

AVISO No. ADN-GP-3942

ACN-01-0058

FECHA: 20 AGO 2024

El suscrito, Gerente General del Concesionario AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S, en virtud del Contrato de Concesión No. 009 del 10 de Diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012, para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto Autopistas para la Prosperidad, procedió a dar cumplimiento a lo consagrado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, con el envío del oficio de citación ADN-GP-3893 del 6 de junio de 2024, a la dirección del predio ACN-01-0058 denominado La Ceiba, ubicado en la Vereda Platanares, jurisdicción del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, mediante servicio de correo prestado por la empresa Servicios Postales Nacionales S.A., a través de la guía No. CU004622972CO de fecha 07 de junio de 2024, en el cual el Concesionario Autopistas de Nordeste S.A.S, les instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra No. ADN-GP-3892 de 6 de junio de 2024, sin que hasta la fecha se haya podido surtir la notificación personal al titular del derecho real de dominio señor JESUS MARÍA LUJAN OSORNO, quien se identificaba con CC. No. 702.219, propietario del predio ACN-01-0058 y/o a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de este.

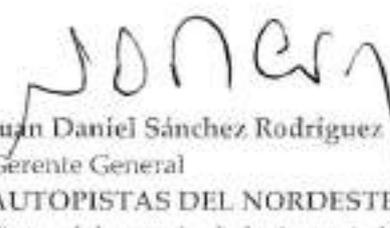
Agotado el término legal de la citación para la notificación personal, se procede a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, por lo que se requiere notificar del presente acto administrativo a JESUS MARÍA LUJAN OSORNO, quien se identificaba con cédula de ciudadanía No. 702.219, y/o a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de este, así que, con el objeto de dar cumplimiento a la Ley, se procede a NOTIFICAR POR AVISO la Oferta Formal de Compra ADN-GP-3892 del 6 de junio de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado La Ceiba, ubicado en la Vereda Platanares, jurisdicción del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-604-00-03-00-00-0008-0017-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 027-2636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0058".

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

FIJADO EL 21 AGU 2024 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 27 AGU 2024 A LAS 5:00 P.M.

Cordialmente,



Juan Daniel Sánchez Rodríguez
Gerente General

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Elaboró: Abogado Prebail G. Vergara)
Revisó: Coord. Prebail G. Mercedino)
Aprobó: Dir. Prebail G. Salamanca)

Bogotá, D.C., 06 JUN 2024

Señores:

JESUS MARÍA LUJAN OSORNO (quien se identificaba con CC. No. 702.219) – **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Predio denominado La Ceiba.

Vereda Platanares.

Remedios - Antioquia.

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado La Ceiba, ubicado en la Vereda Platanares, jurisdicción del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05-604-00-03-00-00-0008-0017-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 027-2636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-01-0058.

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 No. 009 de 2014, adelanta el Proyecto vial Autopista Conexión Norte, "Autopistas para la Prosperidad", como parte de la modernización de la Red Vial Nacional.

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

En virtud de lo anteriormente expuesto, **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un área de **TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO TRECE METROS CUADRADOS (38.888,13 m²)** del inmueble en referencia, incluidos las construcciones anexas y los cultivos y especies que allí se encuentren; área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas Inicial K 6+774,29 I - Abscisa Final K 7+246,79 I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-01-0058 de fecha 1 de agosto de 2016, modificada el 30 de mayo de 2017, el 16 de abril de 2019, el 16 de diciembre de 2022 y por última vez el 12 de septiembre de 2023, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta formal de compra es la suma de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CATORCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS CON VEINTISIETE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$54.014.349,27 M/CTE)**, según Avalúo Comercial elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 20 de septiembre de 2023, el cual se discrimina de la siguiente manera:

ITEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO: JESÚS MARIA LUJÁN OSORNO	\$ 24.109.589,33
Total Terreno	\$ 24.109.589,33
CONSTRUCCIONES	
NO POSEEN CONSTRUCCIONES	\$ -
Total Construcciones	\$ -
ANEXOS	
MEJORATARIO 1: IVAN DARIO HENAO	\$ 1.631.916,00
Total Anexos	\$ 1.631.916,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
MEJORATARIO 1: IVAN DARIO HENAO	\$ 28.272.843,94
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 28.272.843,94
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 54.014.349,27

En ese orden de ideas, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y la Resolución 898 de 2014 del IGAC, modificada parcialmente por la Resolución 1044 de 2014 del IGAC, dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante. Sin embargo, el valor que se notifica por medio de esta oferta formal de compra es el resultante luego de haber sido excluidos previamente los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán cancelados directamente por La Concesión a las entidades correspondientes.

Según el estudio de títulos, la zona de terreno que se requiere, pertenece al señor JESUS MARÍA LUJAN OSORNO, quien se identificaba con cédula de ciudadanía No. 702.219, quien adquirió el inmueble por Adjudicación a través Resolución No. 052-0564 del 23 de agosto de 1972 proferida por

el INCORA de Medellín, acto inscrito en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 027-2636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia.

Ahora bien, de acuerdo con la Sentencia 009 de 23 de mayo de 2022 proferida por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Antioquia – Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras de Medellín dispone que *“Para efectos del traspaso al Fondo de la Unidad de Tierras del predio despojado, se ORDENA a la cónyuge superviviente y herederos del fallecido sr. Jesús María Luján Osorno que, una vez terminado el proceso de sucesión, en lo que respecta al bien inmueble objeto de este proceso, traspasen el dominio al Fondo de la UAEGRTD”, y además “ORDENAR a la ANI que una vez terminado el trámite de compra que adelanta, el valor sea consignado al Fondo de la UAEGRTD, quien dispondrá de esos recursos en el marco de sus funciones compensatorias, de acuerdo a lo motivado”, razón por la que esta Concesión advierte que no es posible realizarse una enajenación voluntaria por la condición jurídica del predio, situación que conlleva necesariamente a la expropiación judicial señalada en el artículo 399 del Código General del proceso.*

Así mismo, en la Anotación No. 12 del Folio de Matrícula No. 027-2636, se encuentra inscrito el Auto 74 del 29 de marzo de 2019, proferido por el Juzgado Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras Itinerante Medellín-Antioquia, a través del cual se ordena ingresar el inmueble a Registro de Tierras Despojadas Art. 17 Decreto 4829 de 2011.

En efecto, el parágrafo 2 del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 *“Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”* establece que *“En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución éste ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución”*. (Negrita fuera del texto original).

De igual manera, en caso de que esté en trámite el proceso de restitución, **se iniciará el proceso de expropiación**, pero se esperarán los resultados del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valor del predio. **En caso de que proceda la restitución**, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compense a las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquia, teléfono: 301 527 7996.

Esta Oferta Formal de Compra será inscrita en el respectivo Folio de Matricula Inmobiliaria, seguidamente de su notificación, en consecuencia, el Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre el inmueble.

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

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

Cordialmente,



Juan Daniel Sánchez Rodríguez
Gerente General

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano técnico-predial, copia del Avalúo Comercial Corporativo predializado, copia del Certificado del uso del suelo expedida por la Oficina de Planeación Municipal.

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



PROYECTO DE CONCESIÓN

CONTRATO No.:

PREDIO No.

ABSC. INICIAL

ABSC. FINAL

AUTORISTA CONEXIÓN NORTE

009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014

ACN-01-0058

K 6+774.291

K 7+245.781

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

PROCESO

FICHA PREDIAL

UNIDAD FUNCIONAL

SECTOR O TRAMO

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

CÓDIGO

VERSIÓN

FECHA

1

1

Ing. Der
873.30

GCS-P-185

001

18/03/2015

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JESÚS MARIA LUJÁN OSORNO

CEDULA

DIRECCIÓN / EMAIL

DIRECCIÓN DEL PREDIO

702.219

3127810523

LA CEIBA

MATRÍCULA INMOBILIARIA

007-3636

CEDULA CATASTRAL

05-604-00-03-00-0008-0017-0-00-00-0008

VEREDA/BARRIO:

MUNICIPIO:

DPTO:

Predio requerido para:

FLANANES

REMEDIOS

ANTIOQUIA

CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

AGROPECUARIO

Mista

LINDEROS

NORTE

SUR

ORIENTE

OCCIDENTE

LONGITUD

562.28 M

576.28 M

65.24 M

83.02 M

COORDINANTES POLIGONO

JESUS MARIA DE LUJAN OSORNO (INSUPRO PREDIO) (P1-P120)

JESUS MARIA DE LUJAN OSORNO (MISMO PREDIO) (P124-P131)

LA MACION (P130-P134)

PREDIO A FAVOR DE LA ANI (CODIGO ACN-01-0561) (P219-P223) - NARI DARIO MENAN PREDIO ACN-01-0051A (P223-P2)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION CANT DENS UNID

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

TOTAL AREA CONSTRUIDA

TOTAL AREA CONSTRUIDA

SI/NO

NO

NO

NO

NO

OBSERVACIONES:

*El día 20/05/2017 se realizó actualización a la Ficha Predial por modificación al dibujo y al trazado de la vía lo que originó cambios en la ficha predial reflejados en el área requerida.

*Se realiza alcance a la ficha predial por día 10/04/2019, debido a los cambios en los linderos, modificación de linderos, actualización de espacios afectar, actualización de dibujo con la UP-2, lo que genera cambios en el área requerida, linderos afectados, longitud efectiva, modificaciones en las construcciones anexas y en el inventario predial.

*El día 16/12/2022 se realizó actualización del ítem del inmueble, por inscripción de la escritura No. 009 del 28 de mayo del 2022.

*El día 12/09/2023 se realizó actualización por modificación al dibujo geométrico de la vía, lo que originó cambios en los mismos técnicos prediales.

AREA TOTAL TERRENO

245,094.00 m²

AREA REQUERIDA

30,888.13 m²

AREA REMANENTE

214,205.87 m²

AREA SOBROANTE

214,205.87 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

30,888.13 m²

Fecha: 1-ago-16

Firma:

PEDRO JUAN OSORNO

MAT. PROFESIONAL 22203-202027 COR.

Revisó y aprobó:

Handwritten signature

PDIA 1/3

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN 001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UNIDAD FUNCIONAL

1

CONTRATO No.1

009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014

PREDIO No.

