ANAIBMOLOON COLOMBIANA SCI.

SIAR DADBINDHA ALI BU

Aptitudes: Son apropiadas para cultivos de semibosque. plantaciones forestales protectoras productoras y en las sаноситим за иноситюваннозиtierras de menor pendiente.

Subclase Agrologica Principales limitantes de uso: Pendientes escarpadas, susceptibilidad de erosión y a los movimientos en masa, erosión ligera, acidez fuerte, alta saturación de alumino fertilidad baja; en sectores, lluvias excesivas. recomendados: Plantaciones forestales protector productoras, sistemas forestales, o ganadería extensiva.

AGS - Agroforestal.

Uso principal: Agrosilvicola.

Vocación de Uso:

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, hav suelos moderadamente profundos de cenizas volcánicas. Se siembran y recolectan las cosechas con la preparación manual del suelo, dejando e área de cubierta por árboles en forma permanente.

Fuente: Instituto Geográfico Agustin Codazzi, Gobernación de Antioquia, Secretaria de Agricultura y Desarrollo Rural, Departamento Administrativo de Planesción. Estudio General de Suelos, Departamento de Antioquia, Mapa de Clasificación de Tierras por Capacidad de Uso escala 1:500.000, Mapa de Zonificación de Tierras escala 1:100.000, Mapa de Clasificación de Tierras por Capacidad de Uso escala 1:100.000.

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/noticlas.shtml?spc=ccx-1-8x=1796646 V http://www.minuto30.com/entro-en-operacion-la-nueva-linea-para-la-distribucion-de-energia-en-el-bagre-yzaragoza/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 Caucasia.
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 – Guarme _Medellín – Caucasia interconectada con la vía nacional Caucasia – Zaragoza.
Desde la Costa Atlántica.	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, Recorre desde la Costa Atlántica hasta Caucasia interconectada con la vía nacional Caucasia – Zaragoza.
Montería-Caucasia	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, recorre Montería- Planeta Rica- Buena Vista- La apartada- Caucasia interconectada con la vía nacional Caucasia – Zaragoza.

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





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 finca VERSALLES identificada con la ficha catastral N° 058950001000000280046000000000 a nombre del señor JULIO MANUEL ALVAREZ VERVEL con NIT: 895-3051810, con código VZC-0021-00 y matrícula inmobiliaria Nº 027-8170: Uso corredor de Servicio de la Vía Zaragoza-Caucasia.

- USO PRINCIPAL: Actividades complementarias al servicio de transportes y turismo; Residencial y Comercial Básico. El Corredor de servicios de la vía, presenta gran influencia de los usos generados por el tráfico continuo de pasajeros que se desplazan desde Caucasia hacia El Bagre o Zaragoza, o en sentido contrario, es por esto que los usos recomendados para esta zona son los que tienen que ver con actividades de servicio al pasajero.
- USO COMPLEMENTARIO: Recreación, protección de las áreas de retiro y de los terrenos con pendientes superiores al 50%, Reforestación con fines protectores productores, Actividades agropecuarias, sistemas agroforestales y silvopastoriles. Cabe Anotar como esta zona también presenta Fortalezas a nivel turístico, lo cual permite el establecimiento de usos recreativos como infraestructura de apoyo de actividad turística.
- USO RESTRIGIDO: Vivienda rural, respetando los retiros viales y a no menos de 50 metros de la línea de conducción del OLEODUCTO COLOMBIA. El corredor está delimitado por las franjas de tierra ubicadas a 50 metros a cada lado del eje de la vía, este está constituido por dos tramos: El primero de los tramos parte de la intersección entre el eje de la vía y el perímetro urbano de la cabecera Municipal, este punto presenta las siguientes coordenadas x=913.931 y y=1.319.806.





El segundo tramo parte de la intersección entre el perímetro del corregimiento de Buenos Aires y el eje del ramal de la vía Zaragoza -Caucasia que se desvía al corregimiento de Buenos Aires corresponde a las siguientes coordenadas, X=918.876 v Y=1.333.094.

USO PROHIBIDO: construcción de nuevas obras de infraestructura en la zona de retiro (50 m) del Oleoducto, Movilización de recursos naturales (fauna, flora, recursos hidrobiológicos) sin los debidos salvoconductos de movilización.

Dado en la secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Zaragoza a los 10 días del mes de Septiembre de 2016.

VEREDA: QUEBRADONA UNO finca VERSALLES identificada con la ficha catastral Nº 058950001000000280046000000000 a nombre del señor JULIO MANUEL ÁLVAREZ VERVEL con NIT: 895-3051810, con código VZC-0021-00 y matrícula inmobiliaria Nº 027-8170: Uso reserva forestal del Magdalena.

Zona de colinas y estribaciones de la cordillera Central, correspondiente a las cuencas de los ríos Porce y Tiguí, que forman parte del área declarada como reserva forestal de carácter nacional por el INDERENA, a travez de la ley 2 de 1959.

