

AVISO No. ADN-GP-2992

ACN-01-0125

FECHA: 11 OCT 2020

El suscrito, Gerente General del Concesionario AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., en virtud del Contrato de Concesión No. 009 del 10 de Diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012, para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reacción de la Concesión Autopista Concesión Norte, del proyecto Autopistas para la Prosperidad, procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, con el envío del oficio de citación ADN-GP-2876 de fecha 15 de julio de 2021, a la dirección del predio ACN-01-0125 denominado La Aurora, ubicado en la Vereda El Veinte, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, mediante guía No. 700081236885 del Correo Certificado Inter Rapidísimo S.A., con constancia de recibo el 16 de septiembre de 2021, en el cual el Concesionario Autopistas de Noreste S.A.S., les instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-2875 de 15 de julio de 2021, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal a los titulares del derecho real de dominio YESNID AGUDELO ESTRADA (C.C. No. 32.090.015) y RUBEN DARIO SOTO PATINÓ (C.C. No. 98.610.153), ambos propietarios previamente del predio ACN-01-0125.

Agotado el término legal de la citación para la notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, se requiere notificar del presente acto administrativo a YESNID AGUDELO ESTRADA (C.C. No. 32.090.015) y RUBEN DARIO SOTO PATINÓ (C.C. No. 98.610.153), con el objeto de dar cumplimiento a la ley, se procede a NOTIFICAR POR AVISO la Oferta Formal de Compra ADN-GP-2876 de fecha 15 de julio de 2021, "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una fracción de terreno del predio denominado "La Aurora", ubicado en la Vereda El Veinte, de conformidad con la certificación de la oficina de Planeación Municipal, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 06-895-00-01-00-00020-0015-0-00-00-0006, Matricula Inmobiliaria No. 027-2056 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0125".

El presente AVISO EMPLAZATORIO, se fijó por el término de cinco (5) días en un lugar público de las oficinas del Concesionario ubicadas en la Carrera 10 Nro. 9 - 36, Segundo Piso, Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, teléfono: 301 327 7996, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a fin de que las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble puedan solicitar administrativamente su reconocimiento pecuniario.

FIJADO EL 26 OCT 2021 A LAS 7:00 A.M.  
DESFIJADO EL 02 NOV 2021 A LAS 5:00 P.M.

Cordialmente,

Juan Manuel Mariño Maldonado  
Gerente General  
**AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S**  
Firma Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Haberle leído este Peculiar  
a mí Día 01 Nov 2021 C. Salamanca



Bogotá, D.C., 15 JUL 2021

Sabores:

YESNID AGUDELO ESTRADA (C.C. No. 32.090.015).

RUBEN DARÍO SOTO PATIÑO (C.C. No. 98.610.153).

Predio "La Aurora", ubicado en la Vereda El Veinte.

Zaragoza, Antioquia.

REF: CONTRATO 009 del 10 de diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Pública Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012. Otorzamiento 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 Corredor Nocte, del proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

Asunto: Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2875 del 15 JUL 2021, Predio ACN-01-0125.

Cordial saludo:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, les solicitamos presentarse personalmente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la presente citación, en la Oficina de Puedos de la Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S, localizada en el municipio de Remedios (Antioquia), en la Carrera 10 No. 9 - 36, Segundo Piso, Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, teléfono: 301 527 7996, de lunes a viernes en horario de 7am a 12:00 pm y de 1:00 pm a 5:00 pm, con el fin de notificársele el contenido de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-2875 del 15 JUL 2021, por el cual se dispone la adquisición del predio denominado "La Aurora", ubicado en la Vereda El Veinte, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-895-00-01-00-0010-0015-0-00-00-0020, Matrícula Inmobiliaria número 027-2058 y Ficha Predial No. ACN-01-0125.

Recuerden que, para la presentación a la diligencia de la notificación personal, deberán identificarse con cédula de ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe estar debidamente autenticado.

Y,

Si no se le pudiere notificar personalmente, se remitirá un aviso de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, con copia íntegra del acto administrativo a la dirección del predio o a la dirección de notificación proporcionada por el propietario, entendiéndose surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cordialmente,

Juan Manuel Marfil Maldonado.  
Gerente General.

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

Firma Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura.  
Domicilio Autopista Medellín - Bogotá C.C. Virgen  
Bogotá - Apartado Correo 1.500 - Tel. 321-5000



## CERTIFICADO DE ENTREGA



INTER RAPIDISIMO S.A., Con licencia del Ministerio de Tecnología de la Información y las Comunicaciones No. 1189 y atendiendo lo establecido en el Código General del Proceso, te permite certificar la entrega del aviso con las siguientes garantías:

### DATOS DEL ENVÍO

Número de Envío 108061228885	Fecha y Hora de Admisión 07/02/2021 11:30:45 AM
Dirección de Origen REMINGTONANTICOL	Dirección de Destino REMINGTONANTICOL

Doc Contener DOCUMENTOS
----------------------------

Observación:
--------------

Centro Servicio Origin 2320 - AGUIMEDEO ANT/IDOL/CALLE REAL GOTITAS DE AMOR.
---

### REMITENTE

Nombres y Apellidos (Razón Social) AUTOPISTA DEL NOROESTE SAS	Identificación 9007888690
Dirección PARQUE PRINCIPAL CRA. 13 # 9-36 BOD PISO 3223446847	Teléfono

### DESTINATARIO

Nombres y Apellidos (Razón Social) BUREAU DAVID MONT PATRICK YESHUA AGUSTIN ESTRADA 32090015	Identificación 90610159
Dirección LA AURORA EL VENDE	Teléfono 3136672120



### ENTREGADO A:

Nombres y Apellidos (Razón Social)	
Motivo:	

Identificación:	Fecha de Entrega:
1	07/02/2021

### CERTIFICADO POR:

Misión Funcional Juan Gabriel Tropis Cárdenas	Fecha de Certificación 07/02/2021 10:30:29 PM
Cargo ASISTENCIA ADMINISTRATIVO	Código PIN de Certificación: 300306042844

CON LO ANTERIOR SE CONFIRMA QUE EL DESTINATARIO VIENE CI LABORAR EN ESTE LUGAR.  
La Prueba de Entrega impresa de este Certificado se recibe en el acto de revisión emitida por acuerdo con la DINA. La información aquí registrada se almacena en el sistema de control de calidad y se transmite a través de Internet a los sistemas de información de INTER RAPIDISIMO -Sigue tu Estilo. En caso de requerir una revisión de la Certificación judicial para solicitarla en cualquiera de nuestros puntos de atención por un costo adicional.

Aplica con acuerdo y Reenvíos

[www.interrapidismo.com.co](http://www.interrapidismo.com.co) - Envíos: [envios@interrapidismo.com](mailto:envios@interrapidismo.com) Bóveda D.C. Cartera 36 Nro. 7-45  
TEL: 581 3609 Cel: 332 2554495

Bogotá, D.C. 15 JUL 2021

Señores:

YESNID AGUDELO ESTRADA (C.C. No. 32.090.015).  
RUBEN DARIO SOTO PATIÑO (C.C. No. 98.610.155).  
Predio "La Aurora", ubicado en la Vereda El Veinte,  
Zaragoza, Antioquia.

