

Bogotá, D.C., 12 JUL 2020

Señor:

JULIO MANUEL ALVAREZ BERVEL C.C No 19.239.552 (Herederos Determinados e Indeterminados)

Titular del Derecho Real de Dominio

LUIS EMILO PALMA AGUILAR. C.C No 98.475.862

Titular de Dominio Incompleto (Falsa Tradición)

Predio ACN-02-0020

Dirección: Versalles.

Vereda/Barrio: Quebradona Uno.

Zaragoza - Antioquia

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

Asunto: Alcance a la Oferta Formal de Compra ADN-GP-1885 del 14 de mayo de 2020, para la adquisición de una franja de terreno rural del predio denominado, Versalles, ubicado en la Vereda/Barrio: Quebradona Uno, Jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 895 2 001 000 0028 00046 0000 00000, Matrícula Inmobiliaria No. 027-8170 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia - Antioquia y Ficha Predial No. ACN- 02-0020.

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 presente comunicación se permite notificarle un alcance respecto de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-1885 del 14 de mayo de 2020, la cual fue notificada por aviso, previo los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Que mediante oficio No. ADN-GP-1886 del 14 de mayo de 2020, fue enviada por la Oficina Postal de Correos 4/72 bajo el consecutivo RB707688985CO, la Citación para la Notificación personal de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-1885 del 14 de mayo de 2020, del predio ubicado en la Vereda/Barrio Quebradona Uno, denominado VERSALLES Jurisdicción del Municipio de Zaragoza – Antioquia.
2. Una vez enviada la Citación para la Notificación Personal de la Oferta Formal de Compra, del cual no se logró la comparecencia de los citados, se efectuó el día 16-07-2020 la notificación por Aviso según

ADN-GP-2024, por medio de la oficina de correo certificado 4/72 bajo el consecutivo RB786852041CO, la cual fue fijada en la página web de la Concesión Autopistas del Nordeste (autopistasdelnordeste.com.co) el día 27-07-2020 y desfijado el 31-07-2020, de igual manera en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI (ani.gov.co) el día 27-07-2020 y desfijado el 31-07-2020.

3. Que la Oferta Formal de Compra ADN-GP-1885 del 14 de mayo de 2020, fue inscrita como anotación No. 008 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 027-8170 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia – Antioquia.

4. Teniendo en cuenta que se realizó un ajuste en las unidades fisiográficas o usos de suelos del predio ACN-02-0020, de conformidad con el Plan de Ordenamiento de Territorial (POT) del Municipio de Zaragoza, resultando en un cambio en la cabida de las unidades fisiográfica y en efecto sobre el valor ofertado contenido en el Avalúo Comercial Corporativo de fecha 15 de Noviembre de 2019.

5. Conforme lo anterior, la Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S., procedió a solicitar a la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, alcance al Avalúo Comercial Corporativo de fecha 15 de noviembre de 2019, determinando en el Avalúo Comercial de fecha 26 de febrero de 2021, que el valor a ofertar por la franja de terreno requerido, incluyendo los elementos que la componen, es la suma de **DOCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS CON SIETE CENTAVOS, MONEDA CORRIENTE (\$12,690,196.07 M/CTE)**, discriminados conforme al alcance de avalúo que se adjunta al presente, así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	und	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
TERRENO	UF1	m ²	2,123.68	\$ 1,139.00	\$ 2,418,871.52
TERRENO	UF2	m ²	4,947.37	\$ 320.00	\$ 1,583,158.40
Total Terreno					\$ 4,002,029.92
CONSTRUCCIONES					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					\$ 0.00
Total Construcciones					\$ 0.00
ANEXOS					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					\$ 0.00
Total Anexos					\$ 0.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 8,688,166.15
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 8,688,166.15
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 12,690,196.07

6. Como consecuencia de lo anterior, la Concesión AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S, ordenó ajustar la citada Oferta Formal de Compra, incorporando en la misma el valor actualizado, en los siguientes términos.

ALCANCE DE LA OFERTA

1. Se modifica el valor total de la Oferta formal de Compra No ADN-GP-1885 del 14 de mayo de 2020, quedando un valor a reconocer al propietario, según el numeral quinto (5) de los antecedentes, la suma de **DOCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS CON SIETE CENTAVOS, MONEDA CORRIENTE (\$12,690,196.07 M/CTE)**, discriminados conforme al alcance de avalúo como se observa en la tabla.

2. Enajenación Voluntaria: A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad sobre esta 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 – Caucaasia/Antioquia, tel 3214100208.

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.

3. 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, 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 la Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21 + 100, Vía Zaragoza – Caucaasia/Antioquia, Teléfono: 3214100208.

M

Esta Oferta 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 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 Manuel Mariño Maldonado
Gerente General
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S
Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Anexo: Copias de la Ficha Predial y Plano Predial, Avalúo comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Caucaia.

Elaboró: Área Predial (J. Arango)
Revisó y Aprobó: Coordinador Predial (F. Arguello) (G. Sanchez)



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No.: RB 787347055CO
C/A: 20-08-2021



ADN-GP-2919

Bogotá, D.C., 25 AGO 2021

Señores:

JULIO MANUEL ALVAREZ BERVEL C.C No 19.239.552 (Herederos Determinados e Indeterminados)

Titular del Derecho Real de Dominio

LUIS EMILO PALMA AGUILAR. C.C No 98.475.862

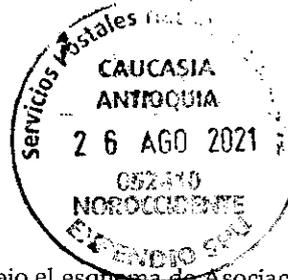
Titular de Dominio Incompleto (Falsa Tradición)

Predio ACN-02-0020

Dirección: Versalles.

Vereda/Barrio: Quebradona Uno.

Zaragoza – Antioquia.



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

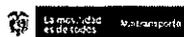
ASUNTO: Notificación por AVISO del Alcance de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2796 del 12 de julio de 2021: Proyecto Autopistas Conexión Norte. Predio: ACN-02-0020.

Respetados Señores,

El suscrito Gerente General de la Concesión AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la citación ADN-GP-2797 del 13 de julio de 2021 para la Notificación Personal del Alcance de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2796 del 12 de julio del 2021, la cual fue entregada por la empresa de mensajería "Servicios Postales Nacionales S.A. 472" quien certifica mediante las guías de envío No. RB788006781CO y RB788006778CO de fecha 14-07-2021, en la Vereda Quebradona uno (1) del Municipio de Zaragoza – Antioquia, que los citados se encuentran fallecidos, sin que a la fecha haya sido posible la Notificación Personal.

Por lo anterior, se efectuó por el termino de cinco (5) días, la publicación en la Página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, y de la Concesión Autopistas del Nordeste, de la Citación para la Notificación Personal del Alcance de la Oferta de Compra ADN-GP-2796 del 12 de julio del 2021; Así las cosas, agotado el término legal de la citación para la Notificación Personal, y dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, se procede por este medio, a NOTIFICAR POR AVISO el Alcance de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-2796 del 12 de julio del 2021, a JULIO MANUEL ALVAREZ BERVEL C.C No 19.239.552 (Herederos Determinados e Indeterminados) Titular del Derecho Real de Dominio y al señor LUIS EMILO PALMA AGUILAR. C.C No 98.475.862 Titular de Dominio Incompleto (Falsa Tradición), oficio por el cual se dispone la adquisición de una

JM



Agencia Nacional de Infraestructura



VIGILADO SuperTransporte



ADN-GP-2919

Bogotá, D.C., 25 AGO 2021

Señores:

JULIO MANUEL ALVAREZ BERVEL C.C No 19.239.552 (Herederos Determinados e Indeterminados)

Titular del Derecho Real de Dominio

LUIS EMILO PALMA AGUILAR. C.C No 98.475.862

Titular de Dominio Incompleto (Falsa Tradición)

Predio ACN-02-0020

Dirección: Versalles.

Vereda/Barrio: Quebradona Uno.

Zaragoza - Antioquia.



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

ASUNTO: Notificación por AVISO del Alcance de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2796 del 12 de julio de 2021: Proyecto Autopistas Conexión Norte. Predio: ACN-02-0020.

Respetados Señores,

El suscrito Gerente General de la Concesión **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia; procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la citación ADN-GP-2797 del 13 de julio de 2021 para la Notificación Personal del Alcance de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2796 del 12 de julio del 2021, la cual fue entregada por la empresa de mensajería "Servicios Postales Nacionales S.A. 472" quien certifica mediante las guías de envío No. RB788006781CO y RB788006778CO de fecha 14-07-2021, en la Vereda Quebradona uno (1) del Municipio de Zaragoza - Antioquia, que los citados se encuentran fallecidos, sin que a la fecha haya sido posible la Notificación Personal.

Por lo anterior, se efectuó por el termino de cinco (5) días, la publicación en la Página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, y de la Concesión Autopistas del Nordeste, de la Citación para la Notificación Personal del Alcance de la Oferta de Compra ADN-GP-2796 del 12 de julio del 2021; Así las cosas, agotado el término legal de la citación para la Notificación Personal, y dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, se procede por este medio, a **NOTIFICAR POR AVISO** el Alcance de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-2796 del 12 de julio del 2021, a **JULIO MANUEL ALVAREZ BERVEL C.C** No 19.239.552 (Herederos Determinados e Indeterminados) Titular del Derecho Real de Dominio y al señor **LUIS EMILO PALMA AGUILAR. C.C** No 98.475.862 Titular de Dominio Incompleto (Falsa Tradición), oficio por el cual se dispone la adquisición de una

REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVÍO No. RR 181341064CO
FECHA: 26-08-2021
SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

JH

franja de terreno rural del predio denominado Versailles, ubicado en la Vereda/Barrio: Quebradona Uno (1) jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cedula Catastral No 895 2 001 000 0028 00046 0000 00000, identificado con Matricula inmobiliaria No 027-8170 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia - Antioquia y Ficha Predial No ACN-02-0020.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, así mismo, en caso de que en el predio no se reciba la comunicación o se desconozca la información sobre el destinatario, el AVISO con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica de la Concesión AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el termino de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del Aviso.