Según el Decreto Ley 2811 de 1974, las reservas forestales son áreas de propiedad pública o privada reservadas para destinarlas exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de los bosques (Art.206). Si en el área de reserva forestal, por razones de utilidad pública o interés social, es necesario realizar actividades económicas que impliquen la remoción de bosques o cambio en el uso de los suelos, la zona afectada deberá delimitarse y ser previamente sustraída de la reserva. Esto mismo se aplica para los propietarios que demuestren que sus suelos pueden ser utilizados en explotación diferente a la forestal, siempre que no se periudique la función protectora de la reserva (Art 210).

Dado que esta zona de Zaragoza forma parte de la unidad biogeográfica de la Serranía de San Lucas (ecorregión estratégica incluida dentro de las políticas ambientales del orden nacional y departamental), el Plan Básico de Ordenamiento Territorial define un área de protección enfocada a la preservación del patrimonio biológico existente (flora y fauna), localizada en el extremo sur oriental del municipio en límites con El Bagre y Segovia ("zona de frontera") sobre un sector de las cuencas del rio Bagre y la





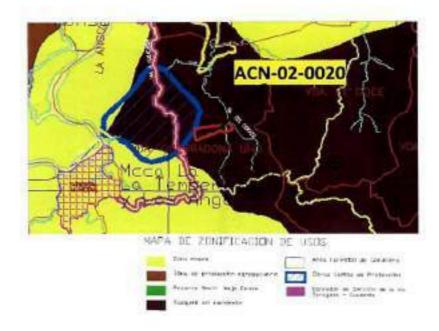
quebrada Amara. Sin embargo, en esta "Área de protección por recursos naturales" es necesario que, en el corto plazo, las entidades territoriales y ambientales definan las estrategias para determinar la figura apropiada de dicho territorio, considerando aspectos como la tenencia de la tierra y el tipo de zonificación asignada a los territorios anexos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial de los municipios vecinos, donde los recursos naturales presentan un estado similar.

El territorio de la Reserva se dividió en dos subzonas atendiendo a sus características geomorfológicas y al tipo de uso del suelo que se ha hecho

Dado en la secretario de Planeación y Obras Públicas del Município de Zaragoza a los 10 días del mes de Septiembre de 2016.







Fuente: Plano 12, Mapa de Zonificación De Usos, Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Municipio de Zaragoza, 2000-2009.

Capitulo 2

De Los Usos del Suelo Rural

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

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

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

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

	CONTROL CONTROL	DEMISIDAD MÁXIMA		DENSIDAD H	ÁXIMA RURAL		STATISTICS.
		PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE	MAF AGRICOLA	UAF MIXTA	UAF DAMADERA	BAP	PROTECCIÓN
HOHBRE DE HUNICIPIO	(viv/Ha)	triv/Hal	1 vivienda cada usf	1 vivienda cada usf	1 vivienda cada usf	t vivienda cada uaf	cada No. de Haci
ZAVIAGOZA	4.07	31	8-12	48-65	50-67		48

Fuente: Resolución número 9328 del 20 de Marzo de 2007, Establecimiento de normas ambientales generales y densidades máximas en suelos suburbano, rural, de protección y de parcelas para vivienda campestre, Alcaldia de Medellin.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:







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 Area requerida: 7.071,05 m² 0 m² Area Remanente:

Área Sobrante: 387.928,95 m²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0020

6.3. Linderos:

Norte: En 29,18 m (23-1) con Predio Baldío ACN-02-0014. Sur: En 42,65 m (14-16) con María Orfelina Sierra-El Naranjo. Este: En 205,2 m (1-14) con Predio en Mayor Extensión. Oeste: En 156,02 m (16-23) con Vía Caucasia-Zaragoza.

Fuente: Ficha Predial 02-0020.

6.4. Vías de acceso al predio:

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

6.5 Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	8-25%	Agropecuario	Corredor de Servicio de la vía Zaragoza Caucasia.	6698,32 m ²
2	8-25%	Agropecuario	Reserva forestal Río Magdalena	372,73 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 $10 \le \emptyset \le 20 \text{ CM}$	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 $20 \le \emptyset \le 40$ 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





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:

						erbentile del	Prodic	1 2					Terrain	-		Section 1	
Shedia	Lit	lans.	***	a Ministry o	Confidence Confidence	Tenfere	1000	Water	100	Valor Bayestatio	65	orași orași	Web/Ha	Value and	Ares tests	Walter o	
36	PERMIT	PACTE AND	Districts	tangon	Ne	212-7090904	Tomando Permendo Januardo	£ 2,906,00€,900,00	8,00%	£ 1-374-009-000,00	300	2000000 B	12.890 800,00	# 5.288,00	٠		
¥	PREMIUM	PMENTARS	BiGreans	2 magnet	***	ш-ниш	Francisco Joseph Hurtschi	£ 1,380,006,800,00	•	\$ 3.300 \$03.000,80	240	3100000 \$	23,496,803()0	4 1280,00		٠	
9	Paramy.	PETER	8 Groups	Zampus	100	311-1009808	Leates Contin Silve	£ 1,380,000,800,00	30%	\$ 1.126.000:000,00	100	3000000 8	11.760.004,00	• 4.435,00		¥.	