**Referencia:** Contrato 009 del 30 de diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012. Otorgamiento de la Concesión para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

**Asunto:** Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado "La Aurora", ubicado en la Vereda El Veinte, de conformidad con la certificación de la oficina de Planeación Municipal, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-895-00-01-00-0012-015-0-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 027-2058 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0125.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, identificada con NIT: 830.125.996-9, en coordinación con el Concesionario AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., identificado con NIT: 900.793.991-0, en virtud del Contrato de Concesión N°. 009 de 2014, adelanta el Proyecto vial Autopista Conexión Norte, "Autopistas para la Prosperidad", como parte de la modernización de la Red Vial Nacional.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI ha delegado a AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anteriormente expuesto, AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., en nombre de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, de conformidad con lo establecido en el Artículo T3 de la Ley 9<sup>a</sup> de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto

Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2005 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un área de MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1256,96 m<sup>2</sup>) del inmueble en referencia, incluidas las construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies que allí se encuentren; área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas Inicial K 43+174,34 I - Abscisa Final K 43+226,42 I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-01-0125 de fecha 20 de abril de 2017, modificada el 13 de julio de 2020.

El valor total de la oferta de compra es NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SESENTA Y OCHO PESOS CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS M.L. (\$9.534.068,95), según Avaluo Comercial elaborado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz de fecha 26 de febrero de 2021, el cual se discrimina de la siguiente manera:

Tabla Nro. 1.

ITEM	DESCRIPCION	TIPO DE UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TIERRA</b>				
1	UFI	m <sup>2</sup>	1256,96	\$ 461,31
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
NO POSEE CONSTRUCCIONES				
Total Construcciones				\$ 0,00
<b>ANEXOS</b>				
CA1: Garaje	m	53,96	\$71.500,00	\$ 3.858.140,00
CA2: Garaje	m	52,26	\$66.600,00	\$ 3.490.968,00
Total Anexos				\$ 7.349.108,00
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>				
Elementos Permanentes				\$ 1.605.112,73
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes				\$ 1.605.112,73
<b>TOTAL AVALUO DE LA FINCA AFECTADA</b>				\$ 9.534.068,95

Son: Nueve Millones Quinientos Treinta y Cuatro Mil SeSENTA Y Ocho Pesos Con Noventa Y Cinco Centavos M.L.

Tabla Nro. 2.

<b>DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE</b>	
<i>"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 certificado, y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte."</i>	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>
<b>SUM: CERO PESOS M.L.</b>	

En ese orden de ideas, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo establecido en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y la Resolución 895 de 2014 del IGAC, modificada parcialmente por la Resolución 1044 de 2014 del IGAC, dentro del Análisis Costeroal Caribeño, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante. Sin embargo, del valor que se notifica por medio de esta oferta de compra se excluirán los denominados derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán cancelados directamente por La Concesión a las entidades correspondientes.

Según el estudio de títulos, la zona de terreno que se requiere, pertenece a YESNID AGUDELO ESTRADA identificada con C.C. No. 32.090.015 y a RUBEN DARIO SOTO PATINO identificado con C.C. No. 98.610.155, adquirido mediante Escritura Pública Nro. 035 de 7 de febrero de 2006, Notaría Única de Zaragoza, inscrita en la anotación N.º 2 del Certificado de Tradición con Matrícula Nro. 027-2056.

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

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

1. Enajenación Voluntaria: A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuentan ustedes con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad sobre esta oferta, bien sea aceptándola o rechazándola, mediante oficio dirigido a las oficinas de AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en la Carrera 10 No. 9 - 36, Segundo Piso, Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, teléfono 301 527 7996.

Se entenderá que el propietario no poseedor regular del predio renuncia a la negociación cuando:

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

En caso de aceptarla, se suscribirá escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la aceptación.

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

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

Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en la Carrera 10 No. 9 - 36, Segundo Piso, Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, teléfono 301 527 7996.

Esta Oferta será inscrita en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición 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.

44

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha y Plano Predial, Análisis Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de ésto oficio las normas relativas a la cesación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,

Juan Manuel Marín Maldonado

Gerente General

**AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**

Firma Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial y certificado de uso del Suelo, Análisis Comercial Corporativo y Certificado del uso del Suelo expedida por la Oficina de Planeación Municipal.

Estimado Señor/a Predial (C. Vargas)  
Señor/a Apellido: David Segundo D. Arguello



Avalúo Comercial Corporativo  
Rural.  
Lote y construcciones anexas  
Ficha Predial ACN-01-0125.

Febrero de  
**2021**

Autopistas del Nordeste S.A.S, Autopista Conexión Norte.  
Dirección del predio: La Aurora  
Vereda: El Veinte.  
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 Valuatórios
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

- 14.1. Resultado avalúo Propietario
- 14.2. Resultado avalúo Mejoratario 1
- 14.3. Resultado avalúo Mejoratario 2

## 15. FOTOGRAFÍAS

## 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

## 1. INFORMACIÓN GENERAL.

**1.1. Solicitud:** El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 010-DP-2019 para elaboración de avalúos comerciales corporativos, incluida la liquidación del daño emergente y/o lucro cesante, suscrito entre Autopistas del Nordeste S.A.S., y la Corporación Registro de Avaluadores Y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.

**1.2. Tipo de inmueble:** Lote y construcciones.

**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:** El Veinte

**1.8. Dirección del predio:** La Aurora

**1.9. Abscisado de área requerida:**

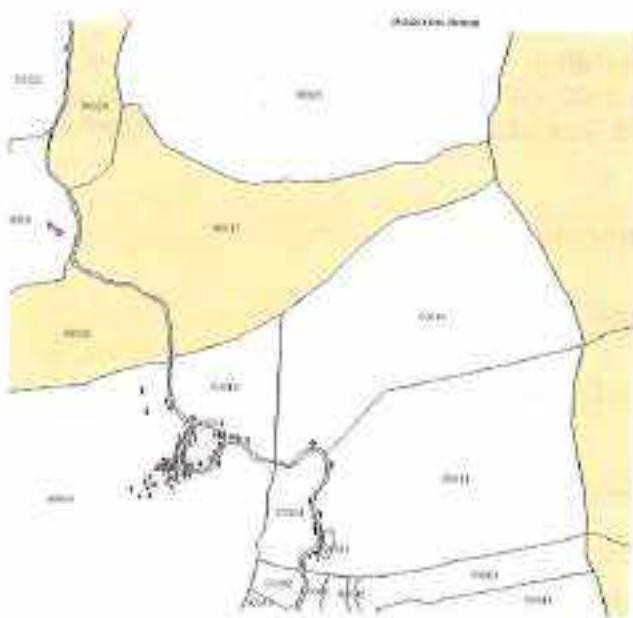
Abscisa Inicial:	43 + 174,34 Km. I
Abscisa Final:	43 + 226,42 Km. I
Margen:	Derecha
Longitud efectiva:	52.08

**1.10. Uso actual del inmueble:** Agropecuario,

**1.11. Uso por norma:** Ganadería, Agricultura de subsistencia. Rural.

#### **1.12. Información Catastral:**

**Departamento:** 05 - ANTIOQUIA  
**Municipio:** 895 - ZARAGOZA  
**Cedula Catastral:** 058950001000000100015000000000  
**Matrícula Inmobiliaria:** 027-2057  
**Zonas Físicas:** - 302  
**Zonas Geoeconómicas:** - 306  
**Área de terreno:** 28,5891 ha  
**Área construida:** 81,84 m<sup>2</sup>



Fuentes: Certificado Catastral suministrado por la dirección de sistemas de información y catastro de la Gobernación de Antioquia.

**1.13. Fecha de la visita al predio:** 05 de febrero de 2021.

**1.14. Fecha del informe de avalúo:** 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 folio N° 027-2057, con dirección **Vereda El Veinte: La Aurora**, firmado por **ROMY MORENO MORENO** secretaria de planeación del Municipio de Zaragoza; a los 03 días del mes de julio de 2020.

### C. Folio de Matricula:

Certificado de Tradición y Libertad N° 027-2058 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia impreso el 21 de octubre de 2020.

### D. Ficha Predial:

- ACN-01-0125.