Contra el Alcance de la Oferta Formal de Compra anteriormente erunciada, 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-2797 del 13 de julio de 2021, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

Acompaño para su conocimiento, copia del Alcance de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-2796 del 12 de julio del 2021, Avalúo Comercial Corporativo de fecha 15-11-2019, Ficha y Plano Predial, Certificado de Usos de Suelo.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

Juan Manuel Mariño Maldonado
Representante Legal
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: NOROCCIDENTE
OFICINA: CAUCASIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL ENVIO No: 213 70734106900
FECHA: 26-08-2021

Anexos: Alcance de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-2796 del 12 de julio del 2021, Avalúo Comercial Corporativo de fecha 15-11-2019, Ficha y Plano Predial, Certificado de Usos de Suelo.
Elaboró: Área Predial (J. Arango)
Revisó: Área Predial (F. Arguello)



PROYECTO DE CONCESIÓN
AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE
UNIDAD FUNCIONAL 2
SECTOR O TRAMO 1
009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014
ACN-02-0020
Km 3+876,57 I
Km 4+030,65 I
MARGEN
LONGITUD EFECTIVA
Derecha
154,08

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO
JULIO MANUEL ALVAREZ VERBEL,
LUIS EMILIO PALMA AGUILAR
CEDULA DIRECCION / EMAIL
DIRECCION DEL PREDIO
98475862, 19239552
VERSALLES
VERSALLES
MATRICULA INMBILIARIA
027-8170
CEDULA CATASTRAL
0588590020100002800460000000

VEREDA/BARRIO: QUEBRADONA UNO
MUNICIPIO: ZARAGOZA
DPTO: ANTIOQUIA
CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL
LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE
LONGITUD: 29,18, 42,68, 205,25, 156,02
COLINDANTES: (P8-P10) CON LA NACION - EL BOSQUE, (P26-P4) CON MARIA JOSE LOBO PEREZ Y ANDRES FELIPE LOBO PEREZ - EL BOSQUE, (P10-P26) CON AREA RESTO DE JULIO MANUEL ALVAREZ VERBEL Y LUIS EMILIO PALMA AGUILAR - VERSALLES, (P4-P8) CON ZONA DE RESERVA VIAL RN25AN17 - VIA ZARAGOZA - CAUCASIA

Predio requerido para: MEJORAMIENTO TOPOGRAFIA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: 8-25% Ondulada

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0,00	m ²

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?

AREA TOTAL TERRENO	AREA REQUERIDA	AREA REMANENTE	AREA SOBRANTE	AREA TOTAL REQUERIDA
395.000,00 m ²	7.074,05 m ²	0 m ²	387.926,95 m ²	7.074,05 m ²

FECHA DE ELABORACION: 19/02/2017
Elaboró: *[Firma]*
WILLIAM C. MEDRANO BELTRAN
MP. 00000-25043 AGR
Revisó y Aprobó:

OBSERVACIONES:
1) Instrumento actualizado al 16/12/2020, con el objeto de continuar el proceso de enajenación voluntaria, se hace imprescindible realizar la presente modificación al mismo, la cual tiene por objetivo actualizar los ítems 1. IDENTIFICACIÓN DE LOS TITULARES INSCRITOS.
2) La información técnico-jurídica del inmueble se encuentra dentro en la Escritura Pública 385 del 29/07/2020 otorgada en la Notaría Única de Zaragoza.
3) El predio se encuentra sobre suelo clasificado rural con uso Corredor de Servicios vía Zaragoza - Caucaasia, y suelo con otros suelos de protección de conformidad con la certificación de uso del suelo emitida por la Secretaría de Planeación de Zaragoza del 15/12/2020.
4) El área requerida con una cabida de 2.123,68 m² sobre suelo con uso de corredor de servicios vía Zaragoza - Caucaasia y 4.947,37 m² sobre suelo con uso de otros suelos de protección.

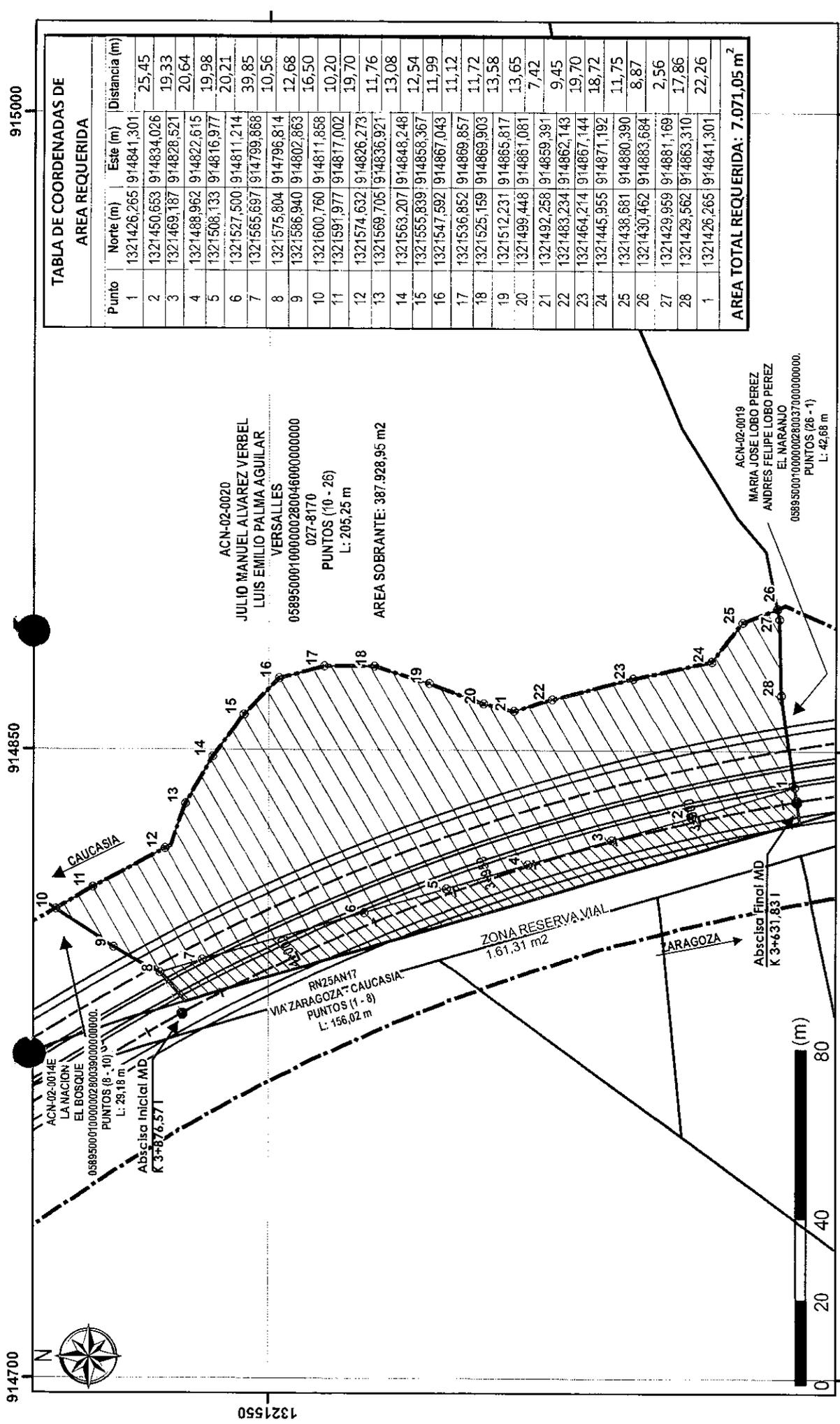


TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA

Punto	Norte (m)	Este (m)	Distancia (m)
1	1321426,265	914841,301	25,45
2	1321450,653	914834,026	19,33
3	1321469,187	914828,521	20,64
4	1321488,962	914822,615	19,98
5	1321508,133	914816,977	20,21
6	1321527,500	914811,214	39,85
7	1321565,697	914799,868	10,56
8	1321575,804	914796,814	12,68
9	1321586,940	914802,863	16,50
10	1321600,760	914811,858	10,20
11	1321591,977	914817,002	19,70
12	1321574,632	914826,273	11,76
13	1321569,705	914836,921	13,08
14	1321563,207	914848,248	12,54
15	1321555,839	914858,367	11,99
16	1321547,592	914867,043	11,12
17	1321536,852	914869,857	11,72
18	1321525,159	914869,903	13,58
19	1321512,231	914865,817	13,65
20	1321499,448	914861,081	7,42
21	1321492,258	914859,391	9,45
22	1321483,234	914862,143	19,70
23	1321464,214	914867,144	18,72
24	1321445,955	914871,192	11,75
25	1321438,681	914880,390	8,87
26	1321430,462	914883,684	2,56
27	1321429,959	914881,169	17,86
28	1321429,562	914863,310	22,26
1	1321426,265	914841,301	
AREA TOTAL REQUERIDA: 7.071,05 m²			