ACH-01-0058

SECTOR O TRAMO

1

ABSC. INICIAL

K 6+774.291

ABSC. FINAL

K 7+246.791

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

472.5

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

7902719

MATRIJULA INMOBILIARIA

JESÚS MARIA LUJÁN OSORNO

DIRECCIÓN / EMAIL

31.7830629

027-2636

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

AGROPECUARIO

LA CEDEA

LEJOLIA CATASTRAL

VEREDA/BARRIO:

PLATAZARES

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

CONDOMINIOS POLIGONOS

MUNICIPIO:

BERMEJOS

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

AGROPECUARIO

LA NACIÓN (P120-P124)

DPTO:

ANTIOQUIA

TOPOGRAFIA

Miaca

LA NACIÓN (P120-P124)

Predio requerido para:

TOPOGRAFIA

OCCIDENTE

LA NACIÓN (P120-P124)

962.29 M

JESÚS MARIA DE LUJÁN OSORNO (MISMO PREDIO) (P1-P124)

578.26 M

JESÚS MARIA DE LUJÁN OSORNO (MISMO PREDIO) (P124-P219)

88.24 M

FREDI A FAVOR DE LA AMI (CÓDIGO ACH-01-0061) (P219-P231) - MAN OABDO

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P231-P233)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

85.02 M

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

VENADO PREDIO ACN-01-0061A (P233-P41)

PROCESO

GESTIÓN CONTINGENCIAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AUTORISTA COMEDION NORTE

UNIDAD FUNCIONAL

1

CONTRATO No.:

008 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014

PREDIO No.:

ACN-01-0058

SECTOR O TRAMO:

1

ABSC. INICIAL

K 5+174.201

MARGEN

1

ABSC. FINAL

K 7+246.791

LONGITUD EFECTIVA

472.5

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JESÚS MARIA LUJÁN OSORNO

CEPULA

742.219

MATRÍCULA INMOBILIARIA

DIRECCION / EMAIL

312.2603029

027-2656

DIRECCION DEL PREDIO

LA CEIRA

CEBULA CATASTRAL

03-604-03-03-00-00108-0017-0-00-03-0060

VEREDA/BARRIO:

CLASIFICACION DEL SUELO

USO PAZ

LONGITUD

COLINDANTES POLIGONO

MUNICIPIO:

REMEDIOS

MORTE

562.26 M

JESÚS MARIA DE LUJÁN OSORNO (NIFMIO PREDIO) (P1-P120)

DPTO:

ANTIOQUIA

SUR

579.26 M

JESÚS MARIA DE LUJÁN OSORNO (MISMO PREDIO) (P124-P130)

Predio requerido para:

CONSTRUCCION

ORIENTE

69.24 M

LA NACIÓN (PLZO-P24)

DESCRIPCION

TOPOGRAFIA

OCCIDENTE

82.02 M

PREDIO A FAVOR DE LA ANI (CÓDIGO ACN-01-0061) (P130-P213) - NAM DARDO FENAD PREDIO ACN-01-0061A (P214-P)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNIDAD

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

UNIDAD

TOTAL AREA CONSTRUIDA

UNIDAD

MATARATON # 0.20M

3

0.00

UNID

UNID

MARABO # 0.30M 7 AROS

3

0.00

UNID

UNID

PALMA CHONTADURO # 0.10M

5

0.00

UNID

UNID

POLVILLO # 0.10M

4

0.00

UNID

UNID

POLVILLO # 0.10M

2

0.00

UNID

UNID

TAMBOR # 0.30M

2

0.00

UNID

UNID

VARA DE HUIJO # 0.10M

3

0.00

UNID

UNID

VARA DE HUIJO # 0.10M

30

0.00

UNID

UNID

PASTO BRACHARIA 95%

35337.87

0.00

M2

UNID

AREA TOTAL TERRENO

295.414.00

m²

AREA REQUERIDA

38.208.11

m²

AREA REMANENTE

0.00

m²

AREA SOBROANTE

276.615.87

m²

AREA TOTAL REQUERIDA

38.888.11

m²

FECHA DE ELABORACION:

1-080-16

Revista y Aprobó

PE DRO

Mat. Profesional 22302-20207 COR.

Observaciones:

* El día 13/05/2017 se realizó actualización a la ficha predial por modificación de área y al total de la vida que se registró cambios en la ficha predial referida en el área remanente.

* Se realizó almento a la ficha predial el día 14/04/2018, debido a correcciones en los linderos, verificación de linderos, actualización de especies arbóreas, verificación de arboles con la UT-2, lo que genera cambios en el inventario predial, linderos, arboles, longitud efectiva, modificaciones en las construcciones anexas y en el inventario predial.

* El día 14/02/2022, se realizó actualización de datos del inventario, por inscripción de la sentencia No. 009 del 21 de mayo del 2022.

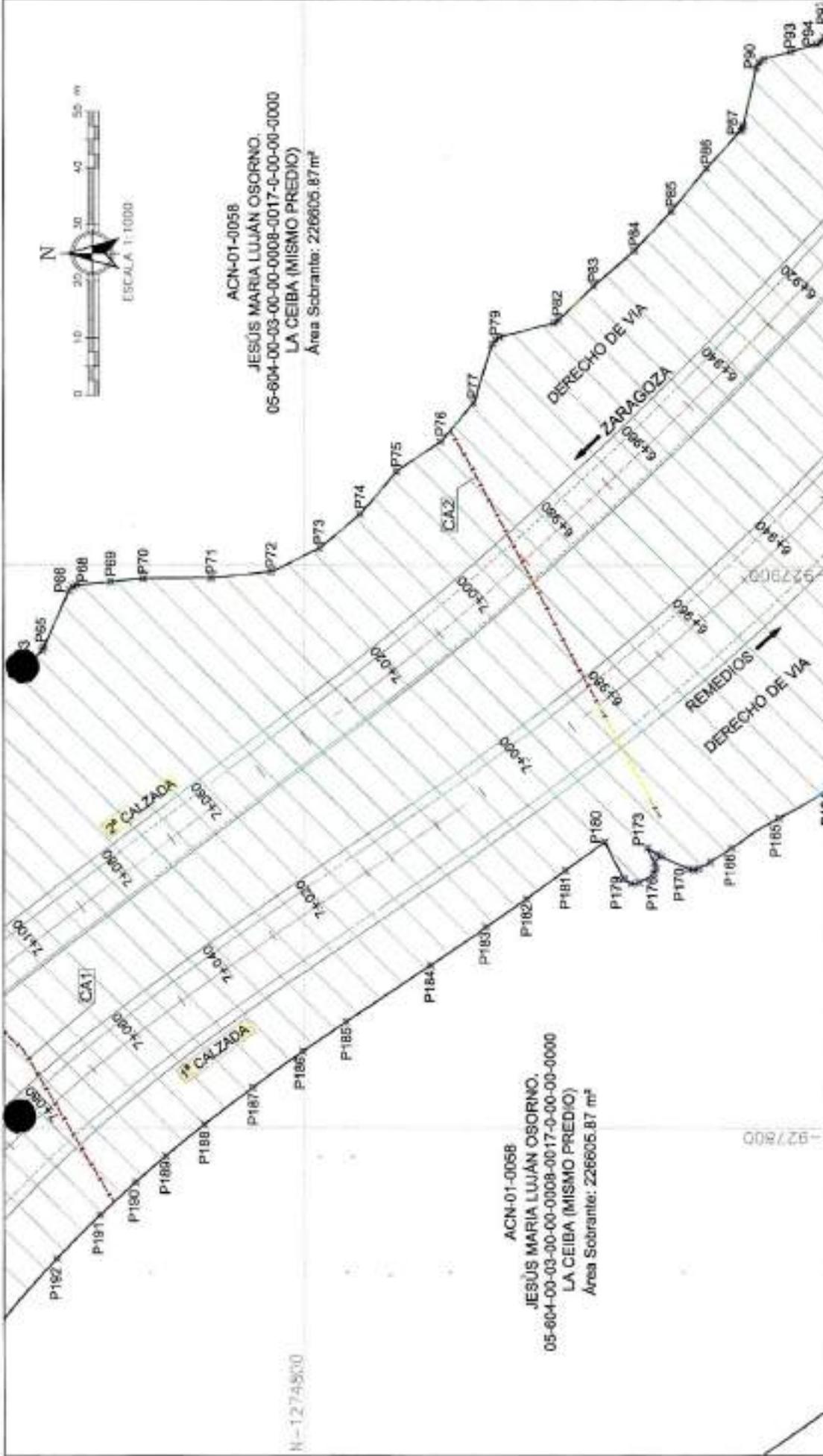
* El día 13/09/2023 se realizó actualización por modificación de linderos y por corrección de la vida, lo que impacta cambios en los inventarios de las parcelas.

* MEDICATARIO No. L. IVAN DARDO FENAD, CC: 70-254-379.

NOA-315



ACN-01-0058
 JESÚS MARIA LUJÁN OSORNO.
 05-604-00-00-0008-0017-0-00-00-0000
 LA CEIBA (MISMO PREDIO)
 Área Sobrante: 226605.87 m²



ACN-01-0058
 JESÚS MARIA LUJÁN OSORNO.
 05-604-00-00-0008-0017-0-00-00-0000
 LA CEIBA (MISMO PREDIO)
 Área Sobrante: 226605.87 m²

N-1274950

PLANO DE AFECTACIÓN MAL

Elaboró:

[Signature]
 PEDRO JULIO MARTÍNEZ ANAYA.
 Mat Prof: 22202-242027 COR.

LEYENDA

- Línea de Compra
- Calzadas
- Ejes de Vía
- BERMAS
- ⊗ Puntos de Intersión
- Predios
- ▨ Área Requerida
- ▨ Área Construida Requiere
- ▨ Área Const. Areas
- ▨ Minas

CONVENCIONES

- Caminos
- Cercos
- Drenaje sencillo
- Carreteras
- Pavimentado
- BERMAS y Corredores
- Sin Pavimentar
- Vegetación
- Drenajes Dobles
- Jockey

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

MAQUILADORA SIDA
 PROYECTO: TRANSFERENCIA DE SERVIDOR
 DATOS: MAQUILADORA
 FECHA ESTO: 1.000.000
 MENSURAS: 00/01/2016
 LUGAR DE OBRAS: LA CEIBA
 UNIDADES: METROS
 SISTEMA COORDINADO DE COORDENADAS MAQUILADORA

PROPIETARIO:

JESÚS MARIA LUJÁN OSORNO.
 NUM. PREDIAL NAL: 05604-000-0000000000001700000000000
 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 027-2636

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL	305494.00 m ²
ÁREA RESERVA	30000.13 m ²
ÁREA SOBRIANTE	206605.87 m ²
ÁREA REMANENTE	6.00 m ²
ÁREA CONSTRUCCIONES	6.00 m ²

FECHA:

AGOSTO 1 DE 2016

ESCALA:

1:1000

ARCHIVO:

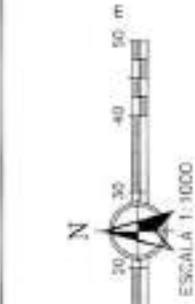
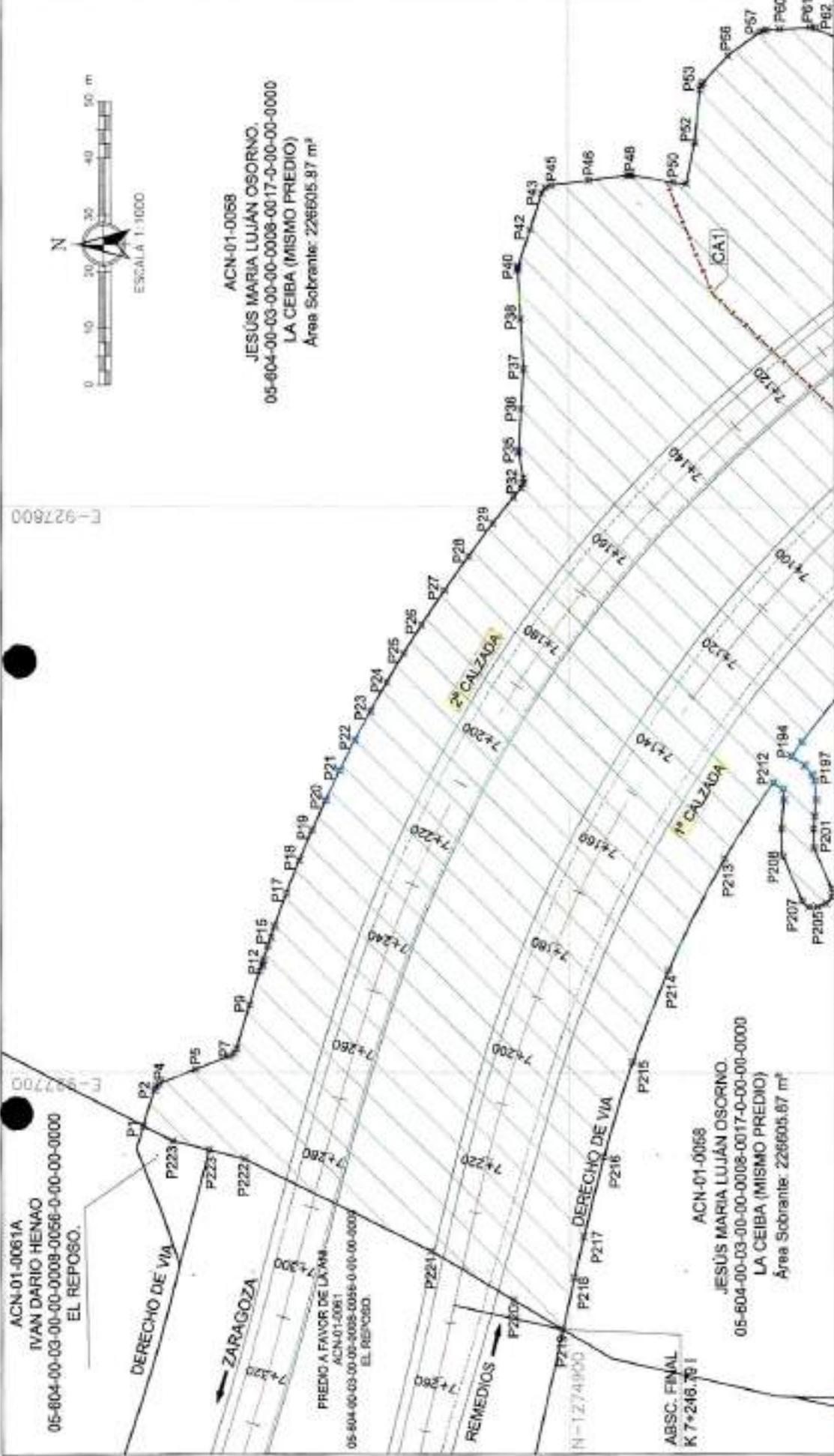
ACN-01-0058

HOJA No 2 DE 5



AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE
 UPI REMEDIOS - ZARAGOZA

[Handwritten mark]



ACN-01-0061A
 IVAN DARIO HENAO
 05-804-00-03-00-0008-0056-0-00-00-0000
 EL REPOSO.