### E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-01-0125.

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

#### 3.1. Propietario:

- Yesnid Agudelo Estrada y Rubén Dario Soto Patiño

#### 3.2. Título de adquisición:

- Escritura 035 del 07/02/2006 Notaría Única de Zaragoza.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 027-2058 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia impreso el 21 de octubre de 2.020.

#### 3.3. Matrícula inmobiliaria:

- 027-2058 de la oficina de registros de instrumentos públicos de Segovia.

#### 3.4. Observaciones jurídicas:

- **Anotación Nro. 002:** Radicación 2006-0208 del 09/02/2006, Doc. Escritura 035 del 07/02/2006 Notaría Única de Zaragoza. Especificación: Modo de adquisición: 0125 compraventa modo de adquisición. Personas que intervienen en el Acto: De: Gaviria De Gaviria María Leonor, A: Agudelo Estrada Yesnid De: Soto Patiño Rubén Dario.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 027-2058 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia impreso el 21 de octubre de 2.020.

#### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio <b>LA AURORA</b>	Nombre De Vereda <b>EL VEINTE</b>
Municipio <b>ZARAGOZA</b>	Departamento <b>ANTIOQUIA</b>

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 Nechi son altamente vulnerables por su propensión a las inundaciones, característica esta que debe ser tenida en cuenta en la planificación y desarrollo futuro, la vereda Chilona Abajo se encuentra a 10 km aproximadamente del casco urbano de Zaragoza.

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

##### **4.1. Delimitación del sector:**

La vereda Quebrada 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/municipio/informacion-general e inspección ocular>.

#### **4.3. Topografía: 8-25% Ondulada**

#### **4.4. Características Climáticas:**

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

Fuente: [http://www.zaragoza-antioquia.gov.co/informacion\\_general.shtml#geografia y  
http://www.antioquia.gov.co/images/pdf/enuario2014/es-CO/capitulos/ambiente/hidrometeorologia/cp-2-2-4.html](http://www.zaragoza-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml#geografia y http://www.antioquia.gov.co/images/pdf/enuario2014/es-CO/capitulos/ambiente/hidrometeorologia/cp-2-2-4.html)

#### **4.5. Condiciones Agrologicas:**



### Sub Clase 4ps5

Ítem	Descripción
Subclase	4ps - 5
Principales Limitantes de uso	Pendientes fuertemente inclinadas, susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, alto contenido de aluminio, fuerte acidez, fertilidad baja; erosión ligera en algunos suelos.
Usos recomendados	Agricultura con cultivos de semibosque y densos y ganadería en pastos mejorados.

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

### Sub Clase 7p-5

Ítem	Descripción
Subclase	7p - 5
Principales Limitantes de uso	Pendientes moderadamente escarpadas; erosión moderada y ligera; alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca); exceso de humedad en algunos sectores; fuerte acidez, alto contenido de aluminio y fertilidad baja.
Usos recomendados	Bosques protectores productores, vida silvestre, conservación.

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/municipio/informacion-general> e inspección ocular.

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

#### 4.8. Vías de acceso y transporte:

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

Vías desde Medellín	Vía nacional, de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en regular estado de mantenimiento hasta Remedios y sin Pavimentar y en mal estado de mantenimiento desde Remedios hasta Zaragoza, Recorre la ruta que conecta Medellín – Barbosa – Antioquia – Yolombo – Yalí – 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 – Zaragoza.
Desde Bogotá.	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento. Recorre la ruta Bogotá – Honda – La Dorada - Doradal – El Santuario – Marinilla – Guarne Medellín – Caucasia – Zaragoza
Desde la Costa Atlántica.	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, Recorre desde la Costa Atlántica hasta Caucasia – Zaragoza.
Montería- Caucasia	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, recorre Montería- Planeta Rica- Buena Vista- La apartada- Caucasia – Zaragoza

La vía Caucasia – Zaragoza: vía pavimentada de primer orden, en buen estado, de una calzada de dos carriles, el servicio de transporte es bueno presta servicio por buses intermunicipales, camionetas particulares y mototaxis del municipio de Zaragoza.

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La suscrita secretaría 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 EL VEINTE: LA AURORA** identificada con la ficha predial **Nº 25703634** a nombre de las siguientes personas RUBEN DARIO SOTO PATIÑO, identificado con cedula de ciudadanía N° 986101153 y YESNID AGUDELO ESTRADA, identificada con la cedula N° 32090015, y folio N° 027-2057; Uso Ganadería, agricultura de subsistencia,

CÉDULA CATASTRAL: 89520010000010000150000000000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 058950001000000100015000000000

- **USO PRINCIPAL:** 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. Actividades comerciales complementarias al servicio de transporte y turismo.
- **USO COMPLEMENTARIO:** 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:** Casería para autoconsumo. Minería. 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 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%.

Dado en la secretaría de Planeación y Obras Públicas de Zaragoza Antioquia,  
a los tres (03) días del mes de julio del 2020.

**ROMY MORENO MORENO**

Secretaria de planeación

**INFORME DE CONFRONTACIÓN  
YEINY SUSANA LOZANO PÉREZ M.P A44152017**

Una vez realizada la nueva consulta, se encontró que el uso del suelo, corresponde a Uso Ganadería y Agricultura de subsistencia, según la certificación de uso de suelo expedida el 3 de Julio de 2020 por la Secretaría de Planeación del Municipio de Zaragoza.

Sin embargo, al consultar el plano "Zonificación de Uso de Suelo" de la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zaragoza, por medio del acuerdo N° 009 del 25 de 2009, ajustado por el acuerdo 001 del 14 de febrero de 2013, se observa que el área requerida se localiza sobre los siguientes Usos del Suelo Rural: Minería de Veta, Ver siguiente imagen:



Imagen 2. Área de Uso de Suelo (Minería de Veta), según el plano de Zonificación de Uso de Suelo.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

### 6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio <b>LA AURORA</b>	Nombre De Vereda <b>EL VEINTE</b>
Municipio <b>ZARAGOZA</b>	Departamento <b>ANTIOQUIA</b>

El predio se ubica en la vía que comunica al municipio de Caucasia con el municipio de Zaragoza, en la vereda La Porquera, a aproximadamente a 20 km del casco urbano del municipio de Zaragoza.

### 6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	150.000,00 m <sup>2</sup>
Área requerida:	1.256,96 m <sup>2</sup>
Área Remanente:	0 m <sup>2</sup>
Área Sobrante:	148.743,04 m <sup>2</sup>
Área Total Requerido	1.256,96 m <sup>2</sup>

Fuente: Richa Predial ACN-01-0125

**6.3. Linderos:**

Norte:	En 0,00 m	(P1) YESNID AGUDELO ESTRADA Y RUBEN DARIO SOTO PATIÑO
Sur:	En 53,96 m	(P20-P35) VIA REMEDIOS - ZARAGOZA.
Oriente:	En 59,03 m	(P1-P20) YESNID AGUDELO ESTRADA Y RUBEN DARIO SOTO PATIÑO (mismo predio).
Occidente:	En 37,66 m	(P35-P1) YESNID AGUDELO ESTRADA- RUBEN DARIO SOTO PATIÑO.

Fuente: Ficha Predial 01-0125.

**6.4. Vías de acceso al predio:**

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

**6.5 Unidades Fisiográficas:**

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	8-25% Ondulada	Agropecuario	Minería de Veta	1.256,96 m <sup>2</sup>

**6.7. Áreas construidas:**

No presenta construcciones.

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0125

**6.8. Características constructivas:**

No presenta construcciones.