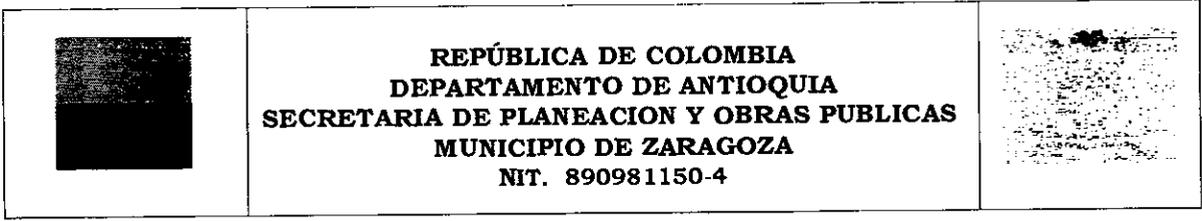
ACN-02-0020
JULIO MANUEL ALVAREZ VERBEL
LUIS EMILIO PALMA AGUILAR
 VERSALLES
 058950001000000280046000000000
 027-8170
 PUNTOS (10 - 26)
 L: 205,25 m
 AREA SOBROGANTE: 387.928,95 m²

ACN-02-0019
MARIA JOSE LOBO PEREZ
ANDRES FELIPE LOBO PEREZ
 EL NARANJO
 058950001000000280037000000000
 PUNTOS (26 - 1)
 L: 42,68 m

PLANO VISTA GENERAL
 PLANO PREDIAL

	PROPIETARIO: JULIO MANUEL ALVAREZ VERBEL LUIS EMILIO PALMA AGUILAR	INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA Colombia Bogotá Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Northing: 1.000.000,0000 Central Meridian: 745,0775 Scale Factor: 1,0000000000 Units: meter	CONVENCIONES DRENAJE OMBLE DRENAJE SENCILLO EDUCATIVO OCENA LINEA DE 44V/10KV CAMINOS CARRIETEABLES LAGUNAS JAGUEY FALDA DE SERVIDUMBRES	LEYENDA AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO CORREDORES VIAL EXISTENTE RONDA DE RIO CARPLAN BORDO DE LINDAJO	ARCHIVO: ACN-02-0020 PLANO No. 1 DE 1	FECHA: 19 DE ABRIL DE 2017	ESCALA: 1:1.250	VERSION: 1	FECHA: 26-01-16
	CUADRO DE AREAS AREA TOTAL: 395.000,00 m ² AREA REQUERIDA: 7.071,05 m ² AREA REMANENTE: 0,00 m ² AREA CONSTRUCCIONES: 0,00 m ²	PUNTOS DE REFERENCIA PR RUTA INICIO: K 3+876,57 I 25AN17 FINAL: K 4+030,65 I	ABSCISA FINAL MD K 3+631,831	ZONA RESERVA VIAL 1.61,31 m ²	AREA SOBROGANTE 387.928,95 m ²	AREA TOTAL REQUERIDA 7.071,05 m ²	PLANO No. 1 DE 1	ESCALA: 1:1.250	VERSION: 1

Julio Alvarez Verbel
 JULIO MANUEL ALVAREZ VERBEL
 CIPRO, MP: 0000025043 AGR



**LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA-ANTIOQUIA.
 EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES**

CERTIFICA QUE:

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

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

CEDULA CATASTRAL

MUNICIPIO	SECTOR	CORR	BARRIO	MNZ/VRD	PREDIO	EDIFICIO	U.PREDIAL
895	2	001	000	0028	00046	0000	00000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ/VRD	TERRENO	CND.PROP	EDIFICIO	N.PISO	U.PREDIAL
05	895	00	01	00	00	0028	0046	0	00	00	0000

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

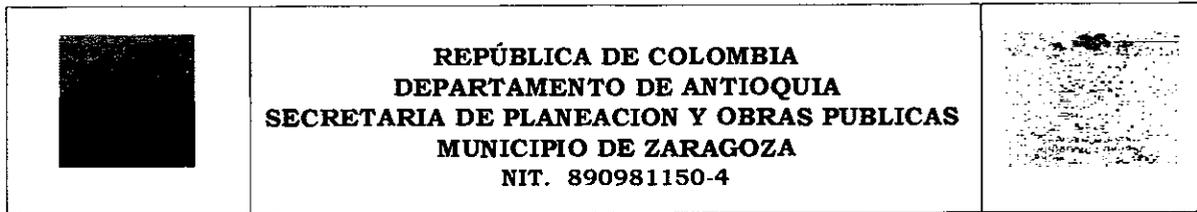
Uso complementario: Comercial, servicios equipamiento colectivos, espacio público, industria liviana, microempresas y famiempresas.

Uso restringido: Industria Mayor. Industria Mediana.

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

Uso Minero:

Uso principal: Minería de Veta y Minería de Aluvión con planes de manejo ambiental exceptuando la Minería de subsistencia, recuperación de aéreas degradadas, ganaderías, construcción de infraestructura vial y de servicios y equipamiento colectivo. Actividades agropecuarias tradicionales y tecnificadas y ganadería en terrenos con pendiente suave (menores al 15%) y sistemas agrosilvopastoriles en terrenos con pendientes moderadas (menores al 30%).



Renivelación topográfica con material de excavación.

Uso complementario: Actividades agropecuarias y sistemas silvopastoriles en suelos con pendientes menores del 30%, ligados a prácticas de conservación de suelos. Sistemas agroforestales en suelos con pendientes menores del 50%. Piscicultura, vivienda rural de baja densidad, bosques protectores productores en pendientes menores al 100%, bosques productores y de protección en terrenos con pendientes superiores al 100% y construcción de infraestructura vial, de servicios y equipamiento colectivo.

Recreación; Actividades agropecuarias, sistemas agroforestales y silvopastoriles.

Uso restringido: Explotación forestal condicionada a la obtención de licencias de aprovechamiento, minería de subsistencia. Casería para autoconsumo. Vivienda rural respetando los retiros viales y a no menos de 50 metros de la línea de conducción del Oleoducto Colombia.

Uso Prohibido: Asentamientos humanos sobre cargueros o en aéreas aledañas a pozos generados por la actividad minera. Remoción total de la cobertura boscosa en aéreas con pendientes mayores al 50%. Construcción de nuevas obras de infraestructura en la zona de retiro (50 Metros) del Oleoducto, Cacería con fines comerciales o sobres especies declaradas en peligro de Extinción. Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes al 50%.

Corredor de servicios vía Zaragoza – Caucasia

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

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

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

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

Dado en la secretaria de Planeación del Municipio de Zaragoza, a los quince (15) días del mes de diciembre del 2020


ROMY MORENO MORENO
 Secretaría de Planeación

Proyectó: *Martha Nubia Jaramillo*
 Aux. Administrativa

ZARAGOZA, UNIDOS CONSTRUIMOS
 Palacio Municipal “Jesús Antonio Molina Madrigal”
 Calle 40 (Bolívar) N°. 40-01. Código Postal: 052440
 Teléfono: 838 83 39 Correo: planeación @zaragoza-antioquia.gov.co
 www.zaragoza-antioquia.gov.co

4



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

Febrero de
2021

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

Nombre del predio: Versalles

Vereda: Quebradona Uno

Municipio: Zaragoza.

Departamento: Antioquia.

CAPÍTULOS

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

CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante.
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Folio de Matricula
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno

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

- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2 Depuración del mercado

- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

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

- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini).

- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 12.2 Valores de cultivos y/o especies

- 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14. RESULTADO DE AVALÚO

- 15. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

- 16. FOTOGRAFÍAS

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Solicitud: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos N° 0031-10122015 celebrado entre Autopistas del Nordeste S.A.S y la Corporación Registro de Avaluadores Y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.

1.2. Tipo de inmueble: Lote

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Rural.

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

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Zaragoza.

1.7. Vereda o Corregimiento: Quebradona Uno.

1.8. Dirección del predio: Versalles

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial: 3 + 876,57 Km Derecha.

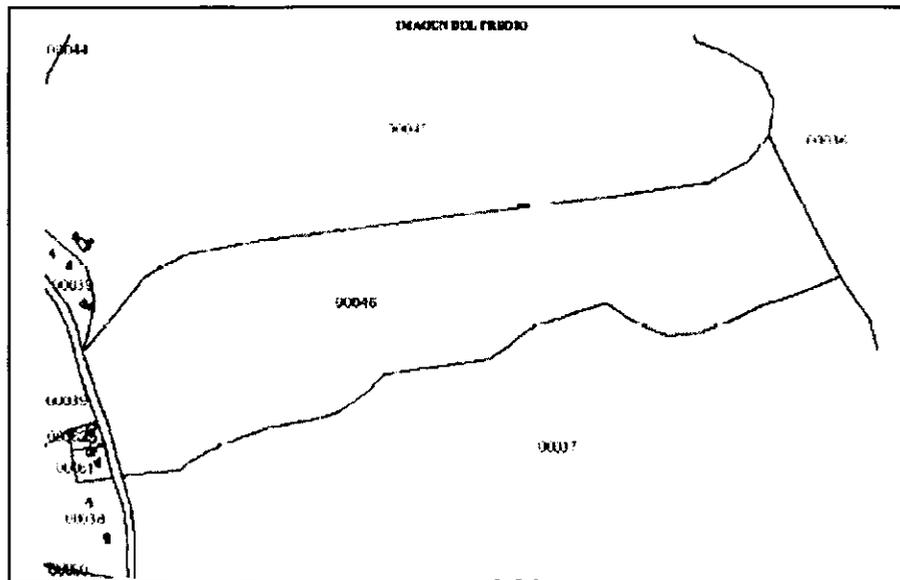
Abscisa Final: 4 + 030,65 Km Derecha.

1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso por norma: Corredor de servicios de la vía Zaragoza- Cauca; Uso de Reserva Forestal del Magdalena.

1.12. Información Catastral:

Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 895 - ZARAGOZA
Cedula Catastral: 058950001000000280046000000000
Matrícula Inmobiliaria: 027-8170
Zona Física: - 301
Zona Geoeconómica: - 301, 307.
Área de terreno: 13,5769 ha
Área construida: 0,0 m2



Fuente: Certificado Catastral suministrado por la dirección de Sistemas de información y catastro de la Gobernación de Antioquia.

