraventa y registro).
Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No aplica.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

No aplica.

Nota: No se aportaron documentos e información para el cálculo de indemnización de perjuicios.

Nota: Aunque en el momento del alcance la Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte se encuentre suspendida, en el momento de la realización del informe en el 2017 estaba vigente y la solicitud de documentación para daño emergente y lucro cesante fue bajo esa normatividad.

ISO 9001 icontec SC-CER73078
IQNet

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Una vez analizado el sector y teniendo un mercado debidamente depurado y justificado, permitiéndonos así la utilización del método comparativo de mercado, se adoptó el valor de $2.659.000 /ha o $265,90 /m², para el suelo rural.

La perspectiva de valorización del sector es baja debido a las dificultades de orden público que siempre han existido en este municipio y a los conflictos por diversos intereses que se dan en cuanto a la explotación del subsuelo.

Teniendo en cuenta que al momento de la visita técnica el inmueble objeto de avalúo se encontraba intervenido por el desarrollo del proyecto de obra vial, el reconocimiento de los cultivos y especies vegetales se realiza teniendo en cuenta la información de la ficha predial suministrada.

Adicionalmente, el predio objeto de estudio presenta una oferta formal de compra inscrita en el folio de matrícula inmobiliario los valores estimados a continuación obedecen a los existentes en el año 2017.

NOTA: Para valorar el semillero de cacao se tuvo en cuenta el costo de establecimiento (insumos y mano de obra) además de los costos de mantenimiento, se realizó el cálculo a 1 año y posteriormente de divide el valor por el número de meses de la pianta de cacao:

sí 12 meses 1 plántula----------$12.208 X= $3.052 planta de 3 meses
3 meses X

Nota: En caso de tener alguna actividad económica por la venta de plántulas o un cultivo establecido se debe presentar documentación de su respectivo manejo agronómico con el fin de considerar todas las actividades referentes al establecimiento y mantenimiento incluidos controles MIPE, además del lucro cesante; no se especifica el clon o variedad manejada de cacao.

ISO 9001 Icontec
IQNet

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES				
ÌTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	4,026068	ha	$ 2.659.000	$ 10.705.314,81
TOTAL TERRENO				$ 10.705.314,81
ESPECIES VEGETALES PROPIETARIO				
CHINGALE 15 AÑOS	18	Und	$ 114.035	$ 2.052.630
PAPAYO 6 AÑOS	3	Und	$ 171.192	$ 513.576
GUARUMO 10 AÑOS	12	Und	$ 114.035	$ 1.368.420
HIGUERON 12 AÑOS	8	Und	$ 114.035	$ 912.280
BALSO 10 AÑOS	22	Und	$ 114.035	$ 2.508.770
CARATE 5 AÑOS	7	Und	$ 48.035	$ 336.245
GUAMO 10 AÑOS	10	Und	$ 115.835	$ 1.158.350
CEDRO 15 AÑOS	10	Und	$ 116.316	$ 1.163.160
JOBO 10 AÑOS	3	Und	$ 167.835	$ 503.505
TOTAL ESPECIES				$ 10.516.936
TOTAL PROPIETARIO				**$ 21.222.250,81**

ESPECIES VEGETALES MEJORATARIO No 1				
YUCA 9 MESES	2500,00	m2	$ 1.051,00	$ 2.627.500
PLÁTANO 2 AÑOS	250	Und	$ 32.676	$ 8.169.000
TOTAL MEJORATARIO No 1				**$ 10.796.500,00**

ESPECIES VEGETALES MEJORATARIO No 2				
CACAO 8 AÑOS	56	Und	$ 76.009	$ 4.256.504
CACAO 7 AÑOS	40	Und	$ 76.009	$ 3.040.360
PIÑA 9 AÑOS	10	Und	$ 12.035	$ 120.350
PIÑA 3 AÑOS	7	Und	$ 12.035	$ 84.245
PIÑA 1 AÑOS	3	Und	$ 12.035	$ 36.105
PLATANO 6 MESES	3	Und	$ 32.676	$ 98.028
PLATANO 3 MESES	22	Und	$ 32.676	$ 718.872
ZAPOTE 1 AÑO	1	Und	$ 34.512	$ 34.512
SEMILLERO DE CACAO 3 MESES	368	Und	$ 3.052	$ 1.123.136
TOTAL MEJORATARIO No 2				**$ 9.512.112**

ISO 9001 icontec
IQNet

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

RESUMEN DE VALORES:

TOTAL PROPIETARIO	$	21.222.250,81
TOTAL MEJORATARIO No1	$	10.796.500,00
TOTAL MEJORATARIO No2	$	9.512.112,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	$	**41.530.862,81**
VALOR EN LETRAS	**CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON OCHENTA Y UN CENTAVOS M.L.**	