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0125

**6.9. Anexos, otras construcciones:****PROPIETARIO**

Nº	ANEXO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND	*EDAD (AÑOS)	E.D.C.
CA1	CORRAL	CA1: CORRAL, 3 HILOS EN VARETA, SOSTENIDOS CON POSTE EN MADERA ASERRADA Y PINTADA, SEPARADOS CADA 1,30M. CA2: CERCA CON 3 HILOS EN VARETA, SOSTENIDOS CON POSTES EN MADERA ASERRADA Y PINTADA, SEPARADOS CADA 1,30M, INCLUYE PORTAL DE ENTRADA CON 4 HILERAS EN ALAMBRE DE PUÑA, SOSTENIDAS POR POSTES EN MADERA BURDA, DIMENSIONES (1,70M*1,62M)	53,96	M	13	BUENO
CA2	CERCA		52,26	M	13	BUENO

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0125.

**6.10. Cultivos, especies:**

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und
CAMPANO Ø 0,40M	1	UND
GUARUMO Ø 0,20M	1	UND
GUARUMO Ø 0,10M	20	UND
LIMON 5 AÑOS	1	UND
NARANJO 5 AÑOS	1	UND
NOGAL Ø 0,30M	5	UND
NOGAL Ø 0,40M	4	UND
POLVILLO Ø 0,10M	1	UND
PALMA DE COCO 3 AÑOS	1	UND
CEDRO Ø 0,40M	1	UND
MATARATON Ø 0,10M	7	UND
PASTO BRACHIARIA 30%	377,09	M2

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0125

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

Para determinar el valor del metro cuadrado de Construcciones y anexos se aplicó el Método de Costo de Reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los valores adoptados se observan en los cuadros de PRESUPUESTOS que forman parte del presente avalúo.

**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

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.

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

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. Relación de investigación obtenida:

#### Unidad fisiográfica 1:

ID	CARACTERÍSTICAS				SUSTITUCIÓN DEL PREDIO				DETALLE						
	Lote(s)	Largo(s)	Ancho	Métrico	Categoría	Tamaño	Nº de lote	Venta	% de Neto	Valor Neto (m2)	Área (m2)	Año (m2)	Estado	Valor m2	
1	754328	79574,270	Norte	Brasil	Despejado	Rural	312-0070083	3000 Arriendo Mora	\$ 7.546.000,000,00	17%	\$ 6.200.000,00	1250	1250000	\$ - 4.990.000,00	\$ 496,00
2	030629	3460240	Sur	Brasil	Despejado	Rural	312-0070086	Las Flores Toribay	\$ - 10.000.000,00	0%	\$ - 100.000.000,00	40	40000	\$ - 6.500.000,00	\$ 400,00
3	F114934	164971000	Ladera	Segunda	Poco	312-0080891	Tobay Cedres	\$ - 100.000.000,00	2%	\$ - 490.000.000,00	104	104000	\$ - 4.798.330,00	\$ 437,00	
Descripción				Áreas				Valor Total				Detalles de la Oferta			
Año (m2)	Valor m2	Año (m2)	Valor m2	Construcción	Áreas			Descripción del Inmueble				Notas	Fuente Básica		
9	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -			Hacienda San Juan Son 1.150 has. de Ruta ganadera. A 14 km de la vía pavimentada hacia el municipio de Cúcuta. Es 100% rústica. El 70% del área se encuentra en pasto brisellata y el 30% del área es matorral rústico abiertamente disponiendo materiales de alta calidad.				<a href="https://www.baseline.co/totals/FIV158575-inicio-11.pdf">https://www.baseline.co/totals/FIV158575-inicio-11.pdf</a>			
0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -			Faja de 42 hectáreas, sobre la vía que lleva de Remedios a Aranzazu, cuenta con pastos mejorados.				<a href="https://www.baseline.co/totals/sector-de-terreno-lid-1104310408">https://www.baseline.co/totals/sector-de-terreno-lid-1104310408</a>			
12	\$ 480.000,00	12	\$ -	\$ 34.560.000,00	\$ -			Faja con casa y pastos nuevos, cuenta con motaña armonizada; según Tobay, se encuentra en perfecto estado, \$550 millones negociables, cuenta con energía.				En Construcción			

## 8.2. Depuración Mercado:

### Unidad fisiográfica 1:

Código	Descripción	Vereda	Municipio	Identificación del terreno				Volumen	Volumen	Valor Recopilado	Ares (m2)	Ares (m2)	Valor Total	Valor Total	
				Descripción de la finca	Superficie	Nº Vía	Nº Censo								
1	70262279	Aserradero	Municipio	Zapago	Rural	513-6176087	Jerez	\$ 1.108.000.000,00	17%	\$ 1.208.000.000,00	170	1200000	1	\$ 1.303.200,00	\$ 1303,20
2	60246258	Aserradero	Municipio	El Salto	Rural	281-8271099	Luis Pérez	\$ 210.000.000,00	10%	\$ 180.000.000,00	12	100000	1	\$ 2.160.000,00	\$ 2160,00
3	7141492078	Aserradero	Linda	Sigavé	Rural	342-8888591	Toribio	\$ 500.000.000,00	2%	\$ 480.000.000,00	184	184000	5	\$ 9.375.200,00	\$ 46875,00

Código (m2)	Altura	Valor Total			Detalles de la Oferta				Foto	Fuente externa
		Areas (m2)	Valor m2	Areas (m2)	Valor m2	Construcción	Arriendos	Precio por hectárea		
0	\$	-	0	\$	-	\$	-	\$		<a href="https://www.inmobiliarex.com.co/ficha-de-terreno-id-1108188403">https://www.inmobiliarex.com.co/ficha-de-terreno-id-1108188403</a>
0	\$	-	0	\$	-	\$	-	\$		<a href="https://www.inmobiliarex.com.co/item/venta-de-terreno-id-1108188403">https://www.inmobiliarex.com.co/item/venta-de-terreno-id-1108188403</a>
22	\$ 480.000,00	0	\$	-	\$ 34.560.000,00	\$	-	\$		En Construcción

## 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	\$ 4.960.000,02	
2	\$ 4.500.000,00	
3	\$ 4.379.230,77	
Promedio	\$ 4.613.076,93	
Desviación Estandar	\$ 306.452,32	
Coefficiente de Variación		6,64%
Coefficiente de Asimetría		1,43
Límite Inferior	\$ 4.306.624,61	
Límite Superior	\$ 4.919.529,25	
Valor Adaptado Ha	\$ 4.613.076,93	
Valor Adoptado m <sup>2</sup>	\$ 461,31	

**Nota:** se adopta el promedio de la muestra teniendo en cuenta la topografía y la cercanía al perímetro urbano del municipio de Zaragoza.

### 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

#### Unidad fisiográfica 1:

**Oferta 1** Hacienda San Juan Son 1.100 has. de Finca ganadera. A 14 km de la vía pavimentada hacia el municipio de Cáceres. Es 100% tractorable. El 70% del área se encuentra en pasto brachilaria y el 30% del área es montaña virgen altamente rica en arboles maderables de alta calidad.

**Oferta 2** Finca de 42 Hectáreas, sobre la vía que lleva de Remedios a Amalfi, cuenta con pastos mejorados.

**Oferta 3** Finca con Casa y pastos nuevos, cuenta con montaña enmontada, según Yorbey, se encuentra en perfecto estado, \$500 millones negociables, cuenta con energía.

### 10.3 Ejercicios residuales:

No Aplica.

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN.