1.13. Fecha de la visita al predio: 9 de noviembre de 2019

Fecha de la visita al predio (motivo alcance): 24 de febrero de 2021

1.14. Fecha del informe de avalúo: 15 de noviembre de 2019

Fecha del informe de avalúo (motivo alcance): 26 de febrero de 2021

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Información suministrada por la dirección de Sistemas de información y catastro de la Gobernación de Antioquia.

B. Norma de usos del suelo:

- Certificados de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **058950001000000280046000000000**, **FINCA VERSALLES**, de Propiedad de **JULIO MANUEL ALVAREZ VERVEL**, firmado por Romy Moreno Moreno secretaria de planeación del Municipio de Zaragoza.

C. Ficha Predial:

- ACN-02-0020.

D. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0020.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- LUIS EMILIO PALMA AGUILAR Y JULIO MANUEL ALVAREZ VERBEL.

3.2. Título de adquisición:

- Adjudicación, Resolución 0529 del 29/03/1985 INCORA DE MEDELLIN y Compraventa derechos hereditarios- Falsa tradición, mediante Escritura 117 de 21/06/2004 de la Notaría Única de Zaragoza.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 027-8170 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia impreso el 24 de febrero de 2.021.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 027-8170 de la oficina de registros públicos de Segovia del 24 de febrero de 2021.

3.4. Observaciones jurídicas:

Anotación No.1: Radicación 00897 del 15/7/1987 mediante Resolución 0529 del 29/3/1985. Especificación: Modo de adquisición: 170 adjudicación-modo de adquisición. Personas que intervienen en el acto: De: Incora, A: Álvarez Vervel Julio Manuel.

Anotación No.3: Radicación 1218 del 27/8/2004 mediante escritura pública 117 del 21/6/2004 de la Notaría Única de Zaragoza. Especificación: Falsa tradición: 0607 Compraventa derechos hereditarios. Personas que intervienen en el acto: De: Bustamante Pérez Toni Manuel, De: Molina Madrogal Francisco Solano; A: Palma Aguilar Luis Emilio.

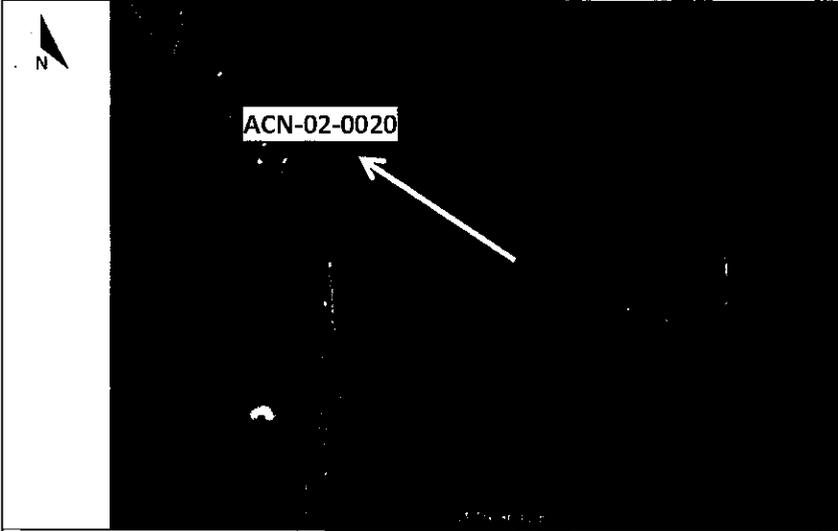
Anotación No.8: Radicación 2020-027-6-809 del 04/08/2020 mediante Oficio ADN-GP-1887 del 04-08-2020 Agencia Nacional de Infraestructura- ANI de Bogotá D.C. Especificación: Medida Cautelar 0454 oferta de compra en bien rural inscripción de oferta formal de compra, predio ACN-02-0020, área requerida 7.071,05 Nro. De Oficio ADN-GP-1885 del 14/05/2020. Personas que intervienen en el acto; A: Palma Aguilar Luis Emilio.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 027-8170 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia impreso el 24 de febrero de 2.021.

Recomendaciones: Teniendo en cuenta que los herederos vendieron los derechos de cuota que le corresponden o que puedan corresponderles dentro del proceso de sucesión del señor JULIO MANUEL ALVAREZ VERBEL a favor del señor LUIS EMILIO PALMA AGUILAR, constituyéndose así en folio de matrícula inmobiliaria en una FALSA TRADICIÓN; En tal sentido, de conformidad con lo previsto en los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

Fuente: Estudio de títulos ACN-02-0020 elaborado el 19 de abril de 2017 y actualizado el 24 de noviembre de 2020.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

	
Nomenclatura del Predio <p style="text-align: center;">VERSALLES</p>	Nombre De Vereda <p style="text-align: center;">QUEBRADONA UNO</p>
Municipio <p style="text-align: center;">ZARAGOZA</p>	Departamento <p style="text-align: center;">ANTIOQUIA</p>

El Municipio de Zaragoza presenta en promedio una altura sobre el nivel del mar de 50 metros; un clima cálido húmedo, una temperatura media entre 26 y 29 grados centígrados. En cuanto al relieve, es montañoso y quebrado, sin embargo, la zona urbana está ubicada en suelos de pendientes mínimas que a futuro se hacen propicias para el desarrollo urbanístico del Municipio, los suelos que se ubican a orillas del río Nechí son altamente vulnerables por su propensión a las inundaciones, característica esta que debe ser tomada en cuenta en la planificación y desarrollo futuro, la vereda Quebradona Uno se encuentra a 10 km aproximadamente del casco urbano de Zaragoza.

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

4.1. Delimitación del sector:

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

4.2. Actividad predominante:

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

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

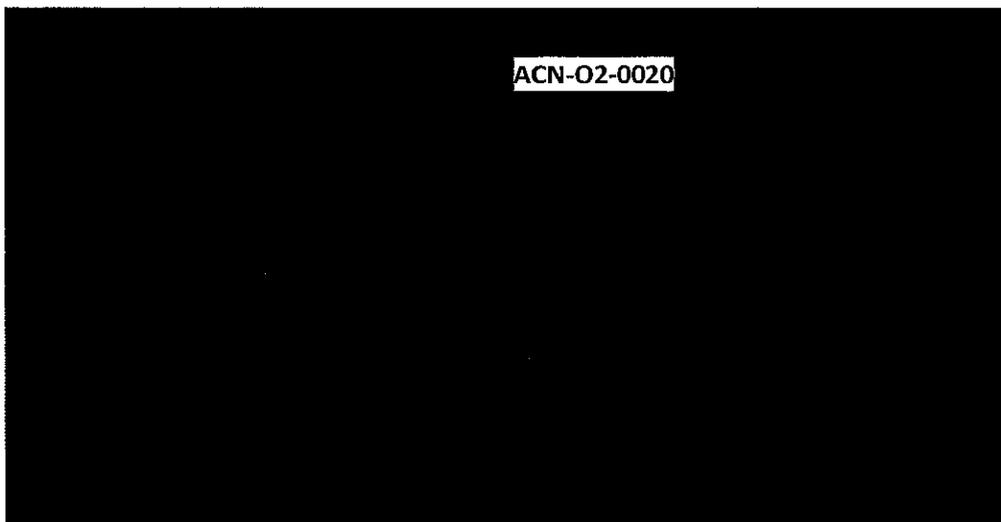
4.3. Topografía: Ondulada con pendientes entre el 8% y el 25%.

4.4. Características Climáticas:

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

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

4.5. Condiciones Agrologicas:



Sub Clase 6p-5

Ítem	Descripción
Subclase	6p - 5
Principales Limitantes de uso	Pendientes 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.
Usos recomendados	Ganadería en toda la unidad; en sectores de suelos bien drenados: agricultura con cultivos de subsistencia plátano, yuca, frutales, cítricos.

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

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

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

4.7. Servicios comunales: Dada su cercanía al casco urbano de Zaragoza, este satisface las necesidades de servicios comunales a la zona, entre ellas se encuentra el Palacio Municipal Jesús Antonio Molina M., Casa de la Cultura Rafael López Mejía, I.E. Luis Fernando Restrepo, Muelle El Malecón, Iglesia Interamericana el Sinaí, Balneario Nuevo Delirio, Mirador Turístico de Zaragoza entre otras.

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

4.8. Vías de acceso y transporte:

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

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

La vía Caucasia – Zaragoza: vía pavimentada de primer orden, en buen estado, de una calzada de dos carriles, el servicio de transporte es regular, prestado por particulares en camionetas, taxis, moto-taxis y buses intermunicipales.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El suscrito secretario de planeación y obras públicas del municipio de Zaragoza-Antioquia en uso de sus atributos legales, certifica que:

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

VEREDA: QUEBRADONA UNO predio **VERSALLES** identificado con la ficha predial N° **25704366** y **matrícula inmobiliaria N° 027-8170** a nombre de JULIO MANUEL ALVAREZ VERVEL, identificado con documento N° 895-3051810 y LUIS EMILIO PALMA AGUILAR, identificado con cedula N° 98.475.862: Usos: Minería Combinada, ganadería, y agricultura de subsistencia y corredor de servicios vía Zaragoza- Caucasia. Zona Rural.

Cedula Catastral

8952001000002800046000000000

Numero Predial

058950001000000280046000000000

- **USO PRINCIPAL:** Es el residencial para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar de vivienda de interés social, vivienda de interés prioritario y desarrollo urbanístico del municipio.
- **USO COMPLEMENTARIO:** Comercial, servicios equipamiento colectivos, espacio público, industria liviana, microempresas y famiempresas.
- **USO RESTRIGIDO:** Industria mayor. Industria mediana.