	Const	enodes		Avenue		Year	Tetal		Detailes de la C	fets	AND RESIDENCE
Offeria		Large	Over 1	Valer red		esstructos		Unimin	Description del Investrio	Fotografia	Puesto Exte
•	PERSON	NETRING	,		•	92		3	Pinco uticado en la veredo Chilono Attajo, Presento tupografía Mata, cuenta con 200 Hao, Reete e la Vila con comunea a Caucialis con Zengesso. En la emperiación se llega a un veter de \$137.000,000 per cada na		In Campri
	Parameter	PHENDING	9		*	24	*	38	Price adquetts por el tertir President Porteta però procedero de Caudio en la resenta el Caudionio, con 255 ha deportera per generalmente e sultans de caudio e 21 2950/00 por cala Recciona, se trata de one Prica plana con frante a la ela que de Caucias conduce a Zaragona.		En Carros
	4.75 (S.S.).	3457 XV6	9			55	10	85	Price strands on D Crockme, corpans a Peutra Trans. Topografia mitra con finites a le «la que conduce de Caucada a Caragina.		Ch Campo





Unidad Fisiográfica 2:

0.5		(market		MANAGER LANGE	Mart Pleasable.	dal Predic					996	SEATT	Temeno	100
Oferba	let.	Long.	Vereda Manklole	del Sorta	Hao Ded Statio	Telefons	Hambro	Valor	1	Vake Negetisda	Area (Ha)	Area (HZ)	Valor Ha	Valor mi
	Period yes	24475.370	Segum	-	Protessile Narula Marku	3173445100	Angerodes Quines	\$ \$30,000,000	00 2%	\$ 915,400,000,00	389	3000000	\$ 3450-000.00	\$ 363,81
19	PWSLZTW	344540	Servades	No.	Protescela Randa Medical	317-3445090	Agames Quitel	B 658,003,000	DO 3%	E 604.880.000,00	389	1000000	£ 1022.500,70	4 360,25
20	Person	Sperismo	beski		Profession Sanda Herba	312-56146-0	Davy Rups	6 260,000,000	00 19%	\$ 794,000,000,00	40	400000	a 3.375.000,00	1 107,51

	Check	COSH	, .	DATE TO COOK IN		learns.		Water	(etal)	Cucama de la Effeta	
	E.	Die Co	351	Veter mit	3	Veter	8	Constraction	Anno	Description del Simustria Personalità Per	ents fets
up.	NAC BOARS	344426,720		8 8						vender lifeduaries em Causania, ser innoquent se um sena, de presincedos por encolo hidiótas com sel de Mariot, sem dias previde em la sena. En tere de no encolocida por entiresto se televezo-dades que el seños grantes se monestrar en la escola y se vende a se completados, presentes se encolocados en la secur y se vende a se completados, combres substituir encilos com el asilvo Mariotgo Peras.	Be Cangar
	74451.274	Design of	9		9		. 2		•	reside uniquate on favorami, se encountrar en sons de pronección en minisi hibitar con el im Recol, por des prodes en a zera. En que da no sinuarios per números intériment debe que el perfu- rigorato se concentra en la socia y la salda es compatados, prodes selector medin con el sofier Rediriga Resid.	IA CATANA
•	PREBATE	0.891315.00		s 500.000,0			311	\$ 19.000,000,00	٠	at case exists apids plans viewinds Cuentia door assistes, superate parts into the production represents of its case, information exists is case, information exists in case, and case, in Calcabas, finding in the production case of the	Very or Person LOSPINSHE SUCHILL/40 col: 31454





CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD BAIZ.

8.2. Depuración Mercado: • Unidad Fisiográfica 1:

efiria		tern	Versele	-		Turkering	Marites	Water.	543	Veter Reguelado	Arms.	to	Parents Ventralia	Value mile	400	Value	
×	PHILIPS PHILIPS	PETRANCE	Olice that	Iwagon	No.	315-7000904	Ling Nestrando Janyroka	£ 1.000,000,000,00	8,000%	£ 3.876.806.000,00	100	3000000 #	12.880.003,00	E 1200,00		×	200
¥	P. M. ST. SEC. S.	PERMITTER	BiDeseta	Zeregosa	Non	212-440055	Promoters Jacker Hortselfs	\$ 1.700,000-\$00,00		£ 3.790,800,000,80	360	3500400 8	12,990,001,00	s 1,000,00	è		
(#)	PRIAMPS.	Petitik ing	0 Oncorto	Zengcan	Lot	\$15-ACOMM	Letter Coolie Sike	\$ 1,290,006,000,00	IPS	\$ 1.125.010.000,00	121	3000000 B	31.350.000,00	d 1.035,00	*	×	