### 11.1. Costos de reposición.

#### CA1

Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	CA1: Corral	
				Caja	Pag
REPSA 9x4CMx3.9M - ORDINARIO	Und	\$ 36.105	55,34	\$ 1.998.050,70	110
Cerro 6x8CMx2.9M - Ordinario	Und	\$ 23.364	14,31	\$ 334.338,84	109
Hormigón A4-Albariza	Hc	\$ 20.561	64,00	\$ 1.315.904,00	52
Puerta con rebaza 3'	Lb	\$ 2.900	0,60	\$ 1.740,00	128
TORNILLO CARRILLO 5/8" X 3' UNA TUBRO	Und	\$ 2.091	499,00	\$ 1.043.409,00	128
Aluminio transparente con lac (PA (20KG)	kg	\$ 374.000	1,75	\$ 654.500,00	128
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$ 5.347.942,54</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M</b>				<b>\$ 99.109,39</b>	

Dato tomado de la revista Construcción N° 196

#### CA2

Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	CA2: Oficina	
				Caja	Pag
REPSA 8x4CMx3.9M - ORDINARIO	Und	\$ 36.105	54,06	\$ 1.951.836,30	110
Cerro 6x8CMx2.9M - Ordinario	Und	\$ 23.364	13,86	\$ 323.825,04	109
Hormigón A4-Albariza	Hc	\$ 20.561	48,00	\$ 986.928,00	52
Puerta con rebaza 3'	Lb	\$ 2.900	0,53	\$ 1.537,00	128
TORNILLO ACERO GALVANIZADO 5/8" X 3'	Und	\$ 1.836	483,00	\$ 886.788,00	128
Aluminio transparente con lac (PA (20KG)	kg	\$ 374.000	1,73	\$ 647.020,00	128
<b>Portal de entrada</b>					
Cerro Excon 3.9M - Ordinario	Und	\$ 23.364	1,12	\$ 26.167,68	109
Hormigón A4-Albariza	Hc	\$ 20.561	0,43	\$ 8.841,23	52
Puerta con rebaza 3'	Lb	\$ 3.400	0,02	\$ 68,00	128
Aluminio de Piso X 1M (350KG) Cat. 1a	rl	\$ 162.950	0,02	\$ 3.259,00	85
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$ 4.836.270,25</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M</b>				<b>\$ 92.542,48</b>	

Dato tomado de la revista Construcción N° 196

**11.2. Depreciación (fitto y corvini):**

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1: Corral	13	40	33%	2,5	27,85%	\$ 99.109,39	\$ 27.605,73	\$ 71.503,66	\$ 71.500,00
CA2: Cerca	13	40	33%	2,5	27,85%	\$ 92.542,48	\$ 25.776,60	\$ 66.765,89	\$ 66.800,00

## 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

### 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

CULTIVO/ESPECIE	UN	COSTO MATERIALES Y EQUIPO (CANT X UND)					COSTO MANO DE OBRA (CANT X UND)					VALOR TOTAL	
		CANT	UND	VALOR UNITARIO	CANT	UND	VALOR UNITARIO	CANT	UND	VALOR UNITARIO	CANT		
CARNEADO 0.45M	UND	\$ 64,000,00	1	\$ 71,000,00	1	UND	\$ 13,000,00	1	\$ 2,000,00	1	\$ 7,000,00	1	\$ 155,000,00
GUARUMO 0.26M	UND	\$ 47,000,00	1	\$ 13,000,00	1	UND	\$ 16,000,00	1	\$ 2,000,00	1	\$ 2,000,00	1	\$ 71,000,00
GUARUMO 0.10M	UND	\$ 42,000,00	1	\$ 13,000,00	1	UND	\$ 16,000,00	1	\$ 2,000,00	1	\$ 2,000,00	1	\$ 71,000,00
LIMON 5 AÑOS	UND	\$ 75,000,00	1	\$ 12,000,00	1	UND	\$ 18,000,00	1	\$ 2,000,00	1	\$ 1,000,00	1	\$ 127,000,00
MARACAS 5 AÑOS	UND	\$ 42,000,00	1	\$ 12,000,00	1	UND	\$ 18,000,00	1	\$ 2,000,00	1	\$ 1,000,00	1	\$ 71,000,00
MICHAELIS 0.35M	UND	\$ 42,000,00	1	\$ 12,000,00	1	UND	\$ 18,000,00	1	\$ 2,000,00	1	\$ 1,000,00	1	\$ 71,000,00
NOGAL 0.24M	UND	\$ 47,000,00	1	\$ 13,000,00	1	UND	\$ 16,000,00	1	\$ 2,000,00	1	\$ 1,000,00	1	\$ 71,000,00
POLVILLO 0.03M	UND	\$ 25,000,00	1	\$ 10,000,00	1	UND	\$ 2,000,00	1	\$ 2,000,00	1	\$ 1,000,00	1	\$ 31,000,00
PALMA DE COCO 3 AÑOS	UND	\$ 84,000,00	1	\$ 13,000,00	1	UND	\$ 16,000,00	1	\$ 1,000,00	1	\$ 1,000,00	1	\$ 128,000,00
CEBRO 0.04M	UND	\$ 47,000,00	1	\$ 13,000,00	1	UND	\$ 16,000,00	1	\$ 1,000,00	1	\$ 1,000,00	1	\$ 56,000,00
MATARATON 0.01M	UND	\$ 47,000,00	1	\$ 10,000,00	1	UND	\$ 16,000,00	1	\$ 1,000,00	1	\$ 1,000,00	1	\$ 56,000,00
PASTO BRACHARTA 30%	UND	\$ 200,00	1	\$ 200,00	1	UND	\$ 100,00	1	\$ 100,00	1	\$ 100,00	1	\$ 400,00
VALOR TOTAL		COSTO MATERIALES Y EQUIPO (CANT X UND)					COSTO MANO DE OBRA (CANT X UND)					VALOR TOTAL	
CANT		COSTO MATERIALES Y EQUIPO (CANT X UND)		VALOR UNITARIO		CANT		VALOR UNITARIO		CANT		VALOR UNITARIO	
CANT		VALOR TOTAL		CANT		VALOR TOTAL		CANT		VALOR TOTAL		VALOR TOTAL	
CARNEADO 0.45M		\$ 1,00		\$ 156,000,00		\$ 15,000,00		\$ 2,000,00		\$ 10,000,00		\$ 158,000,00	
GUARUMO 0.23M		\$ 0,60		\$ 40,360,00		\$ 6,000,00		\$ 1,000,00		\$ 10,000,00		\$ 60,360,00	
GUARUMO 0.10M		\$ 0,60		\$ 40,360,00		\$ 6,000,00		\$ 1,000,00		\$ 10,000,00		\$ 60,360,00	
LIMON 5 AÑOS		\$ 1,00		\$ 125,000,00		\$ 13,000,00		\$ 2,000,00		\$ 10,000,00		\$ 135,000,00	
MARENATO 5 AÑOS		\$ 1,00		\$ 75,000,00		\$ 13,000,00		\$ 2,000,00		\$ 10,000,00		\$ 75,000,00	
NOGAL 0.35M		\$ 1,00		\$ 80,000,00		\$ 16,000,00		\$ 2,000,00		\$ 10,000,00		\$ 80,000,00	
NOGAL 0.24M		\$ 1,00		\$ 80,000,00		\$ 16,000,00		\$ 2,000,00		\$ 10,000,00		\$ 80,000,00	
POLVILLO 0.03M		\$ 1,00		\$ 40,000,00		\$ 1,000,00		\$ 20,000,00		\$ 10,000,00		\$ 40,000,00	
PALMA DE COCO 3 AÑOS		\$ 1,00		\$ 118,020,00		\$ 10,000,00		\$ 2,000,00		\$ 10,000,00		\$ 138,020,00	
CEBRO 0.04M		\$ 1,00		\$ 50,000,00		\$ 8,000,00		\$ 2,000,00		\$ 10,000,00		\$ 60,000,00	
MATARATON 0.01M		\$ 1,00		\$ 50,000,00		\$ 10,000,00		\$ 2,000,00		\$ 10,000,00		\$ 50,000,00	
PASTO BRACHARTA 30%		\$ 200,00		\$ 200,00		0,60		\$ 100,00		\$ 50,00		\$ 232,777,23	
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES												\$ 1,605,112,23	