- **USO PROHIBIDO:** Jardines cementerios. Cementerios con encerramiento en bóveda y hornos crematorios. Salas de velación y funerarias. Parcelaciones.

Uso minero:

- **USO PRINCIPAL:** Minería de Veta y Minería de Aluvion con planes de manejo ambiental exceptuando la Minería de subsistencia, recuperación de aéreas degradadas, ganaderías, construcción de infraestructura vial y de servicios y equipamiento colectivo. Actividades agropecuarias tradicionales y tecnificadas y ganadería en terrenos con pendiente suave (menores al 15%) y sistemas agrosilvopastoriles en terrenos con pendientes moderadas (menores al 30%).
Renivelación topográfica con material de excavación.
- **USO COMPLEMENTARIO:** Actividades agropecuarias y sistemas silvopastoriles en suelos con pendientes menores del 30%, ligados a prácticas de conservación de suelos. Sistemas agroforestales en suelos con pendientes menores del 50%. Piscicultura, vivienda rural de baja densidad, bosques protectores productores en pendientes menores al 100%, bosques productores y de protección en terrenos con pendientes superiores al 100% y construcción de infraestructura vial, de servicios y equipamiento colectivo.
- Recreación; actividades agropecuarias, sistemas agroforestales y sivopastoriles.
- **USO RESTRIGIDO:** Explotación forestal condicionada a la obtención de licencias de aprovechamiento, minería de subsistencia. Casería para autoconsumo. Vivienda rural respetando los retiros viales y a no menos de 50 metros de la línea de conducción de Oleoducto Colombia.
- **USO PROHIBIDO:** Asentamientos humanos sobre cargueros o en áreas aledañas a pozos generados por la actividad minera. Remoción total de la cobertura boscosa en aéreas con pendientes mayores al 50%. Construcción de nuevas obras de infraestructura en la zona de retiro (50 metros) del Oleoducto, Cacería con fines comerciales o sobre especies declaradas en peligro de Extinción. Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes al 50%.

Uso corredor de servicios vía Zaragoza – Caucasia:

- **USO PRINCIPAL:** Actividades comerciales complementarias al servicio de transporte y turismo.
- **USO COMPLEMENTARIO:** Recreación. Bosques productores y protectores productores. Actividades agropecuarias, sistemas agroforestales y silvopastoriles.
- **USO RESTRIGIDO:** Vivienda rural respetando los retiros viales y a no menos de 50 metros de la línea de conducción del oleoducto Colombia.
- **USO PROHIBIDO:** construcción de nuevas obras de infraestructura en la zona de retiro (50m) del oleoducto.

Dado en la secretaria de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Zaragoza a los 15 días del mes de diciembre de 2020.

Romy Moreno Moreno
Secretaria de planeación.

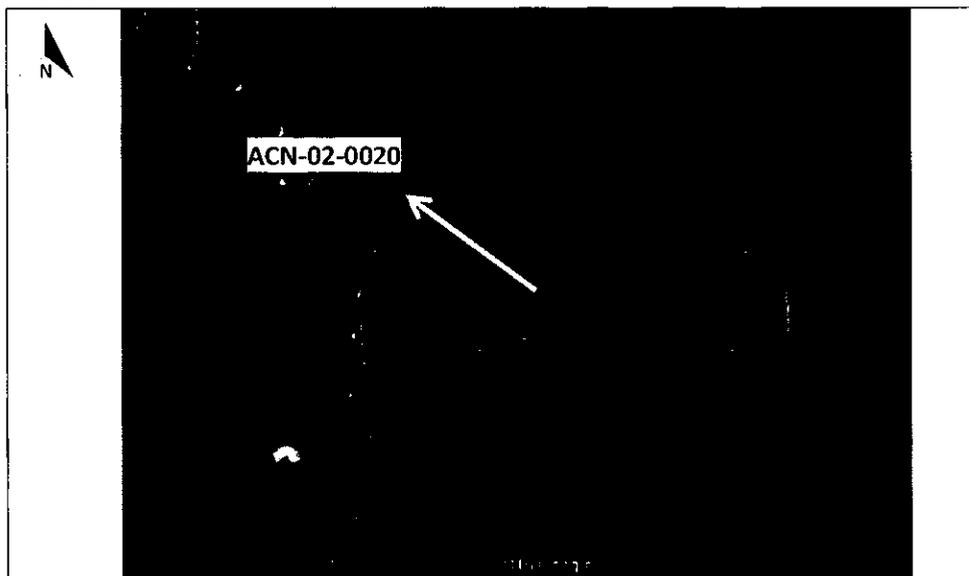
Informe de Confrontación ACN-02-0020

Ing. Predial William C. Medrano Beltrán.

Teniendo en cuenta el Acuerdo 009 del 2012, con algunas modificaciones según el Acuerdo N° 001 del 14/02/2013, mediante el cual se adopta el PBOT para el municipio de Zaragoza, parte del área requerida del predio objeto del presente informe se localiza sobre suelo rural con uso Corredor de Servicios vía Zaragoza – Caucasia con una cabida de 2.123,68 m², y suelo con otros suelos de protección con una cabida de 4.947,37 m², de conformidad con la certificación de uso del suelo emitida por la Secretaria de Planeación de Zaragoza del 15/12/2020; sin embargo, es preciso aclarar que la cartografía referente a las áreas de amenaza anexa al PBOT fue digitalizada a una escala diferente a la utilizada para la prediación; adicionalmente se encuentra geográficamente desplazada y dicha diferencia no obedece a ninguna proyección u origen de coordenadas utilizado.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



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

El predio se ubica al costado Oriental de la vía que comunica al municipio de Caucasia con el municipio de Zaragoza, en la vereda Quebradona Uno, a aproximadamente a 5 km del casco urbano del municipio de Zaragoza.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno: 395.000 m²
 Área requerida: 7.071,05 m²
 Área Remanente: 0 m²
 Área Sobrante: 387.928,95 m²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0020

6.3. Linderos:

Norte: En 29,18 m (P8-P10) CON LA NACION - EL BOSQUE.

Sur: En 42,68 m (P26-P1) CON MARIA JOSE LOBO PEREZ Y ANDRES FELIPE LOBO PEREZ - EL NARANJO.
 Este: En 205,2 m (1-14) (P10-P26) CON AREA RESTO DE JULIO MANUEL ALAVREZ VERBEL Y JULIO EMILIO PALMA AGUILAR - VERSALLES.
 Oeste: En 156,02 m (P1-P8) CON ZONA DE RESERVA VIAL RN25AN17 - VIA ZARAGOZA - CAUCASIA

Fuente: Ficha Predial 02-0020.

6.4. Vías de acceso al predio:

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

6.5 Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	Ondulado	Agropecuario	Corredor de Servicio de la vía Zaragoza Caucasia.	2.123,68 m ²
2	Ondulado	Agropecuario	Suelo de protección	4.947,37 m ²

6.7. Áreas construidas:

No Aplica.

Fuente: Ficha Predial 02-0020.

6.8. Características constructivas:

No Aplica.

Fuente: Ficha Predial 02-0020.

6.9. Anexos, otras construcciones:

No Aplica.

Fuente: Ficha Predial 02-0020.

6.10. Cultivos, especies:

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO FITOSANITARIO
CATASALUME 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	15	Und	Optimo
GUAMA 10 AÑOS	10	Und	Optimo
LACRE 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	17	Und	Bueno
ACACIO 40 ≤ Ø ≤ 100 CM	39	Und	Optimo
GUAYABO DANTE 4 AÑOS	3	Und	Optimo
MANGO 5 AÑOS	2	Und	Optimo
GUARUMO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	11	Und	Bueno
CATASALUME 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	12	Und	Optimo
AGUACATE 10 AÑOS	1	Und	Optimo
LACRE 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	6	Und	Bueno
GUAYABO DULCE 6 AÑOS	3	Und	Optimo
LIMÓN 5 AÑOS	2	Und	Optimo
FRUTA DE BURRO 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	3	Und	Bueno
GUACAMAYO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	5	Und	Optimo
PASTO HUMIDICULA	6871,05	M2	Bueno

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

• Unidad Fisiográfica 1:

Oferta	Coordenadas		Vereda	Municipio	Identificación del Predio			Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Terreno		Construcción			
	Lat.	Long.			Clasificación del Suelo	Teléfono	Nombre				Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2	Área (m2)	Valor m2
1	7°33'2.65"N	74°52'18.64"O	Chilona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7892984	Luis Fernando Jaramila	\$ 2.880.008.800,80	8,088%	\$ 2.576.808.888,80	200	2880080	\$ 12.880.000,00	\$ 1.288,88	8	\$
2	7°38'29.95"N	74°53'53.38"O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	310-4499955	Francisco Javier Hurtado	\$ 3.288.008.008,80	8%	\$ 3.288.088.800,00	258	2500880	\$ 12.800.008,08	\$ 1.288,80	8	\$
3	7°39'55.52"N	74°53'35.76"O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	311-6889888	Ledy's Cecilia S/ra	\$ 1.250.088.008,80	18%	\$ 1.125.088.008,00	108	1800880	\$ 11.258.088,88	\$ 1.125,80	8	\$

Oferta	Coordenadas		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Lat.	Long.	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	7°33'2.65"N	74°52'18.64"O	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 280 Has, Frente a la Vía que comunica a Caucaesá con Zaragoza. En la negociación se llega a un valor de \$13'000,000 por cada Ha		En Campo
2	7°38'29.95"N	74°53'53.38"O	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca adquirida por el señor Francisco Hurtado para procesadora de Caucho en la vereda el Cincuenta, con 250 ha disponibles para ganadería o cultivos de caucho a \$2'800,888 por cada Hectárea, se trata de una finca plana con frente a la vía que de Caucaesá conduce a Zaragoza.		En Campo
3	7°39'55.52"N	74°53'35.76"O	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en El Cincuenta, cercana a Puerto Triana, topografía mixta con frente a la vía que conduce de Caucaesá a Zaragoza.		En Campo