_	E	anadas.	1	Anne	1000		West Control	Total	Databas da la	Offeria	of the latest la
Oleta		ting	(1952)	BIC.		Can	Arcedia	Anma	Descripción del Instantia	Polografia	Raento Esta III
3	MARKET	Description	e		54	* 3	S	3 8 0	Price criticals on its variety Chilory, Abegs, invaserty trapografia from puests can 200 Has, fronts a to Vie que commes a Cascasa con Zampasa. On la engastación de lingo a un valor de ps 2000,000 por cada Ha		En Campo
	PHERMA	PESTER	۰		35		8	* 9	firsta adquirible per el Sefer Principio Huntado pero processoro de Caucho e la venede a Chacatria, con 25º la dispusiblea pero garagardoria a cubica de Caucho e 1,07º 800,000 per sale Recciona, se oraza de una finca plana con trente a la via que de Cauchas conducte a Zeragosa.	The second	for Company
	PRESTA	2450 38 NV	ŧ		88	٠			Pinta utitata en El Cantendo, cerraria a Fuerio Tilara, topografia mista con trente a la via que province de Caucista a Tangosa.		tn Gergo





CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD 2012.

Unidad Fisiográfica 2:

	Cago	Served on	-		Mar Officedón	del Fredhi	CHARLES .	es.				Elle.	30-3	Tirrens :	
Oferta	L	1	Vereda Munkipk	del Breit	Tale Del Blocks	Tolefore	None		Water	1	Valor Regardado	State	tivili)	Value He	Water is:
٠	24645178	344635.7970	Seque		Proteox En Runde Motika	3(7-34-508)	Angenika Quiroc		\$80.000.000,00	3%	\$ \$11,460,000,00	304	3000000	3 1.03E.000,00	1 200,00
19	P4653.22%	24-474-00	Remotico	No.	Proteoción Ronda Horka	317-3445093	Argomès Queso	1	693.000,000,09	7%	\$ 604,500,000,00	200	2904000	5 3,982,593,00	3 391,75
ur	PHILIPPE STATE	371713.000	Permetica	ter.	Protection Novelle 160-kg	301-5624042	Dana Rojas	,	260.000.000,00	LONG	1 134,000,000,00	41	600000	\$ 2,375,000,00	a 207,50

	COST	2	., e	estaxoffe	400	G	-	Valor		Setulba de la O		Line and the same of
Oferta	923	E COL	beat	Natur mil	dest	93	Veter mil	SECTION S.	1	Description and Sumpation	Felagrafia	Reset's Esta
ţa.	14676.1676	H-4FB ING	•	•	. 4					Predio Usicacio en Cauches, se ensuentro en zone de princeciole por ronda relator con el de fració, son dos predio en le princ for Caia de no presentar por mismos tratigiados diado que el sejún registros se escuentre en la color y la cidad en crampicado, pueden solicitor radio con el se for Radrigo Resse.		the Common
×	Partitions	SPECIAL SE	*	*	· · ·		61	sa ·	6	Profile (Schadie) en Caupage, se ameuatins en pene de prelipselle, per resett Millar con el de Necle, sen des predie el 9 sens. Es Caso de re comprehe per relenen tatéfonico desti que el sefor Appares se l'occupativa el la sola y la seña en complexata, puedre saladar cado una el seña Rudigo Masa.		# Down
**	VILLE WA	TWENTY.	986	# 154.800,0			. 3	g 104.00x.000,00		Le casa rigita opira pera solvinole circine com assolvir, tocario pera arregiar sensitativa arropatole dei to casa, informamente redia de costra, il beritos, 5 factorioresti, 2 cate y terresticio arrobato en Cassosi, arribos con Tianzas. En producción sociale ten di existence casacidad pasa 15 200 pressi, padria ciparativa para 31 reces, il para de casacio a sensitación, 5 fe de casacida para 15 reces, il padria en producción, 5 colorente con declar activamento moderna de casacidad para solvino en producción, 5 colorente con declar activamento para para para para para para para par		tripe//ores the m. to/folded mr. tarter contract research manager and 1000000000000000000000000000000000000

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 Caucasia 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 Nechi, 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 1 1 1 1	\$	12.880.000,00
2	\$	12.800.000,00
	\$	11.250.000,00
Promedio	\$	12.310.000,00
Desviación Estandar	\$	918.857,99
Conficiente de Variación		7,46%
Coeficiente de Asimetria		-1,717291937
Limite Inferior	\$	11.391.142,01
Limite Superior	8	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	5	1,139

Unidad Fisiográfica 2:

Oferta	Valor (Ha)	J
1P	\$ 3.038.000,0	0
ZP .	\$ 3.022.500,0	0
3P	\$ 3.375.000,0	0
Promedio	\$ 3.145.166,6	7
Desviación Estandar	\$ 199.192,3	3
Coeficiente de Variación	6,33	%
Coeficiente de Asimetria	1,7202596	29
Limite Inferior	\$ 2.945.974,3	4
Limite Superior	\$ 3.344.358,9	9
Valor Adoptado (Ha)	\$ 3.200.000,0	0
Valor Adoptado (m2)	\$ 32	0





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, topografia 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 estangues 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 Maiz.