### 12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UND	VALOR UNITARIO	Productividad	Valor unitario final	VALOR TOTAL
CARNEADO 0.45M	1,00	UND	\$ 103,571,82	1,00	\$ 103,571,82	\$ 103,571,82
GUARUMO 0.23M	1,00	UND	\$ 19,926,72	0,60	\$ 15,941,38	\$ 15,941,38
GUARUMO 0.10M	20,00	UND	\$ 19,926,72	0,60	\$ 15,941,38	\$ 318,827,60
LIMON 5 AÑOS	1,00	UND	\$ 82,938,24	1,00	\$ 82,938,24	\$ 82,938,24
NARANJO 5 AÑOS	1,00	UND	\$ 49,816,80	1,00	\$ 49,816,80	\$ 49,816,80
NOGAL 0.23M	5,00	UND	\$ 52,846,20	1,00	\$ 52,846,20	\$ 264,231,00
NOGAL 0.10M	4,00	UND	\$ 52,846,20	1,00	\$ 52,846,20	\$ 211,384,80
POLVILLO 0.03M	1,00	UND	\$ 26,928,00	1,00	\$ 26,928,00	\$ 26,928,00
PALMA DE COCO 3 AÑOS	1,00	UND	\$ 39,079,26	1,00	\$ 39,079,26	\$ 39,079,26
CEBRO 0.04M	1,00	UND	\$ 52,846,20	1,00	\$ 52,846,20	\$ 52,846,20
MATARATON 0.01M	7,00	UND	\$ 30,967,20	1,00	\$ 30,967,20	\$ 216,774,40
PASTO BRACHARTA 30%	377,00	UND	\$ 738,48	0,60	\$ 590,78	\$ 222,777,23
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES						\$ 1,605,112,23

### 13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Zaragoza - Remedios.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-01-0125.
- Según información suministrada por la concesión el área requerida del predio ACN-01-0125 no presenta afectación por servidumbres en el área requerida para el proyecto.
- 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.

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

Se tiene como criterio valuatorio para las especies su diámetro ya que es lo que se puede evidenciar en terreno.

## 14. RESULTADO DEL AVALÚO

**DEPARTAMENTO:** Antioquia.  
**MUNICIPIO:** Zaragoza.  
**VEREDA:** El Veinte  
**FICHA PREDIAL:** ACN-01-0125  
**DIRECCIÓN:** La Aurora  
**PROPIETARIO:** YESNID AGUDELO ESTRADA Y OTRO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND.	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>					
1	UF1	m <sup>2</sup>	1256,96	\$ 461,31	\$ 579.848,22
<b>Subtotal Terreno</b>					<b>\$ 579.848,22</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
<b>NO POSEE CONSTRUCCIONES</b>					<b>\$ 0,00</b>
<b>ANEXOS</b>					
CA1: Corral	m	53,96	\$71.500,00	\$ 3.858.140,00	
CA2: Cerca	m	52,26	\$66.800,00	\$ 3.490.968,00	
<b>Total Anexos</b>					<b>\$ 7.349.108,00</b>
<b>CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES</b>					
<b>Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 1.605.112,73</b>
<b>Total Cultivos y/o Elementos Permanentes</b>					<b>\$ 1.605.112,73</b>
<b>TOTAL AVALÚO DE LA FINANZA AFECTADA</b>					<b>\$ 9.534.068,95</b>

Son: Nueve Millones Quinientos Treinta y Cuatro Mil Sesenta Y Ocho Pesos Con Noventa Y Cinco Centavos M.L.



**Gabriel Sarmiento Arango**  
 Representante Legal  
 R.A.A N° AVAL-19163731  
 Miembro Lonja Colombiana N° 001



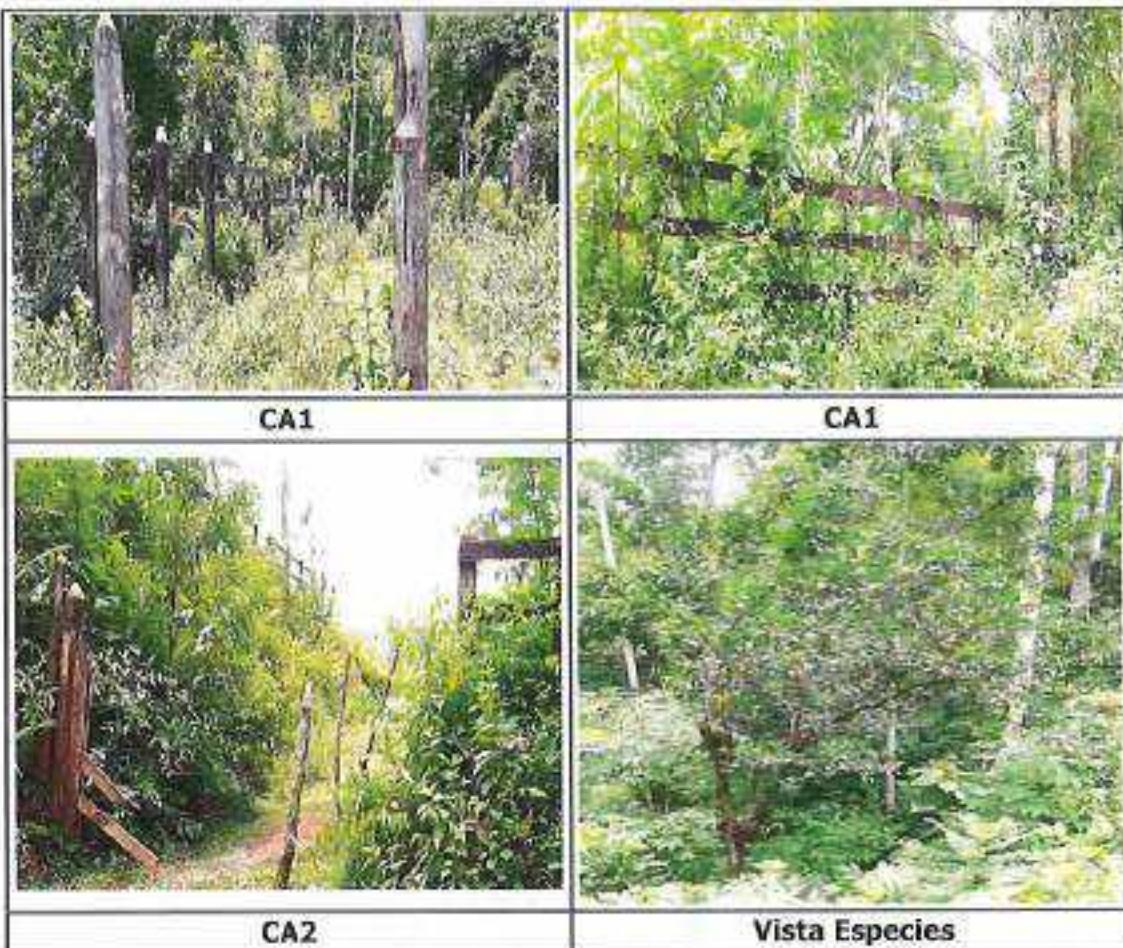
**Johanna Ramirez Beltran**  
 Avaluador  
 R.A.A. N° AVAL-1010188840