Fuentes: Los valores de las especies vegetales están basados en estudios que determinan la valoración de las especies vegetales localizadas en las zonas intervenidas por el proyecto Concesión Autopistas del Nordeste. De acuerdo con las normas, criterios, parámetros, procedimientos y métodos de las resoluciones 898, 1044 de 2014 y resolución 2684 de 2015 (Ver ítem 8. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA .8.3

ATENTAMENTE,

JORGE MEDRANO VEGA
Designado Representante Legal
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y de Antioquia
Coordinador Comité Técnico
RAA AVAL-79925679

DANIEL AMEZQUITA ALDANA
Perito Avaluador
RAA AVAL-1014183734

ISO 9001 Icontec
IQNet

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

8. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

8.1. ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Se realizó la depuración y procesamiento estadístico del mercado inmobiliario para la determinación del valor del terreno rural como se muestra a continuación:

ITEM	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO Ha	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
1	Vegachí Vereda El Churú	$ 360.000.000	7%	$ 334.800.000	125	[illegible]	Edwin Zapata	4806132	$ 41.980.000	Finca ganadera La Romera, que se encuentra sobre la vía que tiene otra Vegachí con Remedios
2	Vegachí Vereda El Tigre	$ 600.000.000	7%	$ 558.000.000	220	[illegible]	Cesar Bernal	3104297777	$ 4.500.000	Finca Ganadera, tiene corrales
3	Vereda Chorro de Lagrimas cerca del sector Bodegas	$ 180.000.000	7%	$ 167.400.000	58	[illegible]	Fabio	3104297776	$ 13.860.000	3 Ha EN RESERVA, TIENE UNA CASA DE MADERA, ES FINCA GANADERA
4	REMEDIOS-A 500 M DE LA NUEVA TRONCAL HACIA CAUCASIA, VIA TERCIARIA Y CARRETEABLE HACIA LA FINCA	$ 1.820.000.000	10%	$ 1.638.000.000	320	[illegible]	William Alfonso	3206276645	$ 115.000.000	CONSTA DE UNA VIVIENDA EN MATERIAL CON PLACA DE CONCRETO. CONSTA DE COCINA, 2 BAÑOS, 3 HABITACIONES, SALA COMEDOR, CUENTA CON EL SERVICIO DE LUZ Y AGUA PROPIA, LA FINCA LA CRUZAN 3 QUEBRADAS DE AGUA POTABLE. TIENE PARA GANADO. CORRALEJA TECHADA PARA 170 CABEZAS.

PROMEDIO	$ 2.659.362
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 188.180
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,08%
LIMITE SUPERIOR	$ 2.847.541
LIMITE INFERIOR	$ 2.471.182
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,51
VALOR ADOPTADO Ha	$ 2.659.000
VALOR ADOPTADO m2	$ 265,90

Los valores de reposición de las ofertas fueron tomados del presupuesto de obra elaborado por el ingeniero de la compañia en el programa de presupuestos de construcción construplan ng de legis y con los valores de la base de datos de construdata edición 181 diciembre 2016 - febrero 2017 de legis. El mercado fue verificado a la fecha de elaboración del avalúo y sigue vigente, por lo tanto los valores de reposición de las costrucciones no varían.

Se encontraron muestras con similares características en comparación con el predio objeto de avalúo, en cuanto a áreas, usos, topografia, etc. Se adopta el promedio de la muestra.

ISO 9001 icontec IQNet

Oferta 1

Oferta 3

No se tiene el registro fotográfico de las ofertas 2 y 4 ya que es información tomada vía telefónica por comisionistas de la zona

Georreferenciación de ofertas de mercado:

Fuente: Elaboración propia en Google Earth.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

8.2. CÁLCULO DE DAÑO EMERGENTE

LA FORTUNA INSPOLICIA FRAGUAS
V-07-17-602
MUNICIPIO: SEGOVIA VEREDA: EL CRISTO

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
LOTE	
ÁREAS	
AREA TOTAL TERRENO m2	309.990,00
ÁREA REQUERIDA m2	40.260,68
TOTAL INDEMNIZACION	**$949.461,71**
INDEMNIZACION EN S.M.M.L.V	1,29

V-07-17-602

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la resolucion 898 y 1044 del IGAC y la 2684 de 2015 del ministerio de trasnporte, 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:	$ 41.530.862,81

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ITEM	Monto compensado	Observaciones
1.Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 949.461,71	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	$ -	-
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	**$ 949.461,71**	

ISO 9001 icontec
IQNet

La Lonja
Valiario
Antioquia

A6! Anexo 1: Notariado y registro

La tarifas notariales son las mismas en todo el pais y sobre ellas esta prohibido otorgar descuentos. Actualización a la Resolución 450 de enero 20 de 2017.