DERECHO DE VIA

ZARAGOZA

REMEDIOS

ABSC. FINAL
 K 7+246.79 I

ACN-01-0068
 JESÚS MARIA LUJÁN OSORNO,
 05-804-00-03-00-0008-0017-0-00-00-0000
 LA CEIBA (MISMO PREDIO)
 Área Sobrante: 226605.87 m²

E-927600

E-927700

PROPIETARIO: JESÚS MARIA LUJÁN OSORNO.	
NUM. PREDIAL NAL: 056040003000000080017000000000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 027-2626	
CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL	265494.00 m²
ÁREA REQUERIDA	36668.13 m²
ÁREA SOBROANTE	228825.87 m²
ÁREA REMANENTE	0.00 m²
ÁREA CONSTRUIDOS	0.00 m²

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas
 DEL NOROCCIDENTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UPT REMEDIOS - ZARAGOZA

INFORMACIÓN DE REFERENCIA MAPEO DEL DISEÑO BÁSICO PREPAREDADO POR: INGENIERO DE ASESORIA DATOS: VIAL PLAN: 005-1-10000 CALZADA: 10000 MÓDULO: 00000 FACTOR DE ESCALA: 1:1000 FECHA: 15/08/2016 INGENIERO: J. M.	
PUNTOS DE REFERENCIA PR INICIO: K 6+774.29 I FINAL: K 7+246.79 I	
RUTA 25ANT17	ARCHIVO: ACN-01-0056
ESCALA: 1:1000	HOJA No 3 DE 5

CONVENCIONES Cercas Drenaje sencillo Carretero Pavimentado Barrios y Cercados Sin Pavimentar		Vegetación Drenajes Dobles Jockey
LEYENDA Línea de Compra Calzadas Ejes de Vía Barridos Puntos de Infección Predios Área Requerida Área Construida Requerida Áreas Const. Anexas Minas		

PLANO DE AFECTACIÓN VIAL

Elaboró:

Julio Martínez Anaya
 PEDRO JULIO MARTÍNEZ ANAYA,
 Mat. Prof. 22202-242027 COR.

Handwritten signature

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	ESTE	NORTE	DIST
P153	927867.866	1274668.265	1.93
P154	927866.392	1274669.346	1.37
P155	927866.155	1274670.694	2.73
P156	927866.927	1274673.316	8.88
P157	927869.170	1274681.913	11.49
P158	927874.460	1274692.114	6.56
P159	927877.507	1274697.912	1.63
P160	927877.406	1274699.539	7.88
P161	927870.198	1274702.195	4.87
P162	927865.505	1274703.497	1.98
P163	927863.619	1274704.094	4.17
P164	927860.805	1274707.167	10.40
P165	927855.267	1274715.969	9.81
P166	927849.992	1274724.241	4.53
P167	927847.504	1274726.025	2.24
P168	927846.389	1274729.968	1.03
P169	927846.124	1274730.964	0.94
P170	927846.300	1274731.785	5.27
P171	927846.465	1274736.588	0.83
P172	927848.834	1274737.334	2.06
P173	927850.011	1274739.027	2.77
P174	927847.541	1274737.772	1.21
P175	927846.351	1274737.561	0.91
P176	927845.501	1274737.881	3.17
P177	927843.620	1274740.563	1.33
P178	927843.629	1274741.882	1.53
P179	927844.480	1274743.155	7.41
P180	927851.038	1274746.606	6.58
P181	927845.981	1274753.540	8.77
P182	927840.903	1274760.695	8.70
P183	927835.934	1274767.637	12.06
P184	927829.112	1274777.779	18.03
P185	927818.929	1274792.656	9.31
P186	927813.612	1274800.304	11.00
P187	927807.166	1274809.241	10.81
P188	927800.669	1274817.855	8.86
P189	927795.086	1274824.741	7.03
P190	927790.499	1274830.062	8.64
P191	927784.612	1274836.389	

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	ESTE	NORTE	DIST
P191	927784.612	1274836.389	10.92
P192	927776.609	1274844.025	23.60
P193	927758.636	1274859.086	3.08
P194	927755.147	1274860.895	2.79
P195	927754.997	1274860.577	2.16
P196	927752.891	1274857.251	1.13
P197	927751.826	1274856.865	3.39
P198	927748.446	1274856.860	2.95
P199	927745.502	1274856.888	2.28
P200	927743.226	1274857.080	3.40
P201	927739.827	1274855.976	7.91
P202	927732.533	1274853.907	1.46
P203	927731.073	1274853.871	1.60
P204	927729.914	1274854.974	1.60
P205	927729.293	1274856.449	1.46
P206	927729.257	1274857.909	1.60
P207	927730.361	1274859.068	8.68
P208	927739.364	1274862.434	4.97
P209	927743.324	1274862.694	5.06
P210	927749.367	1274862.265	1.93
P211	927750.296	1274862.383	2.12
P212	927751.684	1274864.146	16.08
P213	927737.798	1274872.622	21.95
P214	927716.166	1274882.447	17.48
P215	927701.866	1274886.764	17.74
P216	927684.884	1274893.902	14.58
P217	927670.743	1274897.460	7.42
P218	927663.513	1274899.126	9.40
P219	927654.336	1274901.167	10.25
P220	927659.528	1274910.000	17.06
P221	927668.208	1274924.669	36.76
P222	927664.541	1274957.619	6.39
P223	927666.081	1274963.820	6.71
P224	927667.699	1274970.335	5.85
P1	927680.425	1274975.514	

COLINDANCIAS		
LINDERO	PUNTOS	DISTANCIA
NORTE	P1-P120	562.29 M
ORIENTE	P120-P124	69.24 M
SUR	P124-P219	579.26 M
OCCIDENTE	P219-P1	83.02 M

AREA REQUERIDA= 38999.13 M2

PROPIETARIO: JESUS MARIA LUJAN OSORNO.	NUM FISCAL NAL: 0566040030000000000017000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 027-2636	
CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	285494.00 m ²
AREA REQUERIDA	38999.13 m ²
AREA SOBRIANTE	226502.87 m ²
AREA REMANENTE	0.00 m ²
AREA CONSTRUCCIONES	0.00 m ²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
MARCA COLUMNAS SOBRIANTE	
PROYECCION: SISTEMA DE COORDENADAS UTM	
DATUM: NAD83	
Escala: 1:50000	
FECHA: 15/08/2016	
Lugar: ZARAGOZA	

CONVENCIONES	
Carreteras	Vegetación
Cercos	Obreros Dobles
Drenaje sencillo	Jugley
Carretera	
Pavimentada	
Barras y Correas	
Sin Pavimentar	
PUNTOS DE REFERENCIA	
RUTA 25AN17	PR
	INICIO: K 6+774.291
	FINAL: K 7+246.781

LEYENDA	
-----	Línea de Compro
-----	Calzados
-----	Ejes de Vía
-----	Barras
-----	Puntos de Inflexión
-----	Predios
-----	Area Requerido
-----	Area Construido Requiedo
-----	Area Conal-Anexas
-----	Minos

FLANO DE AFECTACIÓN VIAL

Elaboró:

[Firma]

PEDRO JULIO MARTINEZ ANAYA
Mat Prof: 22202-242027 COR.

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Autopistas DEL NORDESTE

AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE

UFI REMEDIOS - ZARAGOZA

[Firma]



Avalúo Comercial Corporativo
Rural
Lote, Construcciones Anexas y
Especies
Ficha Predial ACN-01-0058

Noviembre de
2023

Autopistas del Nordeste S.A.S, Autopista Conexión
Norte
Dirección del Predio: La Ceiba.
Vereda: Platanares.
Municipio: Remedios.
Departamento: Antioquia.

CAPÍTULOS

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

CONTENIDO POR CAPÍTULOS

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

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

- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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

- 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14. RESULTADO DE AVALÚO

- 15. FOTOGRAFÍAS

- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitante: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 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, construcciones anexas y especies.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Rural.

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

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Remedios.

1.7. Vereda: Platanares.

1.8. Dirección del predio: La Ceiba.

1.9. Abscisado de área requerida:

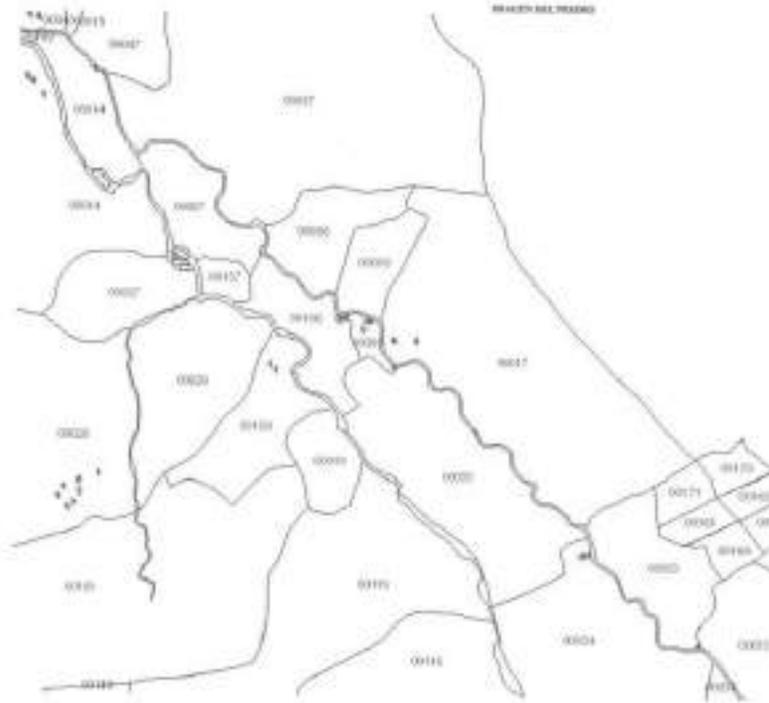
Abscisa Inicial:	6 + 774,29 I Km
Abscisa Final:	7 + 246,79 I Km
Margen:	Izquierda - Derecha.
Longitud Efectiva:	472,5

1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso por norma: Forestal Protector.