10.3 Otros ejercicios o aplicaciones: No Aplica.

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

Propietario LUIS EMILIO PALMA AGUILAR

CULTIVOS			COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD			DAD P	LD PRIMER ASO		COSTOS MANTONIMIENTO UNIDAD AÑO							
DESCRIPCION	IORIPCION UN INSUMOS MAND DE OBRA TOTAL		TOTAL	Œ	NSUMOIS	MAN	O DE OBRA		TOTAL	ARC	s					
CATASALUME 10 5 8 5 20 CM	3	und.	dbys es	2,500,00	\$ 1	3.500,00	0 \$	36,000,00	\$	5,250,00	1	6.750,00	\$	12.000,00	2	
GUANA 10 AÑOS	靐	und.	\$ 1	2.500,00	\$ 1	3.500,00	0 \$	26,000,00	\$	3,500,00	\$	3.375,00		6.875,00	2	
LACRE 10 ≤ Ø ≤ 20 CM		und.	5 0	4.850,00	\$ 1	3.500,00	0 5	78.350,00		5.250,00	*	6.750,00		12.000,00	2	
ACACEO 40 5 P 5 100 CM	8	und.	8 4	2,500,00	\$ 1	3.500,00	0 \$	56,000,00	\$	5.250,00	\$	6.750,00	\$	12.000,00	2	
GUAYABO DARTE 4 AÑOS		und.	\$ 3	4.000,00	\$ 1	3.500,00	0 \$	47,500,00	\$	5.250,00	\$	6.750,00		12.000,00	2	
MANGO S AÑOS		und.	\$ 6	8.000,00	\$ 1	3.500,00	0 5	81.500,00	5	5.250,00		6.750,00		12.000,00	2	-
SUARUMO 20 5 Ø 5 40 C	3	und.	5 4	2.500,00	6 I	3.500,00	0 6	\$6,000,00		5,250,00		6.750,00		12.000.00	2	
CATASALUME 20 S Ø S 44	H	und,	\$ 2	2.500,00	3 1	3.500,00	0 \$	36,000,00	12	5.250,00	5	6.750,00	撼	12.000,00	2	
AGUACATE 10 AÑOS		und.	\$ 9	0.000,00	\$ 3	4.000,00	0 \$	124,000,00	5	34,000,00	5	27.000,00		61.000,00	2	-
LACRE 20 ≤ 0 ≤ 40 CM	=	und.	4535 50	4,850,00		3.500,00	3100	78.350,00	+15	5.250,00	5	6.750,00	H3	12.000,00	2	
GUAYABO DULCE 6 AÑOS	言	Und	100	4.000,00	10000	1.500,00	100	47,500,00	110	5,250,00		6.750,00	物质	12.000,00	2	-
LIMÓN S AÑOS	靈	Und	10 0	3.200,00	-	2.000,00		105.200,00	+5	5.250,00	5	6.750,00	HĐ	12.000,00	2	-
FRUTA DE BURRO 10 ≤ Ø		Und		3.200,00	1000	3.500,00	Male .	86.700,00	10	5.250,00	5	6.750,00	tti	12.000,00	2	
GUACAMAYO 20 % Ø % 40 CM	漏	und.	\$ 4	2,500,00	1 1	3.500,00	0 8	56.000,00	*	5.250,00		6.750,00	\$	12.000,00	2	
PASTO HUMIDICULA	劚	m²	5	230,00	5	270,00	3	500,00	5	195,00	5	135,00	\$	270,00	2	
CULTIVOS	100	Ш			-	-		96	201	HOLLO				PRODUCCIO		State of Sta
CUCTIVES		Ш	- 35					1 y 2 A#o	3)	1y 4 Año	300	ET GAffee		Ty 8 Afres	100	THE REAL PROPERTY.
DESCRIPCION		38	TOTAL		TADO LMITARIO	WALLER	TOTAL	U CLOCK	Œ.	(10 00)-20	m) (a	ilem 40 cm)	E	11 cm -60 cm	, 0	(AYOR
CATASALUME 10 5 Ø 5 20 DM	and		49.960,00		1,00	\$ 48	961,00	1 4.896,	90	\$ 16.156 ,	80 F	32, 313, 60	4	44.064,00	\$	40.965)
CUAMA 10 AROS	und		33.532,50		1,00	i m	512,50	+ 3.353,	25	1 11.065	73 4	22:131,45	4	30.179,25		33.530.8
ACRE 10 S II S 20 CM	and		92.157,00		0,89	\$ 73	725,60	\$ 7.372,	56	\$ 24,329,	45 1	48,658,90	1	66,353,04		73.723
CACIO 46 = Ø = 100 CM	und		69.360,00	3 5	1,00	\$ 69	360,00	\$ 6.936,	00	\$ 22,888	80 \$	45,777,60	4	62,424,00		69.384
EDÑA A STINAG OBAYAUS	und	. 5	60.090,00	5 5	1,00	\$ 60	.000,000	\$ 6.065,	10	\$ 20.027	78 \$	40.055,40	1	54.521,00		60.690
HANGO S AROS	and	. 5	95.370,00	5	1,00	\$ 95	370,00	\$ 9.537,	30	\$ 31.472	10 1	62.944,20		#5.833,00		95.370
GUARUMO 20 × Ø × 40 CM	und		69.360,00		0.80	8 55	488,00	1 5.54L	101	\$ 18.311	.04 1	36,622,08	- 5	49.939,20	. \$	55.486
ATASALUME 20 ± Ø 5 40 M	100		48.960,00	0 6	1,00	\$ 48	960,00	\$ 4.896/	96	\$ 10.198	80 6	32,313,60	1	44.064,00		40.950
AGUACATE 19 ANOS	und	. 5	188.700,00	5	1,00	\$ 188	700,00	\$ 18.870,	20	\$ 62.271	DO \$	124.542,00	1	169.830,00		188.7057
ACRE 20 5 Ø 5 40 CM	and	. 5	92.157,00	5	0,83	\$ 73	725,60	\$ 7.372,	56	\$ 24.329	45 1	48,458,90		66,353,04		73.725
SUAYADO DULCE 6 AÑOS	Line		60,690,00		1,00	8 60	690,00	\$ 6.069,	90	\$ 20.027	70 4	40.055,40	\$	54,621,00	1 \$	60.600
IMÓN 5 AÑOS	Unc	1 5	119.544,00	0 6	1,00	\$ 119	544,00	\$ 11.954,	40	5 39,445	52 5	78.899,04	1	107,589,60	1	119.544
TRUTA DE BURRO 10 3 Ø 5 20 CM	Une		100.674,00	5	0,60	\$ 80	535,20	\$ 8.053,	92	\$ 26.577	94 \$	53, 155, 87	1	72,485,26	1	80.538
GUACAMAYO 20 ± 65 ± 46 CM	100		69.360,00	3	1,00	\$ 69	360,00	\$ 6.936,	00	5 22.888	80 5	45,777,69	1	62,424,00		69.350,