GASTOS NOTARIALES				
Valor del inmueble	$			41.530.862,81
Concepto	tarifa	Valor parcial	Proporción	Valor total
Derechos notariales	0,30%	$ 124.593	100%	$ 124.593
IVA derechos notariales	19%	$ 23.673	100%	$ 23.673
Recaudos(Milaje Según Valor del Inmueble)	0,47%	$ 195.195	100%	$ 195.195
Derechos registrales	0,50%	$ 103.827	50%	$ 103.827
Impuesto de registro y beneficicencia	1%	$ 207.654	50%	$ 207.654
Hojas protocolo	$ 3.828	$ 153.120	40 Hojas	$ 153.120
Copias protocolo	$ 1.100	$ 110.000	100 Hojas	$ 110.000
Folio de Matricula	$ 15.700	$ 31.400	2 Hojas	$ 31.400
			Total	$ 949.461,71

CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:

$949.461,71

NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTO SENTA Y UN PESOS CON SETENTA Y UN CENTAVOS M.L.

ISO 9001
Icontec
IQNet

La Lonja
El primo inmobiliario de Medellín y Antioquia

8.3. FUENTE VALORES DE CULTIVOS

- SIPSA (Sistema de información de productos Agroalimentarios), Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/servicios-al-ciudadano/servicios-de-informacion/sipsa [9], suministrada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE.
- Precios Central mayorista de Antioquia, disponible en: http://www.lamayorista.com.co/
- Indexmundi, disponible en: http://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/
- Agronet, disponible en: http://www.agronet.gov.co/Paginas/default.aspx
- Guía de costos agrícolas disponible en: http://www.valledelcauca.gov.co/agricultura/publicaciones.php?id=966&dPrint=1
- http://www.cenicafe.org/
- http://www.cenired.org.co/index.php/centros-de-investigacion/cenibanano
- http://www.fedepapa.com/
- http://www.fedecacao.com.co/portal/index.php/es/
- Viveros consultados:

- Documento Valoracion de especies vegetales, elaborado por la Ingeniera Agrónoma KATHERINE MARITZA VANEGAS BERROUET.(Febrero de 2017)
- Base de datos general especies Autopistas del Nordeste

Nombre	Telefono
Vivero Estelar	4070081
Vivero plantas y plantas	5537437
Vivero bonanza	2896642
Vivero Bosques de llano grande	5370327
Vivero Bosques de Colombia	5623667
Vivero Tierra Negra	4440855
Vivero Jardin de primavera	3387125
Vivero Al solar	4442464
Vivero La Tijana	3317412
Vivero La palma	3421779
Jardin botanico medellin	4445500
Vivero La Campaña	3024709

ISO 9001 Icontec
IQNet

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

8.4. CUADROS DEL CALCULO DE ESPECIES

ITEM ESPECIES	COSTO DE ESTABLECIMIENTO			COSTO DE MANTENIMIENTO			AÑOS	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR TOTAL
	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL					
PROPIETARIO: IVAN DARIO HENAO											
CHINGALE 15 AÑOS	$ 89.000	$ 1.035	$ 90.035	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	5	$ 114.035	18	Und	$ 2.052.630
PAPAYO 6 AÑOS	$ 142.800	$ 1.035	$ 143.835	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	5	$ 171.392	3	Und	$ 513.576
GUARUMO 10 AÑOS	$ 89.000	$ 1.035	$ 90.035	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	5	$ 134.035	12	Und	$ 1.368.420
HIGUERON 12 AÑOS	$ 89.000	$ 1.035	$ 90.035	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	5	$ 134.035	8	Und	$ 912.280
BALSO 10 AÑOS	$ 89.000	$ 1.035	$ 90.035	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	5	$ 134.035	22	Und	$ 2.508.770
CARATE 5 AÑOS	$ 89.000	$ 1.035	$ 90.035	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	3	$ 48.035	7	Und	$ 336.245
GUANO 10 AÑOS	$ 142.800	$ 1.035	$ 143.835	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	3	$ 115.835	10	Und	$ 1.158.350
CEDRO 15 AÑOS	$ 89.000	$ 1.035	$ 90.035	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	5	$ 116.316	10	Und	$ 1.163.160
JOBO 10 AÑOS	$ 142.800	$ 1.035	$ 143.835	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	3	$ 167.835	3	Und	$ 503.505
YUCA 9 MESES	$ 763	$ 116	$ 879	$ 1.000	$ 1.528	$ 2.528	1	$ 1.051,00	2500,00	Und	$ 2.627.500
PLÁTANO 2 AÑOS	$ 25.000	$ 1.035	$ 26.035	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	2	$ 32.676	250	Und	$ 8.169.000
CACAO 8 AÑOS	$ 41.484	$ 1.035	$ 42.519	$ 1.000	$ 7.000	$ 8.000	5	$ 76.009	56	Und	$ 4.256.504
CACAO 7 AÑOS	$ 41.484	$ 1.035	$ 42.519	$ 1.000	$ 7.000	$ 8.000	5	$ 76.009	40	Und	$ 3.040.360
PIÑA 9 AÑOS	$ 5.000	$ 1.035	$ 6.035	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	2	$ 12.035	10	Und	$ 120.350
PIÑA 3 AÑOS	$ 5.000	$ 1.035	$ 6.035	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	2	$ 12.035	7	Und	$ 84.245
PIÑA 1 AÑOS	$ 5.000	$ 1.035	$ 6.035	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	2	$ 12.035	3	Und	$ 36.105
PLATANO 6 MESES	$ 25.000	$ 1.035	$ 26.035	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	2	$ 32.676	3	Und	$ 98.028
PLATANO 3 MESES	$ 25.000	$ 1.035	$ 26.035	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	2	$ 32.676	22	Und	$ 718.872
ZAPOTE 1 AÑO	$ 26.800	$ 1.035	$ 27.835	$ 1.000	$ 5.000	$ 6.000	2	$ 34.512	1	Und	$ 34.512
SUBTOTAL PROPIETARIO											$ 29.702.412