1.12. Información Catastral:

Departamento:	05 - ANTIOQUIA
Municipio:	604 - REMEDIOS
Numero Predial Nacional:	056040003000000080017000000000
Círculo Matricula:	027-2636
Zona Física:	304
Zona Geoeconómica:	304
Área de terreno:	33,0841 ha
Área construida:	150,41 m ²



Fuente: Certificado Catastral suministrado por la dirección de sistemas de información y catastro de la gobernación de Antioquia.

1.13. Fecha de la visita al predio: 23 de agosto de 2023.

1.14. Fecha de la visita al predio (alcance): 2 de noviembre de 2023.

1.15. Fecha del informe de avalúo: 20 de septiembre de 2023.

1.16. Fecha del informe de avalúo (alcance): 20 de noviembre de 2023.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

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

B. Norma de usos del suelo:

- Certificados de Uso del Suelo SPDT-US-PBOT-58-2020 expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral 05-604-00-03-00-00-0008-0017-0-00-00-0000, firmado por Kely Johana Gomez Acevedo secretaria de Planeación, con fecha del 01 de abril de 2020.

C. Ficha Predial:

- ACN-01-0058.

D. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-01-0058.

E. Folio de Matricula Inmobiliaria:

- 027-2636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia impreso el 24 de abril de 2023.

F. Informe de Confrontación:

Informe de Confrontación ACN-01-0058 elaboró Pedro Julio Martínez Anaya identificado con T.P. No. 22202-242027 COR.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Jesús Maria Luján Osorno.

3.2. Título de adquisición:

- Sentencia 009 del 23-05-2022 Tribunal Superior Distrito Judicial de Antioquia sala Civil Especializada en Restitución de tierras de Medellín.

Fuente: Certificado de Tradición Y Libertad N.º 027-2636 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, impreso el 24 de abril de 2023.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 027-2636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia

3.4. Observaciones jurídicas:

- **ANOTACIÓN: Nro.16:** Fecha 06-06-2022 Radicación: 2022-027-6-1669. Doc.: Sentencia 009 Del 23-05-2022 Tribunal Superior Distrito Judicial De Antioquia Sala Civil Especializada En Restitución De Tierras De Medellín; Especificación: Otro: 0900 Otro Al Inscribir Esta Sentencia En Los Términos Indicados Esto Es Que La Restitución Se Otorga Para Aura Nelly Gómez De Lujan (En Un 50%) Y De La Masa Sucesoral De Jesus Maria Lujan Osorno (En El Restante 50%) Representada Por Aquella En La Modalidad De Compensación; **Personas Que Intervienen En El Acto; A: Tribunal Superior Del Distrito Judicial De Antioquia- Sala Civil Especializada En Restitucion De Tierras.**
- **ANOTACIÓN: Nro.17:** Fecha: 06-06-2022 Radicación: 2022-027-6-1669. Doc: Sentencia 009 Del 23-05-2022 Tribunal Superior Distrito Judicial De Antioquia Sala Civil Especializada En Restitucion De Tierras De Medellin. Especificacion: Otro: 0901 Aclaracion Se Aclara El Area Segun Sentencia 009 Del 23/05/2022, Tribunal Superior Del Distrito Judicial De Antioquia -Sala Civil, Especializada En Restitucion De Tierras De Medellin, El Area Es De 26 Has., - 5494 Metros Cuadrados. **Personas Que Intervienen En El Acto. A: Tribunal Superior Del Distrito Judicial De Antioquia- Sala Civil Especializada En Restitucion De Tierras.**

Fuente: Certificado de Tradición Y Libertad N.º 027-2636 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, impreso el 24 de abril de 2023.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio	LA CEIBA	Nombre De Vereda	PLATANARES
Municipio	REMEDIOS	Departamento	ANTIOQUIA

El municipio de Remedios se encuentra ubicado al nordeste del departamento de Antioquia sobre las coordenadas 07°01'21" de latitud norte y 74°41'46" de longitud oeste. El casco urbano de Remedios se encuentra a una altura promedio de 700 m.s.n.m. y una temperatura media de 25oC., a una distancia de 190 kms de Medellín, su principal vía de comunicación es la carretera o Troncal del Nordeste, Remedios tiene una extensión de 1.985 kilómetros cuadrados; Remedios es una región montañosa y húmeda, el relieve es muy accidentado, ya que se localiza en el sector Andino, concretamente en el 18 ramal de Remedios, perteneciente a la Cordillera Central. La región está surcada de importantes ríos tales como el Mata, el Ité, el Tamar, Alicante, San Bartolomé, el Bagre, la Honda y el Pocuné; los suelos son ligeramente ácidos, con alta retención de P, bajos contenidos de Ca, Mg, K y alta susceptibilidad a la erosión, con pendientes superiores al 50%. El Municipio de Remedios está conformado por 14 barrios, dos (2) corregimientos, y 53 veredas.

Fuente: PLAN DE CONTINGENCIA DEL MUNICIPIO DE REMEDIOS: <http://www.remedios-antioquia.gov.co/Transparencia/PlaneacionGestionYControl/Plan%20de%20Contingencia%202016-2019.pdf>

4.1. Delimitación del sector:

Los límites de Remedios son: por el norte con el municipio de Segovia, por el este con el departamento de Bolívar y el municipio de Yondó, por el sur con los municipios de Yondó, Puerto Berrío, Yolombó y Yalí, y por el oeste con los municipios de Vegachí y Amalfi.

Fuente: PLAN DE CONTINGENCIA DEL MUNICIPIO DE REMEDIOS: <http://www.remedios-antioquia.gov.co/Transparencia/PlaneacionGestionControl/Plan%20de%20Contingencia%202016-2019.pdf>

4.2. Actividad predominante:

Principales actividades productivas y económicas de la población Remediana:

1. la Actividad Minero Ambiental, mayor productor de empleo, con la realización del último censo minero.
2. Ganadería Bovina, se encuentran registradas en el municipio un total de 81.205 cabezas de ganado entre las razas brahmán, simmental, Holstein, Bon, Chino Santandereano, Gyr, y ganado criollo colombiano, ganadería de Ceba, en su mayoría novillos, que se comercializan tanto en ferias, municipio vecinos 24 como Yolombó y en el municipio de Medellín y en la cabecera municipal, la orientación de la ganadería en el municipio es de doble propósito, obteniéndose una producción de leche estimada en 45.225 litros diarios incluido la leche de autoconsumo verdal y la que se comercializa para lo cual, se calcula que el municipio cuenta con 12900 vacas en ordeño según los censos de FEDEGAN y basados en el último ciclo de vacunación; también se producen alrededor de 68 toneladas de queso mensuales. Asimismo, contamos con 788 cabeza de gano bufalino aproximadamente, las cuales se encuentran en las veredas, Carrizal, caño tigre, el Tamar, Lejanías, el Puna, Santa marta, el Retiro, ocasito, campo vijao, otú.
3. La Actividad Maderera Actividad Maderera: las veredas más representativas de esta actividad son: Carrizal, Rio Bagre, Paso de la Mula, La Cruz, La Sonadora, Campo vijao, y Costeñal, Tamar, Lejanías, caimán, el Carmen, Cañaverl, Santa Ana, chorro de lágrimas, el Popero, el Puná, la cooperativa. Es así que el municipio posee 69.475 hectáreas en bosques.
4. El Comercio, actividad generadora de empleo.
5. Actividad Agropecuaria, sector agrícola, de las 53 veredas en que se encuentra dividido el municipio, la mayoría presenta problemas en materia de empleo, la escasa producción agrícola, se destina básicamente para el consumo familiar, de las 53 veredas, 24 producen para el autoconsumo principalmente se produce yuca, plátano y 25 maíz; y 11 comercializan un bajo porcentaje de lo producido.

Fuente: PLAN DE CONTINGENCIA DEL MUNICIPIO DE REMEDIOS: <http://www.remedios-antioquia.gov.co/Transparencia/PlaneacionGestionControl/Plan%20de%20Contingencia%202016-2019.pdf>

4.3. Topografía: Mixta.

4.4. Características Climáticas:

Remedios se encuentra a 694 metros sobre el nivel del mar. El clima es tropical en Remedios. Remedios es una ciudad con precipitaciones significativas. Incluso en el mes más seco hay mucha lluvia. Este clima es considerado Af según la clasificación climática de Köppen-Geiger. La temperatura media anual en Remedios se encuentra a 24.6 °C. En un año, la precipitación es 2971 mm.

El mes más seco es enero. Hay 70 mm de precipitación en enero. La mayor parte de la precipitación aquí cae en octubre, promediando 389 mm

Con un promedio de 25.5 °C, abril es el mes más cálido. noviembre es el mes más frío, con temperaturas promediando 23.7 °C.

La precipitación varía 319 mm entre el mes más seco y el mes más húmedo. A lo largo del año, las temperaturas varían en 1.8 °C.

Fuente: <https://es.climate-data.org/americas-del-sur/colombia/antioquia/remedios-50333/>

4.5. condiciones agrologicas:



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 energía eléctrica, acueducto y alcantarillado veredal prestada por Empresas Públicas de Medellín EPM entre otras presentes en el sector, que satisface las necesidades del Departamento de Antioquia; la empresa Lecarvin SAS brinda servicios de televisión e internet en el sector.

4.7. Servicios comunales:

Remedios cuenta con un Hospital de primer nivel de atención presta servicios de consulta externa médica, urgencia exámenes de laboratorio, consulta odontológica, hospitalizaciones, maneja los programas de PYP buen comienzo, salud pública, hipertensos y diabéticos Cuenta con (2) ambulancias: un (1) Carro administrativo, siete (7) Médicos, dos (2) Enfermeras Jefe y catorce (14) Auxiliares, dos (2) odontólogos y tres (3) bacteriólogos. Un Puesto de salud en el corregimiento de Santa Isabel y otro en el corregimiento la cruzada; en tema de educación el municipio cuenta con 2 Instituciones Educativas urbanas, y 2 Instituciones Rurales oficiales, además de 35 centros educativos rurales oficiales y 27 centros educativos rurales por educación contratada; en la oferta de iglesias el municipio cuenta con: Iglesia Católica: 1 urbana 2 en corregimiento la cruzada y santa Isabel. Cristiana, pentecostal, movimiento misionero Mundial La Propagación de la Fe y la conciliación. El municipio cuenta con una (1) Emisora comunitaria de interés público, cuenta con una cobertura de la mayor parte del territorio del municipio de Remedios

Fuente: PLAN DE CONTINGENCIA DEL MUNICIPIO DE REMEDIOS: <http://www.remedios-antioquia.gov.co/Transparencia/PlaneacionGestionyControl/Plan%20de%20Contingencia%202016-2019.pdf>

4.8. Vías de acceso y transporte:

Actualmente se encuentran 5 vías principales con tres de orígenes de paso diferentes, por el casco urbano:

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
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 – Caucaasia – Zaragoza – Segovia – Remedios.
Desde Bogotá.	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento. Recorre la ruta Bogotá – Honda – La Dorada - Doradal – El Santuario – Marinilla – Guarne – Medellín – Caucaasia –Zaragoza – Segovia – Remedios.
Desde la Costa Atlántica.	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, Recorre desde la Costa Atlántica hasta Caucaasia. Siguiendo después la vía Caucaasia – Zaragoza – Remedios.
Montería- Caucaasia - Remedios	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, recorre Montería- Planeta Rica- Buena Vista- La apartada- Caucaasia – Zaragoza – Segovia – Remedios

El servicio de transporte no es muy bueno sobre las transversales de la vía, prestado por buses interdepartamentales, intermunicipales prestada por compañías como lo es Flota Nordeste, Coopetransa, Coonorte, Transegovia; moto – taxis del servicio público y servicio especial dentro del municipio de Remedios; También hay acceso por vía aérea desde el Aeropuerto Olaya Herrera en Medellín al aeropuerto Alberto Jaramillo Sánchez de Otú, servicio que cubre en estos momentos la empresa Pacifica Travel, con vuelo aproximado de 35 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