• Unidad Fisiográfica 2:

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio							Terreno					
	Lat.	Long.	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Uso Del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Area (Ha)	Area (m2)	Valor Ha	Valor m2
1P	7°46'46.14"N	74°48'35.73"O		Segovia	Rural	Protección Ronda Hídrica	317-3445093	Argemiro Quroz	\$ 930.000.000,00	2%	\$ 911.400.000,00	300	3000000	\$ 3.038.000,00	\$ 303,80
2P	7°44'51.22"N	74°48'39.40"O		Remedios	Rural	Protección Ronda Hídrica	317-3445093	Argemiro Quroz	\$ 650.000.000,00	7%	\$ 604.500.000,00	200	2000000	\$ 3.022.500,00	\$ 302,25
3P	7°49'19.83"N	75°11'19.66"O		Remedios	Rural	Protección Ronda Hídrica	311-5614642	Diana Rojas	\$ 260.000.000,00	10%	\$ 234.000.000,00	40	400000	\$ 3.375.000,00	\$ 337,50

Oferta	Coordenadas		Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Lat.	Long.	Area (m2)	Valor m2	Area (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1P	7°46'46.14"N	74°48'35.73"O	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Predio Ubicado en Caucaza, se encuentra en zona de protección por ronda hídrica con el río Neehi, son dos predio en la zona. En Caso de no encontrar por número telefonico dado que el señor Argemiro se encuentra en la zona y la señal es complicada, pueden solicitar razón con el señor Rodrigo Mesa.		En Campo
2P	7°44'51.22"N	74°48'39.40"O	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Predio Ubicado en Caucaza, se encuentra en zona de protección por ronda hídrica con el río Neehi, son dos predio en la zona. En Caso de no encontrar por número telefonico dado que el señor Argemiro se encuentra en la zona y la señal es complicada, pueden solicitar razón con el señor Rodrigo Mesa.		En Campo
3P	7°49'19.83"N	75°11'19.66"O	190	\$ 550.000,00	0	\$ -	\$ 59.000.000,00	\$ -	La casa esta apta para vivienda cuenta con asador, espacio para arreglar pescados separado de la casa, internamente esta la cocina, 2 baños, 5 habitaciones, 2 pasos y terraza. Se vende finca en Caucaza, lmites con Taraza. En producción cuenta con 6 estanques capacidad para 35.000 peces, pastos capacidad para 25 reses, 5Ha de cacao en producción, 5 Ha de caucho en producción, 5 colmenas con abejas aproximadamente 250.000 abejas, 5 mamoneras, 3Ha en árboles frutales, 2Ha en Maíz.		https://www.mca/finca-venta/caucaza/

8.2. Depuración Mercado:
• Unidad Fisiográfica 1:

Oferta	Coordenadas		Vereda Municipio	Identificación del Predio			Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Tierras		Construcción				
	Lat.	Long.		Clasificación del Suelo	Telefono	Nombre				Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	
1	7°52'2.69"N	74°52'18.64"O	Chilona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7892984	Luis Fernando Jaramillo	\$ 2.888.888.888,80	8,888%	\$ 2.576.888.888,88	200	2888088	\$ 12.888.080,80	\$ 1.288,88	8	\$
2	7°52'29.95"N	74°53'35.38"O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	318-4499955	Francisco Javier Hurtado	\$ 3.280.088.800,00	8%	\$ 3.200.808.880,00	258	2588008	\$ 12.800.800,00	\$ 1.288,88	8	\$
3	7°52'55.52"N	74°53'35.76"O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	311-6809888	Ledys Cecilia Silva	\$ 1.250.808.080,08	10%	\$ 1.125.000.000,08	100	1088808	\$ 11.258.088,80	\$ 1.125,00	0	\$

Oferta	Coordenadas		Área (m2)	Anexos Valor m2	Valor Total		Detalles de la Oferta			
	Lat.	Long.			Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa	
1	7°52'2.69"N	74°52'18.64"O	8	\$ -	\$ -	\$ -		Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo. Presenta topografía mixta, cuenta con 288 Has, Frente a la Vía que comunica a Caucaasia con Zaragoza. En la negociación se lego a un valor de \$13'800,000 por cada Ha		En Campo
2	7°52'29.95"N	74°53'35.38"O	8	\$ -	\$ -	\$ -		Finca adquirida por el Señor Francisco Hurtado para procesadora de Caucho en la vereda el Cincuenta, con 250 ha disponibles para ganadería o cultivos de caucho a \$12'800,000 por cada Hectárea, se trata de una finca plana con frente a la vía que de Caucaasia conduce a Zaragoza.		En Campo
3	7°52'55.52"N	74°53'35.76"O	0	\$ -	\$ -	\$ -		Finca ubicada en El Cincuenta, cercana a Puerto Triana, topografía mixta con frente a la vía que conduce de Caucaasia a Zaragoza.		En Campo

• Unidad Fisiográfica 2:

Oferta	Coordenadas		Vereda	Municipio	Identificación del Predio					Terreno					
	Lat.	Long.			Clasificación del Suelo	Uso Del Suelo	Teléfono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociando	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1P	7°46'46.14"N	74°48'35.73"O		Segovia	Rural	Protección Ronda Hídrica	317-3445093	Argemiro Quiroz	\$ 930.000.000,00	2%	\$ 911.400.000,00	300	3000000	\$ 3.038.000,00	\$ 303,80
2P	7°44'51.22"N	74°48'9.40"O		Remedios	Rural	Protección Ronda Hídrica	317-3445093	Argemiro Quiroz	\$ 650.000.000,00	7%	\$ 604.500.000,00	200	2000000	\$ 3.022.500,00	\$ 302,25
3P	7°49'19.83"N	75°11'19.66"O		Remedios	Rural	Protección Ronda Hídrica	311-5614642	Diana Rojas	\$ 260.000.000,00	10%	\$ 234.000.000,00	40	400000	\$ 3.375.000,00	\$ 337,50

Oferta	Coordenadas		Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Lat.	Long.	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
2P	7°46'46.14"N	74°48'35.73"O	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Predio Ubicado en Cauca, se encuentra en zona de protección por ronda hídrica con el río Nechi, son dos predios en la zona. En Caso de no encontrar por número telefonico dado que el señor Argemiro se encuentra en la zona y la señal es complicada, pueden solicitar razón con el señor Rodrigo Mesa.		En Campo
2P	7°44'51.22"N	74°48'9.40"O	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Predio Ubicado en Cauca, se encuentra en zona de protección por ronda hídrica con el río Nechi, son dos predios en la zona. En Caso de no encontrar por número telefonico dado que el señor Argemiro se encuentra en la zona y la señal es complicada, pueden solicitar razón con el señor Rodrigo Mesa.		En Campo
3P	7°49'19.83"N	75°11'19.66"O	180	\$ 550.000,00	0	\$ -	\$ 99.000.000,00	\$ -	La casa está apta para vivienda cuenta con asador, espacio para arreglar pescados separado de la casa, internamente está la cocina, 2 baños, 5 habitaciones, 2 pisos y terraza. Se vende finca en Cauca, límites con Taraza. En producción cuenta con 6 estanques capacidad para 35.000 peces, pastos capacidad para 25 vacas, 5Ha de cacao en producción, 5 Ha de caucho en producción, 5 colmenas con abejas aproximadamente 250.000 abejas, 5 mamarinas, 3Ha en árboles frutales, 2Ha en Maíz.		https://www.finca.co.co/mco/finca-venta/cauca/vereda_pri-mavera-dt-3165400.aspx

Nota 1: Para la oferta 1P: Dentro del plano de uso del suelo, se encuentra como agropecuario, sin embargo, hay que tener en cuenta que el POT de Cauca define las rondas hídricas sobre los predios que se encuentren colindantes a afluentes hídricos. Por tanto, se toma comparable esta oferta teniendo en cuenta su connotación. A parte de esto también se nota que el predio está entrando en una zona de restauración y rehabilitación por la afectación que presenta debido a la explotación de minería sobre el río Nechí, lo cual limita su explotación agraria y/o pecuaria.

Nota 2: Para la oferta 3P: esta oferta se toma teniendo en cuenta las características del predio, en cuanto a que colinda con el río Cauca, lo cual hace que presente una ronda protegida por recursos hídricos. Aun, cuando la ubicación es alejada, la connotación de suelo de protección, la hace comparable en el presente estudio.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)**9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)**

No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO**10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).**• **Unidad Fisiográfica 1:**

Oferta	Valor (Ha)
1	\$ 12.880.000,00
2	\$ 12.800.000,00
3	\$ 11.250.000,00
Promedio	\$ 12.310.000,00
Desviación Estandar	\$ 918.857,99
Coficiente de Variación	7,46%
Coficiente de Asimetría	-1,717291937
Limite Inferior	\$ 11.391.142,01
Limite Superior	\$ 13.228.857,99
Valor Adoptado (Ha) Plano	\$ 12.310.000,00
Valor Adoptado (Ha) Ondulado	\$ 11.391.142,01
Valor Adoptado (m2) Plano	\$ 1.231
Valor Adoptado (m2) Ondulado	\$ 1.139

• **Unidad Fisiográfica 2:**

Oferta	Valor (Ha)
1P	\$ 3.038.000,00
2P	\$ 3.022.500,00
3P	\$ 3.375.000,00
Promedio	\$ 3.145.166,67
Desviación Estandar	\$ 199.192,33
Coficiente de Variación	6,33%
Coficiente de Asimetría	1,720259629
Limite Inferior	\$ 2.945.974,34
Limite Superior	\$ 3.344.358,99
Valor Adoptado (Ha)	\$ 3.200.000,00
Valor Adoptado (m2)	\$ 320

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

- **Unidad Fisiográfica 1:**
- **Oferta 1** Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 200 Has, Frente a la Vía que comunica a Caucasia con Zaragoza. En la negociación se llegó a un valor de \$13'000,000 por cada Ha
- **Oferta 2:** Finca adquirida por el Señor Francisco Hurtado para procesadora de Caucho en la vereda el Cincuenta, con 250 ha disponibles para ganadería o cultivos de caucho a \$12'800,000 por cada Hectárea, se trata de una finca plana con frente a la vía que de Caucasia conduce a Zaragoza.
- **Oferta 3:** Finca ubicada en El Cincuenta, cercana a Puerto Triana, topografía mixta con frente a la vía que conduce de Caucasia a Zaragoza.
- **Unidad Fisiográfica 2:**

Oferta 1P: Predio Ubicado en Caucasia, se encuentra en zona de protección por ronda hídrica con el río Nechi, son dos predios en la zona. En Caso de no encontrar por número telefonico dado que el señor Argemiro se encuentra en la zona y la señal es complicada, pueden solicitar razón con el señor Rodrigo Mesa.