Para valorar el semillero de caco se utilizaron los siguientes datos

ITEM ESPECIES	COSTO DE ESTABLECIMIENTO			COSTO DE MANTENIMIENTO	AÑOS	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR TOTAL
	INSUMOS	MANO DE	TOTAL						
SEMILLERO DE CACAO 3 MESES	$ 6.000.000	$ 5.000.000	$ 11.000.000	$ 5.000.000	3 MESES	$ 3.052	368	m^2	$ 1.123.136

si 12 meses 1 plántula----------$12.208 X= $3.052 planta de 3 meses
3 meses X

ISO 9001 icontec SC-CER134178 IQNet

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SEGOVIA ANTIOQUIA EN USO DE SUS FACULTADES

CERTIFICA QUE:

La faja de terreno graficada en el Plano entregado por el Concesionario Vial Autopistas del Nordeste S.A.S. y que hace parte integrante de este certificado, denominado ACN-01-0106, que se encuentra comprendido en el predio identificado con la Cédula Catastral No. 73602000004000040000000, F.M.I. 027-018506, con dirección Segovia de la Vereda EL CRISTO de nombre "LA FORTUNA", propietario JUAQUIN EMILIO HERNANDEZ ALZATE identificado con cedula de ciudadanía 8.035.679MARIA ARACELLY ALZATE ZABALA identificada CON CEDULA DE ciudadanía 22.190.233 Con base en la zonificación general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Segovia establecido mediante el Acuerdo No. 036 expedido el 14 de diciembre del 2002 por el Honorable consejo municipal de Segovia. Antioquia, en uso de sus atribuciones y legales, en especial las conferidas por la ley 136 de 1.994, que se encuentra vigente tiene la siguiente **Clase de Suelo** conforme a los artículos 30, 31, 32 y 33 de la Ley 388 de 1997:

RURAL: Según acuerdo P.B.O.T. 036. 2002, No tiene plan parcial aprobado.

ZONIFICACIÓN: Zona PR4 (Zona de producción agropecuaria) según el capítulo 3 # C-3 del PBOT.

USO PRINCIPAL: Esta unidad tiene como uso principal la producción agrícola, pecuaria y forestal. Según el capítulo 3 # C-3 del PBOT.

USO COMPLEMENTARIO: Se podrán establecer sistemas agroforestales, mediante la utilización de especies forestales para mejorar las condiciones ecológicas y ambientales de la unidad y preservar la explotación forestal. Según el capítulo 3 # C-3 del PBOT.

USO RESTRINGIDO: El establecimiento de cultivos limpios en áreas con *pendientes fuertes y con suelos muy susceptibles a la erosión* Según el capítulo 3 # C-3 del PBOT.

USO PROHIBIDO: Cultivos limpios sin ninguna practica de conservación de Suelos. Según el capítulo 3 # C-3 del PBOT.

Dado en la Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Territorial del Municipio de Segovia Antioquia.

Día 25 de abril de 2017.

Atentamente,

JUAN FERNANDO CARREÑO CADAVID
Secretario de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Territorial del Municipio de Segovia

Elaboró	Revisó	Aprobó
JULIANA ANDREA MORENO Auxiliar Catastro	JHON JAIME DUQUE ALVAREZ Técnico Catastro Municipal	JUAN FERNANDO CARREÑO CADAVID Secretario de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Territorial