**Municipio De Remedios
Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial**

**SPDT-US-PBOT-58-2020
Remedios, 01 de abril de 2020**

CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL

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

Predio: ACN-01-0058
 Propietario (a): Ivan Dario Henao
 Dirección: Vereda Platanares
 Denominación del predio: La Ceiba
 Matricula Inmobiliaria: 027-2636
 Cédula Catastral: 05-604-00-03-00-00-0008-0017-0-00-00-0000

**USO FORESTAL PROTECTOR
ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO**

PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
---Bosque protector Conservación y protección de los recursos florísticos faunísticos paisajísticos y genéticos. ---Conservación del recurso hídrico. Producción agropecuaria de subsistencia. Producción agroforestal, acuícola y forestal con	--Investigación con fines educativos y de valoración de los recursos naturales. --Turismo asociado al recurso paisajístico y a los recursos naturales. --Servicios asociados a las actividades turísticas y productivas.	--Vivienda 1 --Producción agroindustrial, previo estudio del impacto ambiental. --Construcción de infraestructura vial y de servicios públicos. 2 --Construcción de nuevos equipamientos comunitarios --Construcción de infraestructura energética. 3	--Actividades extractivas de caza y tala con fines comerciales --Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes --Actividades agropecuarias extensivas e intensivas. --En pendientes mayores del 100% se prohíben actividades protección de los recursos naturales, así como obras de infraestructura y vivienda.

fines de protección y para uso doméstico		--Actividades extractivas de subsistencia tales como tala y caza. --Minería: 4	--Industria. --Desarrollos Urbanísticos. --Parcelaciones de vivienda campestre.
--	--	---	---

1 Sólo vivienda campesina, cumpliendo con las densidades máximas para la vivienda rural en suelo de protección.
2 Siempre y cuando cuenten estos proyectos con licencia ambiental.

Atentamente,

KELY JOHANA GOMEZ ACEVEDO
Secretaria de Planeación y D y T.

INFORME DE CONFRONTACIÓN ACN-01-0058

Elaboro: Pedro Julio Martínez Anaya
M.P. No. 22202-242027 COR

En el predio no se encuentran servidumbres registradas en el Folio de Matrícula del inmueble. Además, en Campo tampoco se evidencian servidumbres sobre el área requerida para el proyecto vial.

Por otro lado, el Certificado de Uso de Suelo expedido el día 4 de octubre de 2016 y 30 de diciembre de 2019, según el Esquema de Ordenamiento Territorial establecido mediante el acuerdo No. 007 del 25 de febrero de 2009, se estableció que el predio objeto de estudio cuenta con el siguiente Uso de Suelo Rural - Zona 1 (Z1): - Artículo 211. Con Uso Principal "Actividad Forestal Productora Protectora".

Una vez realizada la nueva consulta, se encontró que el Uso del Suelo, corresponde a Forestal Protector, según la Certificación de Uso del Suelo expedida el día 1 de abril de 2020 por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Remedios, conforme a la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Remedios, mediante el acuerdo No. 007 del 9 de octubre de 2019.

Sin embargo, al consultar el plano "10_Uso del Suelo Rural" de la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Remedios, por medio del acuerdo No. 007 del 9 de octubre de 2019, se observa que el área requerida se localiza sobre los siguientes Usos del Suelo Rural: Agrosilvícola y Forestal Protector.



Fig.4. Uso de suelo Rural según la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Remedios, por medio del acuerdo No. 007 del 9 de octubre de 2019. "10_Uso del Suelo Rural".

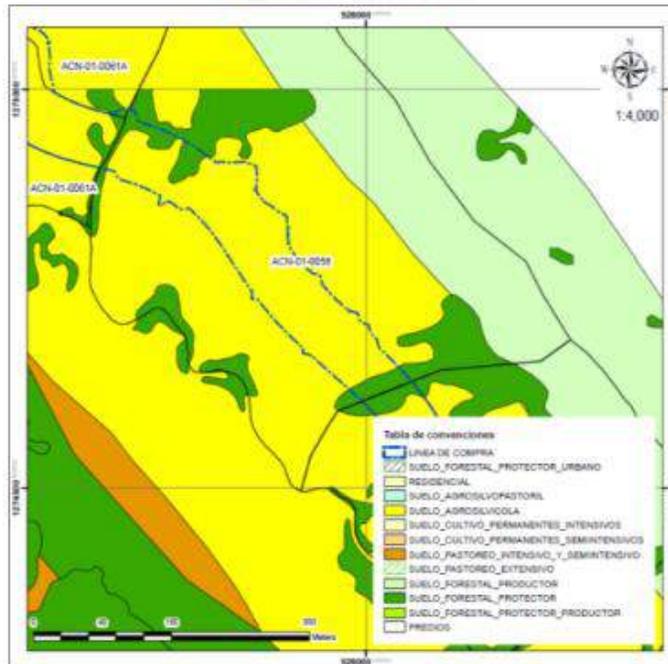


Fig.5. Localización del límite de compra del predio ACN-01-0058, con respecto al Uso de suelo Rural según la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Remedios, por medio del acuerdo No. 007 del 9 de octubre de 2019. "10_Uso del Suelo Rural".

Teniendo en cuenta lo anterior, se calculan las áreas para cada uno de los Usos de Suelo contemplados dentro del área requerida, ver siguiente tabla:

DETERMINACIÓN DE ÁREA DE USO DEL SUELO ACN-01-0058		
ITEM	USO DEL SUELO (RURAL)	ÁREA (M2)
1	AGROSILVICOLA	34300.20
2	FORESTAL PROTECTOR	4587.93
AREA TOTAL REQUERIDA		38888.13

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio	LA CEIBA	Nombre De Vereda	PLATANARES
Municipio	REMEDIOS	Departamento	ANTIOQUIA

El predio se ubica sobre la vía que comunica al casco urbano del municipio de Remedios con el casco urbano del municipio de Segovia, en el corregimiento de La Cruzada, aproximadamente a 5.8 km del casco urbano del municipio de Remedios.

6.2. Área del terreno:

Área Total Terreno: 265.494,00 m²
 Área Requerida: 38.888,13 m²
 Área Remanente: 0 m²
 Área Sobrante: 226.605,87 m²
 Área Total Requerida: 38.888,13 m²

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0058

6.3. Linderos:

Norte: En 562,29 M JESÚS MARÍA DE LUJAN OSORNO (MISMO PREDIO) (P1-P120).
 Sur: En 578,26 M JESÚS MARÍA DE LUJÁN OSORNO (MISMO PREDIO) (P124-P219).
 Este: En 69,24 M LA NACIÓN (P120-P124).
 Oeste: En 83,02 M PREDIO A FAVOR DE LA ANI (CÓDIGO ACN-01-0061) (P219-P223) - IVAN DARIO HENAO PREDIO ACN-01-0061A (P223-P1).

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0058.

6.4. Vías de acceso al predio:

Vía Intermunicipal Remedios – Zaragoza	Vía sin Pavimentar y en mal estado de mantenimiento.
--	--

6.5. Servicios públicos: El predio cuenta con servicios de energía eléctrica.

6.6. Unidades Fisiográficas:

Unidad fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma	Área M2
UF1	Mixta	Agropecuario	(Rural) Forestal Protector	4.587,93
UF2	Mixta	Agropecuario	(Rural) Agrosilvícola	34.300,20
ÁREA TOTAL REQUERIDA				38.888,13

6.7. Áreas Construidas:

No existen mejoras afectadas.

6.8. Características Constructivas:

No aplica.

6.9. Construcciones anexas:**MEJORATARIO No. 1: IVAN DARIO HENAO**

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA1	CERCA	(CA1): CERCA CON 4 HILOS DE ALAMBRE PÚA, SOSTENIDA CON POSTES EN MADERA ASERRADA CADA 4.00M.	86,85	M	10	Bueno.
CA2	CERCA	(CA2): CERCA CON 4 HILOS DE ALAMBRE PUA, SOSTENIDA CON POSTES EN MADERA ASERRADA CADA 4.00M.	77,99	M	10	Bueno.

*Fuente de la Edad: Tomada durante la inspección ocular.

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0058

6.10. Cultivos y especies:**MEJORATARIO No. 1: IVAN DARIO HENAO**

Cultivo y/o Especie	Cantidad	UND
BIJAO 3 AÑOS	30	UND
CARACOLI ø 0.30M	1	UND
CEDRO ø 0.20M	13	UND
CHINGALE ø 0.40M	3	UND
GALLINAZO ø 0.30M	1	UND
GUAMO 15 AÑOS ø 0.30M	5	UND
GUANABANA 8 AÑOS ø 0.20M	1	UND
GUASIMO ø 0.15M	2	UND
GUASIMO ø 0.30M	4	UND
GUAYABO 8 AÑOS ø 0.10M	2	UND
GUAYABO 12 AÑOS ø 0.15M	9	UND
GUACAMAYO ø 0.20M	1	UND
GUARUMO ø 0.10M	7	UND
GUARUMO ø 0.20M	2	UND
GUALANDAY ø 0.30M	2	UND

HIGUERON ø 0.30M	4	UND
HIGUERON ø 0.40M	8	UND
HIGUERON ø 0.50M	1	UND
HIGUERON ø 1.20M	1	UND
LACRE ø 0.20M	4	UND
MANGO ø 0.30M 10 AÑOS	3	UND
MATARATON ø 0.20M	3	UND
NARANJO ø 0.30M 7 AÑOS	3	UND
PALMA CHONTADURO ø 0.10M	5	UND
POLVILLO ø 0.20M	4	UND
POLVILLO ø 0.30M	2	UND
TAMBOR ø 0.30M	2	UND
VARA DE HUMO ø 0.20M	5	UND
VARA DE HUMO ø 0.30M	10	UND
PASTO BRACHIARIA	35.317,87	M2

Fuente: Ficha Predial ACN-01-0058

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

Artículo 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 ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

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:

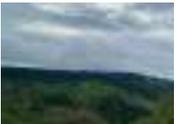
Unidad Fisiográfica 1:

Oferta	Identificación del Predio						% de Neg.	Valor Negociado	Terreno			
	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Telefono	Nombre	Valor			Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	Cutral	Caucasia	Rural	310-4642380	Jaime Eduardo	\$ 4.500.000.000,00	10%	\$ 4.050.000.000,00	750	7500000	\$ 5.400.000,00	\$ 540,00
2	i	Caucasia	Rural	301 7294539	MyM Inmobiliaria	\$ 2.538.000.000,00	10%	\$ 2.284.200.000,00	423	4230000	\$ 5.400.000,00	\$ 540,00

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	ABUNDANTES AGUAS CORRIENTES, EXPECTACULAR VISTA Y TOPOGRAFIA, 50% TIERRA ALTA PLANA, 50% TIERRA BAJA PLANA, VIA INTERNA, CERCA ELECTRICA, MUY BUEN RENDIMIENTO EN GANANCIAS DE PESO. INUNDABLE RIO NECHI.		Campo
3					\$ -	-	MYM INMOBILIARIA MONTERIA-venta 423 hectáreas via zaragoza antioquia, \$ 6.000.000 por hectárea, aguas vivas recorren toda la finca, esta a 45 minutos de caucasia, todo al día lista para traspaso,		Campo

Unidad Fisiográfica 2:

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio					Terreno						
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	7°11'19.31"N	74°45'25.81"O	Laureles	Segovia	Rural	318-5300388 o 3164541208	Ilan Inmobiliaria	\$ 2.000.000.000,00	2%	\$ 1.960.000.000,00	300	3000000	\$ 6.533.333,33	\$ 653,33
2	7°9'33,84"N	74°46'38,99"O	El Retiro	Remedios	Rural	310-7235651	Della Rosa Marquez Duque	\$ 300.000.000,00	5%	\$ 285.000.000,00	45	450000	\$ 6.333.333,33	\$ 633,33
3	7° 9'7,69"N	74°46'56,43"O	Menemillo	Segovia	Rural	314-5899518	Oportunidad Inmobiliaria	\$ 250.000.000,00	5%	\$ 237.500.000,00	4	40000	\$ 6.875.000,00	\$ 687,50

Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Excelente Lote en Segovia, cerca de la vía nueva Medellín - Cauca. Abiertas aproximadamente 300 hectáreas con documentos 150 posesión, pasto brachiarias humídica y panameña, Aguas vivas, Montes pa abrir la tierra que quiera maderas finas. Precio Fijo.		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/segovia/otros-municipios/4908441
0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca en Segovia, vereda Belén, la señora Della vende una finca de 45 has, y uso o posesion de 45 has mas, sin embargo estas ultimas tienen propietario, solo hace uso de ellas.		En Campo
250	\$ 840.000,00	0	\$ -	\$ 210.000.000,00	\$ -	40.000 m2 , Casa finca unifamiliar.2 cabañas independientes, estadero 120 m2 con negocio, charco de agua natural limpia, 3 pozas para peces capacidad 10.000, 4 cocheras para cerdos, gallinero. canchas de tejo		En Campo

8.2. Depuración del mercado:

Unidad Fisiográfica 1:

Oferta	Identificación del Predio						Terreno					
	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	Coturú	Caucasia	Rural	310-4642380	Jaime Eduardo	\$ 4.500.000.000,00	10%	\$ 4.050.000.000,00	750	7500000	\$ 5.400.000,00	\$ 540,00
2		Caucasia	Rural	301 7294539	MyM Inmobiliaria	\$ 2.538.000.000,00	10%	\$ 2.284.200.000,00	423	4230000	\$ 5.400.000,00	\$ 540,00

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	ABUNDANTES AGUAS CORRIENTES, EXPECTACULAR VISTA Y TOPOGRAFIA, 50% TIERRA ALTA PLANA, 50% TIERRA BAJA PLANA, VIA INTERNA, CERCA ELECTRICA, MUY BUEN RENDIMIENTO EN GANANCIAS DE PESO. INUNDABLE RIO NECHE.		Campo
3					\$ -		MYM INMOBILIARIA MONTERIA-venta 423 hectáreas via zaragoza antiguo, \$ 6.000.000 por hectárea, aguas vivas recorren toda la finca, esta a 45 minutos de caucasia, todo al día lista para traspaso,		Campo

Unidad Fisiográfica 2:

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio						Terreno					
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	7°-11'19.31"N	74°45'25.81"O	Laureles	Segovia	Rural	318-5300388 o 3164541208	Ilan Inmobiliaria	\$ 2.000.000.000,00	2%	\$ 1.960.000.000,00	300	3000000	\$ 6.533.333,33	\$ 653,33
2	7°-9'33.84"N	74°46'38.49"O	El Retiro	Remedios	Rural	310-7235651	Delia Rosa Marquez Duque	\$ 300.000.000,00	5%	\$ 285.000.000,00	45	450000	\$ 6.333.333,33	\$ 633,33
3	7°-9'7.69"N	74°46'56.43"O	Manzanillo	Segovia	Rural	314-5899518	Oportunidad Inmobiliaria	\$ 250.000.000,00	5%	\$ 237.500.000,00	4	40000	\$ 6.875.000,00	\$ 687,50

Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Excelente Lote en Segovia, cerca de la vía nueva Medellín - Cauca. Abiertas aproximadamente 300 hectáreas con documentos 150 posesión, pasto brachiarías húmeda y panameña, Aguas vivas, Montes pa abrir la tierra que quiera maderas finas. Precio Fijo.		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/segovia/otros-municipios/4908441
0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca en Segovia, vereda Belén, la señora Delia vende una finca de 45 has, y uso o posesion de 45 has mas, sin embargo estas ultimas tienen propietario, solo hace uso de ellas.		En Campo
250	\$ 840.000,00	0	\$ -	\$ 210.000.000,00	\$ -	40.000 m2 , Casa finca unifamiliar.2 cabañas independientes, estadero 120 m2 con negocio, charco de agua natural limpia, 3 pozas para peces capacidad 10.000, 4 cocheras para cerdos, gallinero. canchas de tejo		En Campo

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (Investigación de Mercado).

Unidad Fisiográfica 1:

Oferta	Valor (Ha)
1	\$ 5.400.000,00
2	\$ 5.400.000,00
Promedio	\$ 5.400.000,00
Desviación Estandar	\$ -
Coficiente de Variación	0,00%
Coficiente de Asimetria	0,00
Limite Inferior	\$ 5.400.000,00
Limite Superior	\$ 5.400.000,00
Valor Adoptado Ha	\$ 5.400.000,00
Valor Adoptado m2	\$ 540,00

Nota: Para el estudio de mercado inmobiliario se consideran dos ofertas debido a la falta de mercado en la zona.

Unidad Fisiográfica 2:

Oferta	Valor (Ha)
1	\$ 6.533.333,33
2	\$ 6.333.333,33
3	\$ 6.875.000,00
Promedio	\$ 6.580.555,56
Desviación Estandar	\$ 273.903,54
Coefficiente de Variación	4,16%
Coefficiente de Asimetría	0,75
Limite Inferior	\$ 6.306.652,02
Limite Superior	\$ 6.854.459,09
Valor Adoptado Ha	\$ 6.306.652,02
Valor Adoptado m2	\$ 630,67

NOTA: Se adopta este valor por m2 debido a la topografía de la zona.

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Unidad Fisiográfica 1:

OFERTA 1: ABUNDANTES AGUAS CORRIENTES, EXPECTACULAR VISTA Y TOPOGRAFIA, 50% TIERRA ALTA PLANA, 50% TIERRA BAJA PLANA, VIA INTERNA, CERCA ELECTRICA, MUJ BUEN RENDIMIENTO EN GANANCIAS DE PESO. INUNDABLE RIO NECHI.

OFERTA 2: MYM INMOBILIARIA MONTERIA:venta 423 hectáreas via zaragoza antioquia,\$ 6.000.000 por hectárea, aguas vivas recorren toda la finca, esta a 45 minutos de caucasia, todo al día lista para traspaso,

Unidad Fisiográfica 2:

OFERTA 1: Excelente Lote en Segovia, cerca de la vía nueva Medellin - Cauca. Abiertas aproximadamente 300 hectáreas con documentos 150 posesión, pasto brachiarias humicicola y panameña, Aguas vivas, Montes pa abrir la tierra que quiera maderas finas. Precio Fijo.

OFERTA 2: Finca en Segovia, vereda Belén, la señora Delia vende una finca de 45 has, y uso o posesion de 45 has mas, sin embargo estas ultimas tienen propietario, solo hace uso de ellas.

OFERTA 3: 40.000 m² , Casa finca unifamiliar.2 cabañas independientes, estadero 120 m² con negocio, charco de agua natural limpia, 3 pozas para peces capacidad 10.000, 4 cocheras para cerdos, gallinero. canchas de tejo.

10.3 Ejercicios residuales.

- No Aplica

10.4 Otros ejercicios o aplicaciones:

- No Aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

MEJORATARIO No. 1: IVAN DARIO HENAO

CA1

CA1: Cerca					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cerca					
Cerco 8 x 8cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.574	11,51	\$ 271.336,74	144
Hora cuadrilla AA-Albañilería	Hc	\$ 25.744	28,95	\$ 745.288,80	134
Puntilla con cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	1,16	\$ 4.512,40	134
Alambre de Púas iowa (350M) Cal. 14	rl	\$ 242.000	1,16	\$ 280.720,00	134
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.301.857,94	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 14.989,73	
Dato tomado de la revista Construdata N° 208					

CA2

CA2: Cerca					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cerca					
Cerco 8 x 8cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.574	10,33	\$ 243.519,42	144
Hora cuadrilla AA-Albañilería	Hc	\$ 25.744	26,00	\$ 669.344,00	134
Puntilla con cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	1,04	\$ 4.045,60	134
Alambre de Púas iowa (350M) Cal. 14	rl	\$ 242.000	1,04	\$ 251.680,00	134
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.168.589,02	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 14.983,83	
Dato tomado de la revista Construdata N° 208					

11.2. Depreciación (fitto y corvinni):

MEJORATARIO No. 1: IVAN DARIO HENAO

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1: Cerca	10	25	40%	2,5	33,79%	\$ 14.989,73	\$ 5.065,15	\$ 9.924,58	\$ 9.900,00
CA2: Cerca	10	25	40%	2,5	33,79%	\$ 14.983,83	\$ 5.063,16	\$ 9.920,67	\$ 9.900,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

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

MEJORATARIO No. 1: IVAN DARIO HENAO

UFI	DESCRIPCION	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL
			INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL		
	BIDAO 3 AÑOS	und	\$ 19.040,00	\$ 19.040,00	\$ 38.080,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 59.404,80
	CARACOLI ø 0.30M	und	\$ 72.632,00	\$ 15.120,00	\$ 87.752,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 110.070,24
	CEDRO ø 0.20M	und	\$ 52.640,00	\$ 15.120,00	\$ 67.760,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 89.678,40
	CHINGALE ø 0.40M	und	\$ 14.000,00	\$ 26.880,00	\$ 40.880,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 62.260,80
	GALLINAZO ø 0.30M	und	\$ 72.632,00	\$ 15.120,00	\$ 87.752,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 110.070,24
	GUAMO 15 AÑOS ø 0.30M	und	\$ 52.640,00	\$ 15.120,00	\$ 67.760,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 89.678,40
	GUANABANA 8 AÑOS ø 0.20M	und	\$ 52.640,00	\$ 35.840,00	\$ 88.480,00	\$ 24.640,00	\$ 15.120,00	\$ 39.760,00	3,0	\$ 171.360,00
	GUASIMO ø 0.15M	und	\$ 38.080,00	\$ 15.120,00	\$ 53.200,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 74.827,20
	GUASIMO ø 0.30M	und	\$ 38.080,00	\$ 15.120,00	\$ 53.200,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 74.827,20
	GUAYABO 8 AÑOS ø 0.10M	und	\$ 38.080,00	\$ 15.120,00	\$ 53.200,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 74.827,20
	GUAYABO 12 AÑOS ø 0.15M	und	\$ 38.080,00	\$ 15.120,00	\$ 53.200,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 74.827,20
	GUACAMAYO ø 0.20M	und	\$ 47.600,00	\$ 15.120,00	\$ 62.720,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 84.537,60
	GUARUMO ø 0.10M	und	\$ 47.600,00	\$ 15.120,00	\$ 62.720,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 84.537,60
	GUARUMO ø 0.20M	und	\$ 47.600,00	\$ 15.120,00	\$ 62.720,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 84.537,60
	GUALANDAY ø 0.30M	und	\$ 14.000,00	\$ 26.880,00	\$ 40.880,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 62.260,80
	HIGUERON ø 0.30M	und	\$ 106.400,00	\$ 15.120,00	\$ 121.520,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 144.513,60
	HIGUERON ø 0.40M	und	\$ 106.400,00	\$ 15.120,00	\$ 121.520,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 144.513,60
	HIGUERON ø 0.50M	und	\$ 106.400,00	\$ 15.120,00	\$ 121.520,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 144.513,60
	HIGUERON ø 1.20M	und	\$ 106.400,00	\$ 15.120,00	\$ 121.520,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 144.513,60
	LACRE ø 0.20M	und	\$ 72.632,00	\$ 15.120,00	\$ 87.752,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 110.070,24
	MANGO ø 0.30M 10 AÑOS	und	\$ 76.160,00	\$ 15.120,00	\$ 91.280,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 113.668,80
	MATARATON ø 0.20M	und	\$ 52.640,00	\$ 30.240,00	\$ 82.880,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 105.100,80
	NARANJO ø 0.30M 7 AÑOS	und	\$ 47.600,00	\$ 15.120,00	\$ 62.720,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 84.537,60
	PALMA CHONTADURO ø 0.10M	und	\$ 94.752,00	\$ 15.120,00	\$ 109.872,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 132.632,64
	POLVILLO ø 0.20M	und	\$ 28.000,00	\$ 41.440,00	\$ 69.440,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 91.392,00
	POLVILLO ø 0.30M	und	\$ 28.000,00	\$ 41.440,00	\$ 69.440,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 91.392,00
	TAMBOR ø 0.30M	und	\$ 6.048,00	\$ 15.120,00	\$ 21.168,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 42.154,56
	VARA DE HUMO ø 0.20M	und	\$ 6.048,00	\$ 15.120,00	\$ 21.168,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 42.154,56
	VARA DE HUMO ø 0.30M	und	\$ 6.048,00	\$ 15.120,00	\$ 21.168,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2,5	\$ 42.154,56
	PASTO BRACHIARIA	m²	\$ 257,60	\$ 302,40	\$ 560,00	\$ 151,20	\$ 151,20	\$ 302,40	2,5	\$ 1.033,87