Oferta 2P: Predio Ubicado en Caucasia, se encuentra en zona de protección por ronda hídrica con el río Nechi, son dos predios en la zona. En Caso de no encontrar por número telefonico dado que el señor Argemiro se encuentra en la zona y la señal es complicada, pueden solicitar razón con el señor Rodrigo Mesa.

Oferta 3P: La casa esta apta para vivienda cuenta con asador, espacio para arreglar pescados separado de la casa, internamente esta la cocina, 2 baños, 5 habitaciones, 2 pisos y terraza. Se vende finca en Caucasia, límites con Taraza. En producción cuenta con 6 estanques capacidad para 35.000 peces, pastos capacidad para 25 reces, 5Ha de cacao en producción, 5 Ha de caucho en producción, 5 colmenas con abejas aproximadamente 250.000 abejas, 5 marraneras, 3Ha en árboles frutales, 2Ha en Maíz.

10.3 Otros ejercicios o aplicaciones:

No Aplica.

8. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN.

A continuación, se presentan los costos de reposición a nuevo y depreciación de las construcciones.

11.1. Costos de reposición.

No Aplica.

Depreciación (fitto y corvini):

No Aplica.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

Propietarios

CULTIVOS		COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			
DESCRIPCION	UN	INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL	AÑOS
CATASALUME 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	und.	\$ 22.500,00	\$ 13.500,00	\$ 36.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2
GUAMA 10 AÑOS	und.	\$ 12.500,00	\$ 13.500,00	\$ 26.000,00	\$ 3.500,00	\$ 3.375,00	\$ 6.875,00	2
LACRE 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	und.	\$ 64.850,00	\$ 13.500,00	\$ 78.350,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2
ACACIO 40 ≤ Ø ≤ 100 CM	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2
GUAYABO DANTE 4 AÑOS	und.	\$ 34.000,00	\$ 13.500,00	\$ 47.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2
MANGO 5 AÑOS	und.	\$ 68.000,00	\$ 13.500,00	\$ 81.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2
GUARUMO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2
CATASALUME 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	und.	\$ 22.500,00	\$ 13.500,00	\$ 36.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2
AGUACATE 10 AÑOS	und.	\$ 90.000,00	\$ 34.000,00	\$ 124.000,00	\$ 34.000,00	\$ 27.000,00	\$ 61.000,00	2
LACRE 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	und.	\$ 64.850,00	\$ 13.500,00	\$ 78.350,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2
GUAYABO DULCE 6 AÑOS	Und	\$ 34.000,00	\$ 13.500,00	\$ 47.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2
LIMÓN 5 AÑOS	Und	\$ 73.200,00	\$ 32.000,00	\$ 105.200,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2
FRUTA DE BURRO 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	Und	\$ 73.200,00	\$ 13.500,00	\$ 86.700,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2
GUACAMAYO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	und.	\$ 42.500,00	\$ 13.500,00	\$ 56.000,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2
PASTO HUMIDICULA	m²	\$ 230,00	\$ 270,00	\$ 500,00	\$ 135,00	\$ 135,00	\$ 270,00	2

CULTIVOS		DESARROLLO			PRODUCCION				
DESCRIPCION	UN	TOTAL	ESTADO FITOSANITARIO	VALOR TOTAL	1 y 2 Años Ø ≤ 10 CM	3 y 4 Años (10 cm-20 cm)	5 y 6 Años (21cm-40 cm)	7 y 8 Años (41 cm-60 cm)	Más de 9 Años. (MAYOR A-60 cm)
CATASALUME 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	und.	\$ 48.960,00	\$ 1,00	\$ 48.960,00	\$ 4.896,00	\$ 16.156,80	\$ 32.313,60	\$ 44.064,00	\$ 48.960,00
GUAMA 10 AÑOS	und.	\$ 33.532,50	\$ 1,00	\$ 33.532,50	\$ 3.353,25	\$ 11.065,73	\$ 22.131,45	\$ 30.179,25	\$ 33.532,50
LACRE 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	und.	\$ 92.157,00	\$ 0,80	\$ 73.725,60	\$ 7.372,56	\$ 24.329,45	\$ 48.658,90	\$ 66.353,04	\$ 73.725,60
ACACIO 40 ≤ Ø ≤ 100 CM	und.	\$ 69.360,00	\$ 1,00	\$ 69.360,00	\$ 6.936,00	\$ 22.888,80	\$ 45.777,60	\$ 62.424,00	\$ 69.360,00
GUAYABO DANTE 4 AÑOS	und.	\$ 60.690,00	\$ 1,00	\$ 60.690,00	\$ 6.069,00	\$ 20.027,70	\$ 40.055,40	\$ 54.621,00	\$ 60.690,00
MANGO 5 AÑOS	und.	\$ 95.370,00	\$ 1,00	\$ 95.370,00	\$ 9.537,00	\$ 31.472,10	\$ 62.944,20	\$ 85.833,00	\$ 95.370,00
GUARUMO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	und.	\$ 69.360,00	\$ 0,80	\$ 55.488,00	\$ 5.548,80	\$ 18.311,04	\$ 36.622,08	\$ 49.939,20	\$ 55.488,00
CATASALUME 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	und.	\$ 48.960,00	\$ 1,00	\$ 48.960,00	\$ 4.896,00	\$ 16.156,80	\$ 32.313,60	\$ 44.064,00	\$ 48.960,00
AGUACATE 10 AÑOS	und.	\$ 188.700,00	\$ 1,00	\$ 188.700,00	\$ 18.870,00	\$ 62.271,00	\$ 124.542,00	\$ 169.830,00	\$ 188.700,00
LACRE 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	und.	\$ 92.157,00	\$ 0,80	\$ 73.725,60	\$ 7.372,56	\$ 24.329,45	\$ 48.658,90	\$ 66.353,04	\$ 73.725,60
GUAYABO DULCE 6 AÑOS	Und	\$ 60.690,00	\$ 1,00	\$ 60.690,00	\$ 6.069,00	\$ 20.027,70	\$ 40.055,40	\$ 54.621,00	\$ 60.690,00
LIMÓN 5 AÑOS	Und	\$ 119.544,00	\$ 1,00	\$ 119.544,00	\$ 11.954,40	\$ 39.449,52	\$ 78.899,04	\$ 107.589,60	\$ 119.544,00
FRUTA DE BURRO 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	Und	\$ 100.674,00	\$ 0,80	\$ 80.539,20	\$ 8.053,92	\$ 26.577,94	\$ 53.155,87	\$ 72.485,28	\$ 80.539,20
GUACAMAYO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	und.	\$ 69.360,00	\$ 1,00	\$ 69.360,00	\$ 6.936,00	\$ 22.888,80	\$ 45.777,60	\$ 62.424,00	\$ 69.360,00
PASTO HUMIDICULA	m²	\$ 785,40	\$ 0,80	\$ 628,32					\$ 628,32

12.2 Valores de cultivos y/o especies

Propietarios

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
CATASALUME 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	15	Und	\$ 16.156,80	1	\$ 16.157,00	\$ 242.355,00
GUAMA 10 AÑOS	10	Und	\$ 33.532,50	1	\$ 33.533,00	\$ 335.330,00
LACRE 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	17	Und	\$ 24.329,45	0,8	\$ 19.464,00	\$ 330.888,00
ACACIO 40 ≤ Ø ≤ 100 CM	39	Und	\$ 62.424,00	1	\$ 62.424,00	\$ 2.434.536,00
GUAYABO DANTE 4 AÑOS	3	Und	\$ 20.027,70	1	\$ 20.028,00	\$ 60.084,00
MANGO 5 AÑOS	2	Und	\$ 62.944,20	1	\$ 62.944,00	\$ 125.888,00
GUARUMO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	11	Und	\$ 36.622,08	0,8	\$ 29.298,00	\$ 322.278,00
CATASALUME 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	12	Und	\$ 32.313,60	1	\$ 32.314,00	\$ 387.768,00
AGUACATE 10 AÑOS	1	Und	\$ 188.700,00	1	\$ 188.700,00	\$ 188.700,00
LACRE 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	6	Und	\$ 48.658,90	0,8	\$ 38.927,00	\$ 233.562,00
GUAYABO DULCE 6 AÑOS	3	Und	\$ 40.055,40	1	\$ 40.055,00	\$ 120.165,00
LIMÓN 5 AÑOS	2	Und	\$ 78.899,04	1	\$ 78.899,00	\$ 157.798,00
FRUTA DE BURRO 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	3	Und	\$ 26.577,94	0,8	\$ 21.262,00	\$ 63.786,00
GUACAMAYO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	5	Und	\$ 45.777,60	1	\$ 45.778,00	\$ 228.890,00
PASTO HUMIDICULA	6871,05	M2	\$ 628,32	0,8	\$ 503,00	\$ 3.456.138,15
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES						\$ 8.688.166,15

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Zaragoza - Caucasia.
- Actualmente el predio presenta uso Agropecuario.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0020.
- Entre sus fortalezas se encuentra su cercanía a zona urbana del municipio de Zaragoza.
- Según información suministrada por la concesión el área requerida del predio ACN-02-0020 no presenta afectación por servidumbres.
- Al momento del presente avalúo, el predio se encontraba intervenido por la concesión, se toman las fotografías tomadas por el evaluador antes de su intervención.
- Para el cálculo del valor de los elementos permanentes fue necesario tener en cuenta la densidad de los cultivos, el estado Fito sanitario y la producción de los mismos, por tal motivo los valores fueron Ajustados teniendo en cuenta la siguiente tabla y el estado fitosanitario observado en campo.