U.80 \$ 628,32 \$





12.2 Valores de cultivos y/o especies

Propietario LUIS EMILIO PALMA AGUILAR

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
CATASALUME 10 = Ø = 20 CM	15	Und	\$ 16.156,80	1	\$ 16.157,00	\$ 242.355,0
GUAMA 10 AÑOS	10	Und	\$ 33.532,50	1	\$ 33.533,00	\$ 335,330,0
LACRE 10 ≤ Ø ≤ 20 CH	17	Und	\$ 24.329,45	0,8	\$ 19.464,00	\$ 330.888,0
ACACTO 40 ≤ 0 ≤ 100 CM	39	Und	\$ 62.424,00	1	\$ 62,424,00	\$ 2,434,536,0
GUAYABO DANTE 4 AÑOS	3	Und	\$ 20.027,70	1	\$ 20.028,00	\$ 60.084,0
MANGO 5 AÑOS	2	Und	\$ 62,944,20	1	\$ 62.944,00	\$ 125.888,0
GUARUMO 20 5 Ø 5 48 CM	11	Und	\$ 36.622,08	0,8	\$ 29.298,00	\$ 322.278,0
CATASALUME 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	12	Und	\$ 32.313,60	1	\$ 32,314,00	\$ 387,768,0
AGUACATE 10 AÑOS	1	Und	\$ 188.700,00	1	\$ 188.700,00	\$ 188,700,0
LACRE 20 5 Ø 5 40 CM	6	Und	\$ 48.658,90	0,8	\$ 38.927,00	\$ 233,562,0
GUAYABO DULCE 6 AÑOS	3	Und	\$ 40.055,40	1	\$ 40.055,00	\$ 120.165,0
LIMÓN 5 AÑOS	2	Und	\$ 78.899,04	1	\$ 78.899,00	\$ 157.798,0
FRUTA DE BURRO 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	3	Lind	\$ 26.577,94	0,8	\$ 21.262,00	\$ 63.786,0
GUACAMAYO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM		Und	\$ 45.777,60	1	\$ 45.778,00	\$ 228.890,0
PASTO HUMIDICULA	6871,05	M2	\$ 628,32	0,8	\$ 503,00	\$ 3.456.138,1
VALOR TOTAL CULT	IVO Y ESPE	CIES	The same		78	\$ 8.688.166,1





13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene frente sobre Via 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.
- Acorde a la ficha predial ACN-02-0020, el señor Calixto Lobo está ejerciendo posesión sobre el predio objeto del presente estudio (Contacto 3116366710).
- Considerando que la solicitud de informe valuatorio data de la fecha de noviembre de 2019 y que al momento de esta, el predio se encontraba intervenido por la concesión, se toman las fotografías tomadas por el avaluador 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 FITOSANI	TARIO	PR	PRODUCTIVIDAD		
EF1	OPTIMO	1	PR1	ОРТІМО	1	
EF2	BUENO	0,8	PR2	BUENO	0,8	
EF3	BAJO	0,5	PR3	BAIO	0,5	
EF4	MALO	0,3	PR4	MALO	0,3	





14. RESULTADO DEL AVALUO

DEPARTAMENTO: Antioquia.