UFI	DESCRIPCION	UN	ESTADO FITOSANITARIO	VALOR TOTAL	DESARROLLO		PRODUCCION		
					1 y 2 Años Ø ≤10 CM	3 y 4 Años (11 cm-20 cm)	5 y 6 Años (21cm-40 cm)	7 y 8 Años (41 cm-60 cm)	Más de 9 Años. (MAYOR A-60 cm)
	BIDAO 3 AÑOS	und	1,00	\$ 59.404,80	\$ 5.940,48	\$ 19.603,58	\$ 39.207,17	\$ 53.464,32	\$ 59.404,80
	CARACOLI Ø 0.30M	und	1,00	\$ 110.070,24	\$ 11.007,02	\$ 36.323,18	\$ 72.646,36	\$ 99.063,22	\$ 110.070,24
	CEDRO Ø 0.20M	und	1,00	\$ 89.678,40	\$ 8.967,84	\$ 29.593,87	\$ 59.187,74	\$ 80.710,56	\$ 89.678,40
	CHINGALE Ø 0.40M	und	1,00	\$ 62.260,80	\$ 6.226,08	\$ 20.546,06	\$ 41.092,13	\$ 56.034,72	\$ 62.260,80
	GALLINAZO Ø 0.30M	und	1,00	\$ 110.070,24	\$ 11.007,02	\$ 36.323,18	\$ 72.646,36	\$ 99.063,22	\$ 110.070,24
	GUAMO 15 AÑOS Ø 0.30M	und	1,00	\$ 89.678,40	\$ 8.967,84	\$ 29.593,87	\$ 59.187,74	\$ 80.710,56	\$ 89.678,40
	GUANABANA 8 AÑOS Ø 0.20M	und	1,00	\$ 171.360,00	\$ 17.136,00	\$ 56.548,80	\$ 113.097,60	\$ 154.224,00	\$ 171.360,00
	GUASIMO Ø 0.15M	und	0,80	\$ 59.861,76	\$ 5.986,18	\$ 19.754,38	\$ 39.508,76	\$ 53.875,58	\$ 59.861,76
	GUASIMO Ø 0.30M	und	0,80	\$ 59.861,76	\$ 5.986,18	\$ 19.754,38	\$ 39.508,76	\$ 53.875,58	\$ 59.861,76
	GUAYABO 8 AÑOS Ø 0.10M	und	1,00	\$ 74.827,20	\$ 7.482,72	\$ 24.692,98	\$ 49.385,95	\$ 67.344,48	\$ 74.827,20
	GUAYABO 12 AÑOS Ø 0.15M	und	1,00	\$ 74.827,20	\$ 7.482,72	\$ 24.692,98	\$ 49.385,95	\$ 67.344,48	\$ 74.827,20
	GUACAMAYO Ø 0.20M	und	1,00	\$ 84.537,60	\$ 8.453,76	\$ 27.897,41	\$ 55.794,82	\$ 76.083,84	\$ 84.537,60
	GUARUMO Ø 0.10M	und	0,80	\$ 67.630,08	\$ 6.763,01	\$ 22.317,93	\$ 44.635,85	\$ 60.867,07	\$ 67.630,08
	GUARUMO Ø 0.20M	und	0,80	\$ 67.630,08	\$ 6.763,01	\$ 22.317,93	\$ 44.635,85	\$ 60.867,07	\$ 67.630,08
	GUALANDAY Ø 0.30M	und	1,00	\$ 62.260,80	\$ 6.226,08	\$ 20.546,06	\$ 41.092,13	\$ 56.034,72	\$ 62.260,80
	HIGUERON Ø 0.30M	und	1,00	\$ 144.513,60	\$ 14.451,36	\$ 47.689,49	\$ 95.378,98	\$ 130.062,24	\$ 144.513,60
	HIGUERON Ø 0.40M	und	1,00	\$ 144.513,60	\$ 14.451,36	\$ 47.689,49	\$ 95.378,98	\$ 130.062,24	\$ 144.513,60
	HIGUERON Ø 0.50M	und	1,00	\$ 144.513,60	\$ 14.451,36	\$ 47.689,49	\$ 95.378,98	\$ 130.062,24	\$ 144.513,60
	HIGUERON Ø 1.20M	und	1,00	\$ 144.513,60	\$ 14.451,36	\$ 47.689,49	\$ 95.378,98	\$ 130.062,24	\$ 144.513,60
	LACRE Ø 0.20M	und	0,80	\$ 88.056,19	\$ 8.805,62	\$ 29.058,54	\$ 58.117,09	\$ 79.250,57	\$ 88.056,19
	MANGO Ø 0.30M 10 AÑOS	und	1,00	\$ 113.668,80	\$ 11.366,88	\$ 37.510,70	\$ 75.021,41	\$ 102.301,92	\$ 113.668,80
	MATARATON Ø 0.20M	und	1,00	\$ 105.100,80	\$ 10.510,08	\$ 34.683,26	\$ 69.366,53	\$ 94.590,72	\$ 105.100,80
	NARANDO Ø 0.30M 7 AÑOS	und	1,00	\$ 84.537,60	\$ 8.453,76	\$ 27.897,41	\$ 55.794,82	\$ 76.083,84	\$ 84.537,60
	PALMA CHONTADURO Ø 0.10M	und	1,00	\$ 132.632,64	\$ 13.263,26	\$ 43.768,77	\$ 87.537,54	\$ 119.369,38	\$ 132.632,64
	POLVILLO Ø 0.20M	und	1,00	\$ 91.392,00	\$ 9.139,20	\$ 30.159,36	\$ 60.318,72	\$ 82.252,80	\$ 91.392,00
	POLVILLO Ø 0.30M	und	1,00	\$ 91.392,00	\$ 9.139,20	\$ 30.159,36	\$ 60.318,72	\$ 82.252,80	\$ 91.392,00
	TAMBOR Ø 0.30M	und	1,00	\$ 42.154,56	\$ 4.215,46	\$ 13.911,00	\$ 27.822,01	\$ 37.939,10	\$ 42.154,56
	VARA DE HUMO Ø 0.20M	und	1,00	\$ 42.154,56	\$ 4.215,46	\$ 13.911,00	\$ 27.822,01	\$ 37.939,10	\$ 42.154,56
	VARA DE HUMO Ø 0.30M	und	1,00	\$ 42.154,56	\$ 4.215,46	\$ 13.911,00	\$ 27.822,01	\$ 37.939,10	\$ 42.154,56
	PASTO BRACHIARIA	m²	0,80	\$ 827,10	\$	\$	\$	\$	\$ 827,10

12.2 Valores de cultivos y/o especies:

MEJORATARIO No. 1: IVAN DARIO HENAO

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR TOTAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
BIJAO 3 AÑOS	30,00	Un	\$ 19.603,58	1,00	\$ 19.603,58	\$ 19.604,00	\$ 588.120,00
CARACOLI ø 0.30M	1,00	Un	\$ 72.646,36	1,00	\$ 72.646,36	\$ 72.646,00	\$ 72.646,00
CEDRO ø 0.20M	13,00	Un	\$ 29.593,87	1,00	\$ 29.593,87	\$ 29.594,00	\$ 384.722,00
CHINGALE ø 0.40M	3,00	Un	\$ 41.092,13	1,00	\$ 41.092,13	\$ 41.092,00	\$ 123.276,00
GALLINAZO ø 0.30M	1,00	Un	\$ 72.646,36	1,00	\$ 72.646,36	\$ 72.646,00	\$ 72.646,00
GUAMO 15 AÑOS ø 0.30M	5,00	Un	\$ 59.187,74	1,00	\$ 59.187,74	\$ 59.188,00	\$ 295.940,00
GUANABANA 8 AÑOS ø 0.20M	1,00	Un	\$ 56.548,80	1,00	\$ 56.548,80	\$ 56.549,00	\$ 56.549,00
GUASIMO ø 0.15M	2,00	Un	\$ 19.754,38	0,80	\$ 15.803,50	\$ 15.804,00	\$ 31.608,00
GUASIMO ø 0.30M	4,00	Un	\$ 39.508,76	0,80	\$ 31.607,01	\$ 31.607,00	\$ 126.428,00
GUAYABO 8 AÑOS ø 0.10M	2,00	Un	\$ 7.482,72	1,00	\$ 7.482,72	\$ 7.483,00	\$ 14.966,00
GUAYABO 12 AÑOS ø 0.15M	9,00	Un	\$ 24.692,98	1,00	\$ 24.692,98	\$ 24.693,00	\$ 222.237,00
GUACAMAYO ø 0.20M	1,00	Un	\$ 27.897,41	1,00	\$ 27.897,41	\$ 27.897,00	\$ 27.897,00
GUARUMO ø 0.10M	7,00	Un	\$ 6.763,01	0,80	\$ 5.410,41	\$ 5.410,00	\$ 37.870,00
GUARUMO ø 0.20M	2,00	Un	\$ 22.317,93	0,80	\$ 17.854,34	\$ 17.854,00	\$ 35.708,00
GUALANDAY ø 0.30M	2,00	Un	\$ 41.092,13	1,00	\$ 41.092,13	\$ 41.092,00	\$ 82.184,00
HIGUERON ø 0.30M	4,00	Un	\$ 95.378,98	1,00	\$ 95.378,98	\$ 95.379,00	\$ 381.516,00
HIGUERON ø 0.40M	8,00	Un	\$ 95.378,98	1,00	\$ 95.378,98	\$ 95.379,00	\$ 763.032,00
HIGUERON ø 0.50M	1,00	Un	\$ 130.062,24	1,00	\$ 130.062,24	\$ 130.062,00	\$ 130.062,00
HIGUERON ø 1.20M	1,00	Un	\$ 144.513,60	1,00	\$ 144.513,60	\$ 144.514,00	\$ 144.514,00
LACRE ø 0.20M	4,00	Un	\$ 29.058,54	0,80	\$ 23.246,83	\$ 23.247,00	\$ 92.988,00
MANGO ø 0.30M 10 AÑOS	3,00	Un	\$ 75.021,41	1,00	\$ 75.021,41	\$ 75.021,00	\$ 225.063,00
MATARATON ø 0.20M	3,00	Un	\$ 34.683,26	1,00	\$ 34.683,26	\$ 34.683,00	\$ 104.049,00
NARANJO ø 0.30M 7 AÑOS	3,00	Un	\$ 55.794,82	1,00	\$ 55.794,82	\$ 55.795,00	\$ 167.385,00
PALMA CHONTADURO ø 0.10M	5,00	Un	\$ 13.263,26	1,00	\$ 13.263,26	\$ 13.263,00	\$ 66.315,00
POLVILLO ø 0.20M	4,00	Un	\$ 30.159,36	1,00	\$ 30.159,36	\$ 30.159,00	\$ 120.636,00
POLVILLO ø 0.30M	2,00	Un	\$ 60.318,72	1,00	\$ 60.318,72	\$ 60.319,00	\$ 120.638,00
TAMBOR ø 0.30M	2,00	Un	\$ 27.822,01	1,00	\$ 27.822,01	\$ 27.822,00	\$ 55.644,00
VARA DE HUMO ø 0.20M	5,00	Un	\$ 13.911,00	1,00	\$ 13.911,00	\$ 13.911,00	\$ 69.555,00
VARA DE HUMO ø 0.30M	10,00	Un	\$ 27.822,01	1,00	\$ 27.822,01	\$ 27.822,00	\$ 278.220,00
PASTO BRACHIARIA	35.317,87	m2	\$ 827,10	0,80	\$ 661,68	\$ 662,00	\$ 23.380.429,94
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES							\$ 28.272.843,94

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Segovia- Remedios.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-01-0058.
- Al momento de la visita al predio, este ya se encontraba intervenido por la obra de infraestructura vial, se utiliza el registro fotográfico de los insumos prediales para la valoración.
- Se realizan los precios unitarios de las construcciones anexas con la revista Construdata No.208, valores tomados de Medellín.
- 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

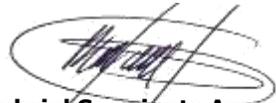
- Se tiene como criterio valuatorio para las especies su diámetro ya que es lo que se puede evidenciar en terreno y determina el aprovechamiento de cada especie.