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

- Se presenta un alcance al avalúo por motivo de modificación al estudio de títulos, las cuales no fueron consideradas en la anterior ficha predial. Por consiguiente, tampoco fueron consideradas en el avalúo anterior.
- Según anotación Nro. 08 del FMI se presentó una oferta de compra en bien rural por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, siguiendo lo establecido en la ley 1882 de 2018, artículo 9, párrafo 2º, ...Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria ..., se procede a liquidar el avalúo tomando los valores de referencia del momento en que se realizó la oferta.

14. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza.
VEREDA: Quebradona Uno
FICHA PREDIAL: ACN-02-0020
DIRECCION: VERSALLES
PROPIETARIO: LUIS EMILIO PALMA AGUILAR Y OTRO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	und	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
TERRENO	UF1	m ²	2,123.68	\$ 1,139.00	\$ 2,418,871.52
TERRENO	UF2	m ²	4,947.37	\$ 320.00	\$ 1,583,158.40
Total Terreno					\$ 4,002,029.92
CONSTRUCCIONES					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					\$ 0.00
Total Construcciones					\$ 0.00
ANEXOS					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					\$ 0.00
Total Anexos					\$ 0.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 8,688,166.15
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 8,688,166.15
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 12,690,196.07

Son: Doce Millones Seiscientos Noventa Mil Ciento Noventa y Seis Pesos Con Siete Centavos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz N° 001


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


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

15. Información Anexa.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 www.huertoencasa.net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrara
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matherhew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Basico Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernación De Antioquia 2014
 Producción De Uchuva, Disponible En: www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Información De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, Disponible En: [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/BB68/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/BB68/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:
[Http://www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:Http://www.Ica.Gov.Co](http://www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:Http://www.Ica.Gov.Co)
 Sistema De Información De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=Lista De Precios 2105 Central Mayorista De Antioquia, Disponible En:](http://www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=Lista De Precios 2105 Central Mayorista De Antioquia, Disponible En:)
[Http://www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa](http://www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa)
 Cultivo Del Bore 1995, Disponible En:
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf)
 Guía De Costos De Producción Agropecuaria 2014, Gobernación De Antioquia
 Anuario Estadístico Agropecuario Del Huila, 2009
 La Achira, 2004; Disponible En:
[Http://www.Agronet.Gov.Co/www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf](http://www.Agronet.Gov.Co/www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf)
 Sistema De Información De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Producción, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
www.Federacionde Cafeteros.Drg
 Cultivo de Frutas Tropicales,2014 www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustriacultivo/
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 W.W.Whuertoencasa.net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrara
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane W.W.Wdane.Gov.Co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matherhew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Basico Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernación De Antioquia 2014
 Producción De Uchuva, Disponible En: www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Información De Precios Del Sector Agropecuario, www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Sistema De Información De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=Manual Tecnico De La Pitaya Amarilla, Corpoica 2103, Disponible En:Http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf](http://www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=Manual Tecnico De La Pitaya Amarilla, Corpoica 2103, Disponible En:Http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf)
 Producción De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf)

Faostat, 2014 [Www.Faodirecciondeestadistica](http://www.fao.org/directorio/estadistica)

Modelo Tecnológico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En: [Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf](http://www.asohofrucol.com.co/archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf)

Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En: [Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf](http://www.corpoica.org.co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf)

Cultivo Y Costos De Establecimiento De La Granadilla, 2006, Disponible En: [Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf](http://www.huila.gov.co/documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf)

Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf](http://corpomail.corpoica.org.co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf)

Manual Técnico De La Uva, 2006; Disponible En: [Http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf](http://huila.gov.co/documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf)

Manual De La Chirimolla, 2005; Disponible En: [Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf](http://www.asohofrucol.com.co/archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf)

Rendimiento De Frutas Exóticas, 2013; Disponible En: [Http://Www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf](http://www.legiscomex.com/bancomedios/documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf)

Marañón; Corpoica 2007; Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf](http://corpomail.corpoica.org.co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf)

La Higuera, 2008; Disponible En: [Http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuera_Alternativa_Productiva.....Pdf](http://www.cadenahortofruticola.org/admin/Bibli/291higuera_Alternativa_Productiva.....Pdf)

La Gulupa, 2010; Disponible En: [Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20chulupa-Gulupa.Pdf](http://www.huila.gov.co/documentos/A/Analisis%20comparativo%20chulupa-Gulupa.Pdf)

Producción Y Comercialización De La Gulupa, 2011; Disponible En: [Http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf](http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf)

Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: [Http://Www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf](http://www.nutriward.com/images/Borojo_Manual1.Pdf)

La Vainilla, 2012; Disponible En: [Http://Www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Articulo/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html](http://www.agenciadenoticias.unal.edu.co/detalle/articulo/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html)

Cultivos De Clima Caliente; Universidad Nacional 2013; Disponible En: [Http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf](http://datateca.unad.edu.co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf)

[Http://Aprendeonline.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538](http://Aprendeonline.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538)

Vivero Tierra Negra 4440855

Jardín Botánico 4445500

Vivero Al Solar 4442464

Vivero Sol Rojo 4488815

Vivero La Vitrina Suroeste 3122596349

Vivero Santa Cruz Uraba 3136042664

Bio-Orgánicos Vivero Tel: 366 3682 Cel: 310 447 6619

El Semillero De Antioquia, Comercializadora De Planta Tu Jardín Y Vivero Tierranegra Medellín - Poblado

Estudio De Costo De La Especies Forestales, Por Corporación Nacional De Investigación Y Fomento Forestal Conif, Año 2014

Tesis De Grado, Valoración Económica De Los Árboles De La Universidad Nacional Por Shirley Orosco, Año 2010

Guías Silviculturales Para El Manejo De Especies Forestales Con Mira A La Producción De Madera, Por Carlos Mario Ospina Penagos, Año 2013.

Vivero Tierra Negra, Tel. 5420844

Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En : [Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf](http://vuf.minagricultura.gov.co/Documents/Información_Forestal/Estudio_De_Costos_Especie_Region.Pdf)

Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013

Rendimiento, Turno Óptimo Forestal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector Ivan Restrepo, 2102; Disponible En: [Http://Www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003](http://www.redalyc.org/articulo.Oa?Id=33922709003)

Maderas Camilo C, Disponible En: [Http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html](http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html)

[Http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botanicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205](http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botanicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205)

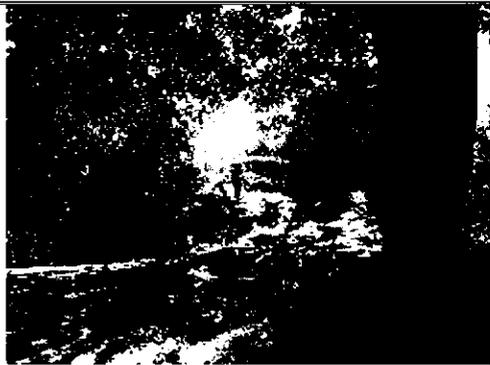
16. FOTOGRAFÍAS



Vía Zaragoza-Caucasia



Área afectada



Área afectada con especies vegetales



Área afectada



Especies Afectadas



Especies Afectadas

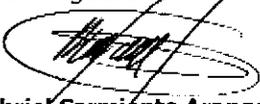
ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL
ACN-02-0020

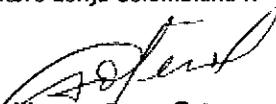
En la ciudad de Bogotá, D.C. a los quince (15) días del mes de noviembre de 2.019 y a los veintiséis (26) días del mes de febrero de 2021, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **VERSALLES**. En el Municipio de Zaragoza (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas y el cálculo de las Indemnizaciones por el evaluador Guillermo Otero.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	und	ÁREA AFECTADA TERRENO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	UF1	m ²	2,123.68	\$ 1,139.00	\$ 2,418,871.52
TERRENO	UF2	m ²	4,947.37	\$ 320.00	\$ 1,583,158.40
Total Terreno					\$ 4,002,029.92
CONSTRUCCIONES					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					\$ 0.00
Total Construcciones					\$ 0.00
ANEXOS					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					\$ 0.00
Total Anexos					\$ 0.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 8,688,166.15
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 8,688,166.15
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 12,690,196.07

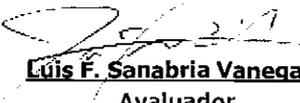
El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Doce Millones Seiscientos Noventa Mil Ciento Noventa y Seis Pesos Con Siete Centavos M.L.** (\$12.690.196,07).

Se firma en Bogotá D.C. a los veintiséis (26) días del mes de febrero de 2.021


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 Miembro Lonja Colombiana N° 001


Guillermo Otero Sotomayor
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-4019477


Néctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869
 Miembro Lonja Colombiana N° 002


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