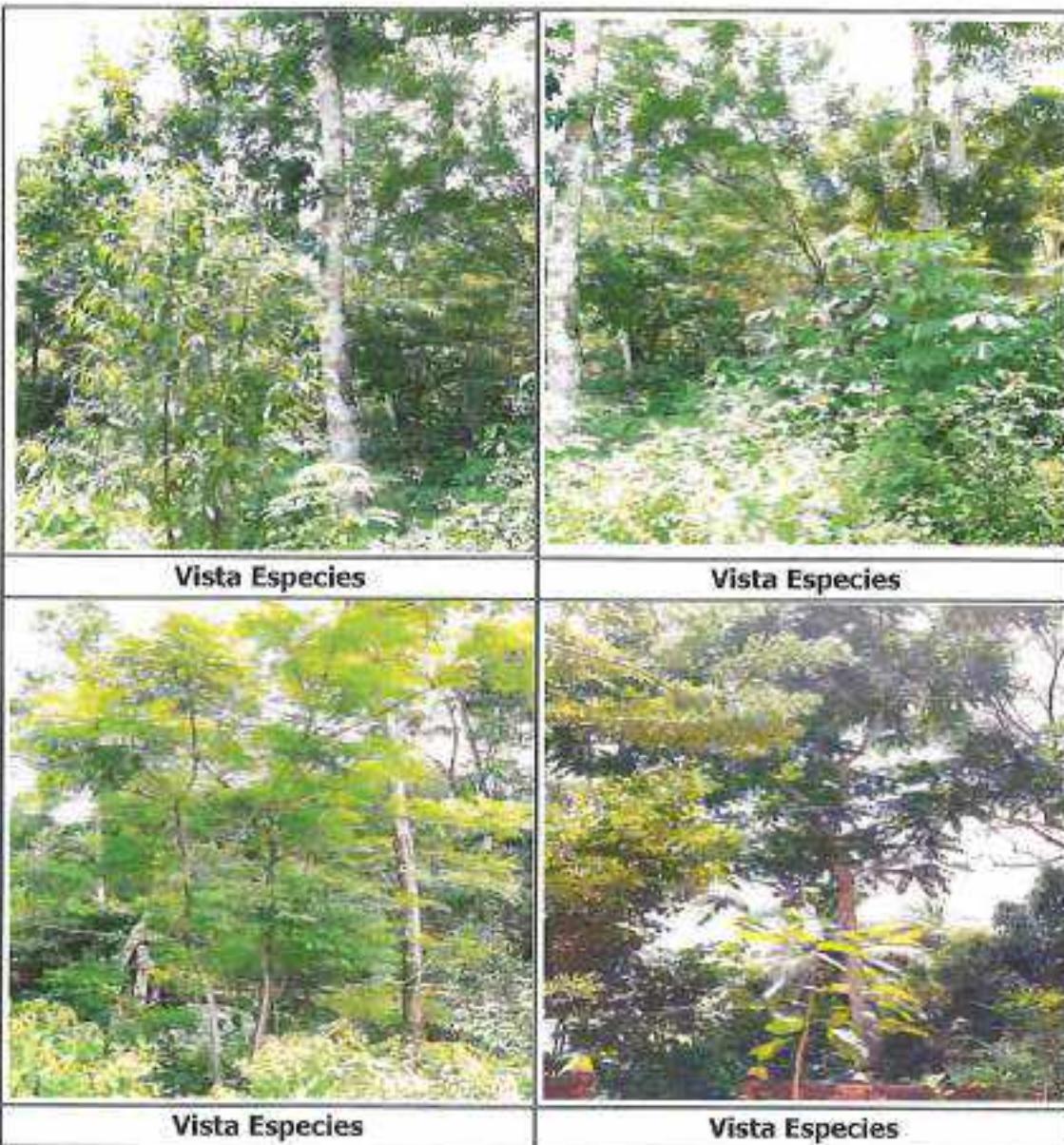


**Héctor Barahona Guerrero**  
 Director de Avalúos  
 R.A.A N° AVAL-19114869  
 Miembro Lonja Colombiana N° 002



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

**15. FOTOGRAFIAS**



## 16. Información Anexa.

### 16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecológicos, Año 2014 [www.huertoencasa.net/manual-del-cultivador/calendario-desembra](http://www.huertoencasa.net/manual-del-cultivador/calendario-desembra)

Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane. [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)

Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matherew Wilson,Año 2014 Planta.Facilidmo.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](http://www.agronet.gov.co)

Sistema De Información De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: [www.agronet.gov.co](http://www.agronet.gov.co)

Yacon, Disponible En: [Http://repository.javeriana.edu.co/bitstream/10554/8868/1/Tesis807.pdf](http://repository.javeriana.edu.co/bitstream/10554/8868/1/Tesis807.pdf)

Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:  
[Http://www.valledecauca.gov.co/agricultura/publicaciones.php?id=966](http://www.valledecauca.gov.co/agricultura/publicaciones.php?id=966)

Cultivos Transitorios, Corpocra 2004 Disponible En:  
[Http://www.corpocra.org.co/SitioWeb/Archivos/Publicaciones/](http://www.corpocra.org.co/SitioWeb/Archivos/Publicaciones/)

Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:[Http://www.ica.gov.co](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=list&Itemid=105](http://www.bna.com.co/index.php?option=com_content&view=list&Itemid=105) 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://corpomall.corpocra.org.co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.pdf](http://corpomall.corpocra.org.co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.pdf)

Guía De Costos De Producción Agropecuaria 2014, Gobernación De Antioquia

Anuario Estadístico Agropecuario Del Huita, 2009

La Achira, 2004; Disponible En:  
[Http://www.agronet.gov.co/www/docs/SII/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.pdf](http://www.agronet.gov.co/www/docs/SII/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.federaciondecafeteros.org](http://www.federaciondecafeteros.org)

Cultivo De Frutas Tropicales,2014 [www.encolombia.com/economia/agroindustriacultivo/](http://www.encolombia.com/economia/agroindustriacultivo/)

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecológicos ,Año 2014 [www.huertoencasa.net/manual-del-cultivador/calendario-desembra](http://www.huertoencasa.net/manual-del-cultivador/calendario-desembra)

Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)

Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matherew Wilson,Año 2014 Planta.Facilidmo.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](http://www.agronet.gov.co)

Sistema De Información De Precios Del Sector Agropecuario, [www.agronet.gov.co](http://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.valledecauca.gov.co/agricultura/publicaciones.php?id=966](http://www.valledecauca.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=list&Itemid=105](http://www.bna.com.co/index.php?option=com_content&view=list&Itemid=105)

Manual Técnico De La Pitaya Amarilla, Corpocra 2103, Disponible En:[Http://people.scalenet.info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla\\_2013.pdf](http://people.scalenet.info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.pdf)

Producción De Frutales De Clima Frío, Corpocra 2008, Disponible En:  
[Http://corpomall.corpocra.org.co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.pdf](http://corpomall.corpocra.org.co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.pdf)

Faostat, 2014 [www.pandirecciónestadística](http://www.pandirecciónestadística)