MUNICIPIO: Zaragoza.

VEREDA: Quebradona Uno FICHA PREDIAL: ACN-02-0020

DIRECCION: VERSALLES

PROPIETARIO: LUIS EMILIO PALMA AGUILAR

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	und	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
- INVENTED	#1 7 (QUA) N	1	TERRENO	A CONTRACTOR	and the same of the same of
TERRENO	UF1	m ₂	6.698,32	\$ 1.139,00	\$ 7.629.386,48
TERRENO	UF2	m ²	372,73	\$ 320,00	\$ 119.273,60
	Tot	al Terr	eno	A 14	\$ 7.748.660,08
ALBERTS.	12000	CO	NETRUCCIONES		
	\$ 0,00				
	\$ 0,00				
No.	Washing .	acris.	ANEXOS	and the same	
	\$ 0,0				
or the last	\$ 0,00				
100	CULTIVO	S Y/O	ELEMENTOS PE	RMA NENTES	
	\$ 8.688.166,15				
ALTEY C	\$ 8.688.166,15				
- 11-5	\$ 16.436.826,23				

Son: Dieciséis Millones Cuatrocientos Treinta Y Seis Mil Ochocientos Veintiséis Pesos Con Veintitrés Centavos M.L.

Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal R.A.A Nº AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Roll Nº 001

Hector Barahona Guerrero

Director de Avalúos. R.A.A Nº AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raiz Nº 002

Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluador

R.A.A. N" AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raiz Nº 038





15. Información Anexa.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos Año 2014 www.huertoen

Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra

Boletin Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De

Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co

Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson, Año 2014 Planta, Facilicimo, Com

Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo, 2013

Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013

Modelo Productivo Del Pimento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014

Produccion 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/10554/8868/1/Tesis807.Pdf

Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:

Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=965

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

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.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista Sipsa.Php?Urlamigable=Lista De Precios Sipsa

Cultivo Del Bore 1995. Disponible En:

Http://Corpomail.Corpolca.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf

Guia De Costos De Produccion Agropecuaria 2014, Gobernacion De Antioquia

Anuario Estadistico Agropecurio Del Hulla, 2009

La Achira, 2004; Disponible En:

Http://Www.Acronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20v%20benefici

Sistema De Información De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Producción, Año 2014

Central Mayorista De Antioqua, 2015 Www.Federacionde Caferteros.Org

Cultivode Frutas Tropicales,2014 Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustriacultivo/

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos "Año 2014 W.W.Whuertoen

Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra

Boletin Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De

Hortalizas, 2014 Por Dane W.W.Wdane.Gov.Co

Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wison, Año 2014 Planta, Facilicimo, Com-

Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo. 2013

Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013

Modelo Productivo Del Pimento En El Oriente Antioqueño, Gobernadon De Antioquia 2014

Produccion De Uchuva, Disponoble 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

Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:

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.8na.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

Producion De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:

Http://Corpornal.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf

Faostat, 2014 Www.Faodirecciondeestadistica





Modelo Tecnologico Para El Cultivo De Mango Corpolca 2013, Disponible En:

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

Cultivo Y Costos De Establecimiento De La Granadilla, 2006, Disponible

En: Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnicp%20del%20cultivo%20de%20granadilla% 20en%20el%20huita.Pdf

Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En:

Http://Corpornali.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf

Manual Tecnico De La Uva, 2006; Disponible En:

Http://Hulla.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf

Manual De La Chirimolla, 2005; Dispionible

En:Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Outtvo%20de%20la%20chirimoya.P

Rendimento De Frutas Exoticas, 2013; Disponible En:

Http://Www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Production-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf

Marañon; Corpoica 2007; Disponible En: Http:

//Corpornail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf

La Higuerilla, 2008; Disponible En:

Http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuerilla_Alternativa_Poductiva......Pdf

La Gulupa, 2010; Disponible En:

Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf

Produccion Y Comercializacion De La Gulupa, 2011; Disponible En: Http://Pro-

Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: Http://Www.Nutriward.Com/Images/Borojo Manual1.Pdf

La Valnilla, 2012; Disponible En: Http://Www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-

Podrla-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html

Cultivos De Clima Calida; Universidad Nacional 2013; Disponible En:

Http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido 2013.Pdf

Http://Aprendeenlinea.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538

Vivero Tierra Negra 4440655

Jardin Botanico 4445500

Vivero Al Solar 4442464 Vivero Sol Rojo 4468815

Vivero La Vitrina Suroeste 3122596349 Vivero Santa Cruz Uraba 3136042664

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

El Semiliero De Antioquia, Comercializadora De Planta Tu Jardin Y Vivero Tierranegra Medellin - Poblado Estudio De Costo De La Especies Forestales, Por Coorporacion Nacional De Investigacion Y Fomento Forestal Conif., Año 2014

Tesis De Grado, Valoracion Economica De Los Arboles De La Universida Nacional Por Shirley Orosco, Año

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

Vivero Tierra Negra, Tel. 5420844

Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En : Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf

Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013

Rendiemiento, Turno Optimo Foretal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector Ivan Restrepo, 2102; Dis 'Ponible En: Http://www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003 Maderas Camilo C, Disponible En:

Http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html

Http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones Botanicas/Ver Herb arios P.Php?id=257&ld P=1205





16. FOTOGRAFÍAS

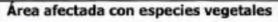




Vía Zaragoza-Caucasia

Área afectada







Área afectada





CORPORACION REGISTRO DE AVALUACIORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD 35AIZ







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, 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 avaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas y el cálculo de las Indemnizaciones por el avaluador Guillermo Otero.

ÎTEM	DESCRIPCIÓN	und	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
			TERRENO		
TERRENO	UF1	m ³	6.698,32	\$ 1.139,00	\$ 7.629.386,48
TERRENO	UF2	m ²	372,73	\$ 320,00	\$ 119.273,60
	Tot	tal Terr	eno		\$ 7.748.660,08
		CO	NSTRUCCIONES		10,000,000,000
	\$0,00				
	\$ 0,00				
100			ANEXOS		
	NO POSEE	CONST	RUCCIONES		\$ 0,00
25000	To	tal Ane	MOS		\$ 0,00
17-213	CULTIVO	35 Y/O	ELEMENTOS PE	RMA NENTES	
	\$ 8.688.166,15				
	\$ 8.688.166,15				
	OTAL AVALUO	E LA FF	TANIA AFECTA	DA	\$ 16.436.826,23

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: Dieciséis Millones Cuatrocientos Treinta Y Seis Mil Ochocientos Veintiséis Pesos Con Veintitrés Centavos M.L. (\$16.436.826,23). Se firma en Bogotá D.C. a los quince (15) días del mes de noviembre de 2.019

Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal Miembro Lonja Colombiana Nº 001

Guillermó Otero Sotomayor

R.A.A. Nº AVAL-4019477

Luis F. Sanabria Vanegas

Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúes

R.A.A Nº AVAL-19114869 Miembro Lonja Colombiana Nº 002

Nº AVAL-1032435523

Mierobro Lonja Colombiana Nº 038



CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD BAIZ

DLOMBIANA

PIEDAD

ALNO

LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DEPARTAMENTO:

Antioquia.

MUNICIPIO:

Zaracoza.

VEREDA:

Ouebradona Uno

FICHA PREDIAL:

ACN-02-0020

DIRECCION:

VERSALLES

PROPIETARIO:

LUIS EMILIO PALMA AGUILAR

RESOLUCIÓN 898 DE 2014.

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

RESUELVE:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

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

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

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

ARTÍCULO 5º. DAÑO EMERGENTE.

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





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

No Aplica

II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias: Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de los mismos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.

No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.

Desconexión de servicios públicos:

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.

No fueron suministrados documentos soporte para su liquidación, no aplica

El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.

ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL

Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará

No fueron suministrados los documentos soporte para





investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar su liquidación, el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. no aplica Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso. IMPUESTO PREDIAL Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avaluó. así: No fueron suministrados 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se los reconocerá el 75% documentos soporte para 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 ele junio, se reconocerá su liquidación, el 50% no aplica. 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25% 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%". ADECUACIÓN DE AREA REMANENTE No fueron suministrados Habrá lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición 105 parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas documentos construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la soporte para





valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, deroque, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.

su liquidación, no aplica

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

ARTÍCULO 6º. LUCRO CESANTE

Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.

I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.

No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.

II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso





tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización.

PARÁGRAFO 1°. En caso que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable.

PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 17 42 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.

No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.

CONSIDERACIONES GENERALES

El propietario del inmueble no anexo documentación para la liquidación de daño emergente y lucro cesante.

VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

\$0

Son: Cero pesos

Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A Nº AVAL-19163731 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raiz Nº/001

Director de Avalúos

R.A.A Nº AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raiz

Nº 002

Guillermo Otero Sotomayor

Avaluador

R.A.A. Nº AVAL-4019477





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, 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 avaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas y el cálculo de las Indemnizaciones por el avaluador Guillermo Otero.

Se firma en Bogotá D.C. a los quince (15) días del mes de noviembre de 2.019

Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal Migmbro Lonja Colombiana Nº 001

Guillermo Otero Sotomayor

Avaluador

R.A.A. Nº AVAL-4019477

ctor Barahona Guerrèro

Director de Avalúos R.A.A Nº AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana Nº 002

Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluador

R.A.A./N° AVAL-1032435523

Registro Nacional de Avaluador (R.N.A.) Nº 4127 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz

No 038

/Nov/2019



LONJA COLOGIBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ SHIT GODGESTATA