Modelo Tecnológico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013; Disponible En:  
[Http://Www.Asohofructo.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca\\_264\\_Mp\\_Mango.Pdf](http://Www.Asohofructo.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf)  
 Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En:  
[Http://Www.Corpocia.Org.Co/Sitoweb/Archivos/Publicaciones/Manual\\_Maracuya.Pdf](http://Www.Corpocia.Org.Co/Sitoweb/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://Corpomar.Corpocia.Org.Co/Badfiles/Badigital/54898/54898.Pdf](http://Corpomar.Corpocia.Org.Co/Badfiles/Badigital/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>  
 Manual De La Chirimoya, 2005; Disponible  
 En:[Http://Www.Asohofructo.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca\\_24\\_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf](http://Www.Asohofructo.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf)  
 Rendimiento De Frutas Exóticas, 2013; Disponible En:  
[Http://Www.Begiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf](http://Www.Begiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf)  
 Marathon; Corpocia 2007; Disponible En:[Http://Corpomar.Corpocia.Org.Co/Badfiles/Badigital/56274/56274.Pdf](http://Corpomar.Corpocia.Org.Co/Badfiles/Badigital/56274/56274.Pdf)  
 La Higuera, 2008; Disponible En:  
[Http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuera\\_Alternativa\\_Poductiva....Pdf](http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuera_Alternativa_Poductiva....Pdf)  
 La Gulupa, 2010; Disponible En: [Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf](http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf)  
 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.AgenciaNoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html](http://Www.AgenciaNoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html)  
 Cultivos De Clima Calido; Universidad Nacional 2013; Disponible En:  
[Http://Datoteca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021JModulo%20calido\\_2013.Pdf](http://Datoteca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021JModulo%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 4445560  
 Vivero Al Solar 4442464  
 Vivero Sol Rojo 4488815  
 Vivero La Vilrina Suroeste 3122596349  
 Vivero Santa Cruz Uraba 3136042664  
 Bio-Organicos 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 Coorporación Nacional De Investigación Y Fomento Forestal  
 Conif, Año 2014  
 Tesis De Grado, Valoracion Económica De Los Arboles De La Universidad Nacional Por Shirley Orozco, Año 2010  
 Guias 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/InformaciónForestal/Estudio\\_De\\_Costos\\_Especie\\_Región.Pdf](Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/InformaciónForestal/Estudio_De_Costos_Especie_Región.Pdf)  
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013  
 Rendimiento, Turno Óptimo Forestal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teja Y Pino Patula En Colombia, Hector  
 Ivan Restrepo, 2102; Disponible En: <Http://Www.Redahyc.Org/Artículo.Oa?Id=33922709003>  
 Maderas Camilo C, Disponible En: [Http://Sites.AmanitasInternet.Com/MaderasCamiloC/Lista\\_de\\_Precios.Html](Http://Sites.AmanitasInternet.Com/MaderasCamiloC/Lista_de_Precios.Html)  
[Http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones\\_Botánicas/Ver\\_Herbarios\\_P.Php?Id=257&Id\\_P=1205](Http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botánicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205)

**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO**  
**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL**  
**ACN-01-0125**

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los veintiséis días (26) 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 **LA AURORA** en el Municipio de Zaragoza (Antioquia), elaborado y presentado por el Avaluador Luis Fernando Sanabria y el cálculo de las indemnizaciones por el Avaluador Johanna Ramírez Beltrán.

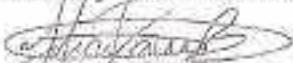
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND.	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UFL	m <sup>2</sup>	1256,96	\$ 461,31	\$ 579.848,22
Subtotal Terreno					<b>\$ 579.848,22</b>
CONSTRUCCIONES					
NO POSSE CONSTRUCCIONES					<b>\$ 0,00</b>
ANEXOS					
CA1: Cortal	m	53,96	\$71.500,00	\$ 3.858.140,00	
CA2: Ceiba	m	52,26	\$66.800,00	\$ 3.490.968,00	
Total Anexos					<b>\$ 7.349.108,00</b>
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					<b>\$ 1.605.112,73</b>
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					<b>\$ 1.605.112,73</b>
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					
					<b>\$ 9.534.068,95</b>

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Nueve Millones Quinientos Treinta Y Cuatro Mil Sesenta Y Ocho Pesos Con Noventa Y Cinco Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los veintiséis días (26) del mes de febrero de 2021.

  
**Gabriel Sarmiento Arango**

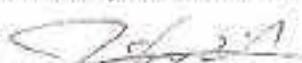
Representante Legal  
R.A.A N° AVAL-19163731  
Miembro Lonja Colombiana N° 001

  
**Johanna Ramírez Beltrán**

Avaluador Intangibles Especiales  
R.A.A. N° AVAL-1010188840

  
**Héctor Barahona Guerrero**

Director de Avaluos  
R.A.A N° AVAL-19114869  
Miembro Lonja Colombiana N° 002

  
**Luis F. Sanabria Venegas**

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

**LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**

**DEPARTAMENTO:** Antioquia.  
**MUNICIPIO:** Zaragoza  
**VEREDA:** El Veinte  
**FICHA PREDIAL:** ACN-01-0125  
**DIRECCIÓN:** La Aurora  
**PROPIETARIO:** Yesnid Agudelo Estrada y Rubén Dario Soto Patiño.

**RESOLUCIÓN 898 DE 2014.**

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

**RESUELVE:****CAPÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES.**

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

**DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**

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

**ARTÍCULO 5º. DAÑO EMERGENTE.**

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

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

**No Aplica**

<p><b>II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias:</b> 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.</p>	<p><b>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</b></p>
<p><b>Desconexión de servicios públicos:</b>  <i>Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente. El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.</i></p>	<p><b>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</b></p>
<p><b>ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL</b>  <i>Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.</i></p>	<p><b>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</b></p>
<p><b>IMPUESTO PREDIAL</b>  <i>Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:&gt; Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma</i></p>	<p><b>No fueron suministrados los documentos soporte para</b></p>

<p>proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:</p> <p>1o. Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%</p> <p>2o. Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%</p> <p>3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%</p> <p>4o. Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".</p>	<p><i>su liquidación, no aplica</i></p>
<p><b>ADECUACIÓN DE ÁREA REMANENTE</b></p> <p>Habrá lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la 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, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.</p> <p>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.</p>	<p><i>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</i></p>
<p><b>ARTÍCULO 6º. LUCRO CESANTE</b></p>	
<p>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.</p>	
<p><b>I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:</b> Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o arquilería, sobre parte o la totalidad del inmueble.</p> <p>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</p>	<p><i>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</i></p>

<p>de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.</p> <p><b>II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:</b> 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 tomado en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización.</p> <p><b>PARÁGRAFO 1º.</b> En caso que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable.</p> <p><b>PARÁGRAFO 2º.</b> 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.</p>	<p><i>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</i></p>
<b>CONSIDERACIONES GENERALES</b>	
<i>"Los propietarios no presentaron documentación que se pueda tener en cuenta para el daño emergente o lucro cesante".</i>	
<b>VALOR TOTAL DANO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE</b>	\$0
<b>SON: CERO PESOS M.L.</b>	

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

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

**Johanna Ramirez Beltran**  
Avaluador  
R.A.A. N° AVAL-1010188840







	<b>REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE ZARAGOZA NIT. 890981150-4</b>	
--	---	--

**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 EL VEINTE: LA AURORA**, Identificado con la ficha Predial N° 25703634, a nombre del señor: **RUBEN DARIO SOTO PATIÑO**, Identificado con cedula de ciudadanía N° 986101153 Y **YESNID AGUDELO ESTRADA**, identificada con cédula N°32090015 y folio N°027- 2057. Uso Ganadería, Agricultura de Subsistencia.

<b>CEDULA CATASTRAL</b>							
MUNICIPIO	SECTOR	CORR	BARRIO	MNZ/VRD	PREDIO	EDIFICIO	U.PREDIAL
895	2	001	000	0010	00015	0000	00000

<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b>											
DEPTO	MUNPIÓ	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ/VRD	TERRENO	CND PROP	EDIFICIO	N.PISO	U.PREDIAL
05	895	00	01	00	00	0010	0015	0	00	00	0000

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

**Uso complementario:** 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.

	<b>REPÚBLICA DE COLOMBIA</b> <b>DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA</b> <b>MUNICIPIO DE ZARAGOZA</b> <b>NIT. 890981150-4</b>	
--	---	---

**Uso restringido:** Casería para autoconsumo. Minería. 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 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%.

Dado en la secretaría de Planeación del Municipio de Zaragoza, a los tres (03) días del mes de Julio del 2020.

*Romy Moreno Moreno*  
**ROMY MORENO MORENO**  
 Secretaria de Planeación.

Proyecto: Martha Nubia Jaramillo  
 Aux. Administrativa