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Remedios.
VEREDA: PLATANARES
FICHA PREDIAL: ACN-01-0058
DIRECCIÓN: LA CEIBA
PROPIETARIO: JESÚS MARIA LUJÁN OSORNO

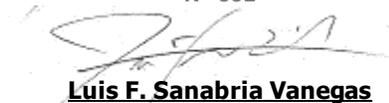
ÍTEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO: JESÚS MARIA LUJÁN OSORNO	\$ 24.109.589,33
Total Terreno	\$ 24.109.589,33
CONSTRUCCIONES	
NO POSEEN CONSTRUCCIONES	\$ -
Total Construcciones	\$ -
ANEXOS	
MEJORATARIO 1: IVAN DARIO HENAO	\$ 1.631.916,00
Total Anexos	\$ 1.631.916,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
MEJORATARIO 1: IVAN DARIO HENAO	\$ 28.272.843,94
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 28.272.843,94
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 54.014.349,27

Son: Cincuenta Y Cuatro Millones Catorce Mil Trescientos Cuarenta Y Nueve Pesos Con Veintisiete Centavos M.L.



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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001



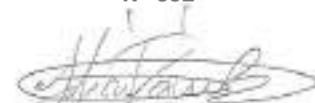
Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 038



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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002



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

14.1 RESULTADO DEL PROPIETARIO

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Remedios.
VEREDA: PLATANARES
FICHA PREDIAL: ACN-01-0058
DIRECCIÓN: LA CEIBA
PROPIETARIO: JESÚS MARIA LUJÁN OSORNO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	4.587,93	\$ 540,00	\$ 2.477.482,20
2	UF2	m ²	34.300,20	\$ 630,67	\$ 21.632.107,13
Total Terreno					\$ 24.109.589,33
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
No posee construcciones anexas					\$ -
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
No posee elementos permanentes					\$ -
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 0,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 24.109.589,33

Son: Veinticuatro Millones Ciento Nueve Mil Quinientos Ochenta Y Nueve Pesos Con Treinta Y Tres Centavos M.L.



Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz

N° 001



Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz

N° 038



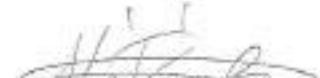
Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz

N° 002



Johanna Ramírez Beltrán

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840

14.2 RESULTADO DEL MEJORATARIO 1

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Remedios.
VEREDA: PLATANARES
FICHA PREDIAL: ACN-01-0058
DIRECCIÓN: LA CEIBA
PROPIETARIO: JESÚS MARIA LUJÁN OSORNO
MEJORATARIO: IVAN DARIO HENAO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
CA1: Cerca	m	86,85	\$ 9.900	\$	859.815,00
CA2: Cerca	m	77,99	\$ 9.900	\$	772.101,00
Total Anexos					\$ 1.631.916,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 28.272.843,94
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 28.272.843,94
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 29.904.759,94

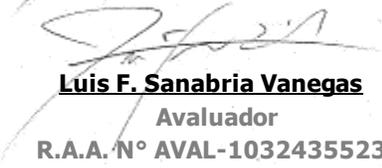
Son: Veintinueve Millones Novecientos Cuatro Mil Setecientos Cincuenta Y Nueve Pesos Con Noventa Y Cuatro Centavos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 001


Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 038


Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 002


Johanna Ramírez Beltrán

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840

15. FOTOGRAFÍAS



VISTA DE CA1: CERCA



VISTA DE CA2: CERCA



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



VISTA DE ESPECIES



16. Información Anexa.

-16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos, Año 2014 www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra
 Boletín 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 Matherhew 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 Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion 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](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/)
 Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:[Http://Www.Ica.Gov.Co](http://Www.Ica.Gov.Co)
 Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)
 Lista De Precios 2105 Central Mayorista De Antioquia, Disponible En:
[Http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa](http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa)
 Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf)
 Guia De Costos De Produccion Agropecuaria 2014, Gobernacion De Antioquia
 Anuario Estadistico Agropecurio Del Huila, 2009
 La Achira, 2004; Disponible En:
[Http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf](http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf)
 Sistema De Informacion De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Produccion, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
Www.FederaciondeCafeteros.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-Desiembrbra
 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 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 Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion 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 Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
 Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=
 Manual Tecnico De La Pitaya Amarilla, Corpoica 2103, Disponible En:Http://People.Scalenet.Info/Wp-
 Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf
 Produccion De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:
 Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf
 Faostat, 2014 Www.Faodirecciondeestadistica
 Modelo Tecnologico Para El Cultivo De Mango Corpoica 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%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en
 %20el%20huila.Pdf
 Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En:
 Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf
 Manual Tecnico De La Uva, 2006; Disponible En:
 Http://Huila.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_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf
 Rendimiento De Frutas Exoticas, 2013; Disponible En:
 Http://Www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf
 Marañon; Corpoica 2007; Disponible En:Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf
 La Higuera, 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 Vainilla, 2012; Disponible En: Http://Www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-
 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://Aprendeonlinea.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538
 Vivero Tierra Negra 4440855
 Jardin Botanico 4445500
 Vivero Al Solar 4442464
 Vivero Sol Rojo 4488815
 Vivero La Vitrina Suroeste 3122596349
 Vivero Santa Cruz Uraba 3136042664
 Bio-Orgánicos Vivero Tel: 366 3682 Cel: 310 447 6619
 El Semillero De Antioquia, Comercializadora De Planta Tu Jardin Y Vivero Tierranegra Medellin - Poblado

Estudio De Costo De La Especies Forestales, Por Cooperacion 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 2010
Guías 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](http://vuf.minagricultura.gov.co/Documents/Información%20Forestal/Estudio%20de%20costos%20especie%20region.pdf)
Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
Rendimiento, Turno Optimo Foretal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector Ivan Restrepo, 2102; Disponible En: [Http://Www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003](http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=33922709003)
Maderas Camilo C, Disponible En: [Http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html](http://sites.amarillasinternet.com/maderascamiloc/listado_de_precios.html)
[Http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botanicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205](http://aplicaciones2.colombiaaprende.edu.co/concursos/expediciones_botanicas/ver_herbarios_p.php?id=257&id_p=1205)

- 16.2 Cotizaciones.

N/A.

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL
ACN-01-0058

En la ciudad de Bogotá D.C. a los Veinte (20) días de septiembre de 2023, se realiza alcance a los veinte (20) días de noviembre de 2023, 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 **Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio con código **ACN-01-0058** en la vereda Platanares, Municipio de Remedios (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis F. Sanabria Vanegas y el cálculo de las indemnizaciones por el mismo Avaluador.

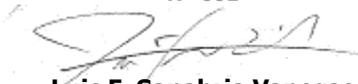
ÍTEM	VALOR TOTAL
TERRENO	
PROPIETARIO: JESÚS MARIA LUJÁN OSORNO	\$ 24.109.589,33
Total Terreno	\$ 24.109.589,33
CONSTRUCCIONES	
NO POSEEN CONSTRUCCIONES	\$ -
Total Construcciones	\$ -
ANEXOS	
MEJORATARIO 1: IVAN DARIO HENAO	\$ 1.631.916,00
Total Anexos	\$ 1.631.916,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES	
MEJORATARIO 1: IVAN DARIO HENAO	\$ 28.272.843,94
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes	\$ 28.272.843,94
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA	\$ 54.014.349,27

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Cincuenta Y Cuatro Millones Catorce Mil Trescientos Cuarenta Y Nueve Pesos Con Veintisiete Centavos M.L.**

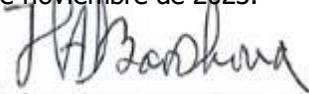
Se firma en Bogotá D.C. a los veinte (20) días del mes de noviembre de 2023.


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

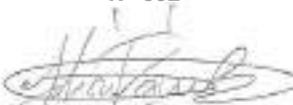
Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001


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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 038


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

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002


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

LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Remedios.
VEREDA: Platanares
FICHA PREDIAL: ACN-01-0058
DIRECCIÓN: LA CEIBA
PROPIETARIO: JESÚS MARIA LUJÁN OSORIO

RESOLUCIÓN 898 DE 2014.

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

RESUELVE:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

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

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

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

ARTÍCULO 5º. DAÑO EMERGENTE.

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

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

\$ 1.850.618,00

<p>II. Desmante, 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.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
<p>Desconexión de servicios públicos:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
<p>PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS.</p> <p>Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.</p> <p>Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9ª de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.</p> <p>Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>

<p>Parágrafo. Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.</p>	
<p>ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
<p>IMPUESTO PREDIAL</p> <p>Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:</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>No Suministrado</p>

<p>OTROS</p> <p>Según el párrafo del artículo 17 de la resolución 620 de 2.008, pueden ser reconocidos otros ítems fuera de los establecidos en los numerales de dicho artículo.</p> <p>Citando el párrafo: "(...) Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización. (...)".</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
<p align="center">ARTÍCULO 6º. LUCRO CESANTE</p> <p align="center">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>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.</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 de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>
<p>II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:</p> <p>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.</p> <p>PARÁGRAFO 1º. En caso que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable.</p> <p>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.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica</p>

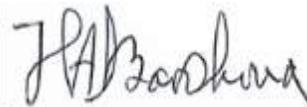
CONSIDERACIONES GENERALES

- **Ninguna.**

VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**\$ 1.850.618,00****SON: Un Millón Ochocientos Cincuenta Mil Seiscientos Dieciocho Pesos M.L.****Gabriel Sarmiento Arango**

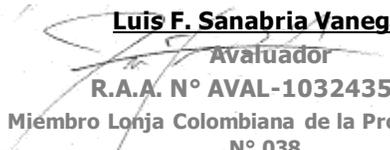
Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 001**Héctor Barahona Guerrero**

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 002**Luis F. Sanabria Vanegas**

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 038**Johanna Ramirez Beltrán**

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840

Anexos

Anexo 1.

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble:	Lote
Valor Avalúo Comercial:	\$ 24.109.589,33

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Monto compensado
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.850.618
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 1.850.618

Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00387 del 23 de enero de 2023, "por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones", que rige a partir del 23/01/2023 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT
UVT 2023	\$ 42.412	568,46
SMMLV 2023	\$ 1.160.000	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 24.109.589,33	20,78

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 74.900		\$ 97.829
	Cuantía inferior a \$ 214.600	\$ 25.500		
	Cuantía superior a \$ 214.600	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$ 4.600	15	\$ 69.000
	Copia hoja de seguridad	\$ 4.600	30	\$ 138.000
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 15.900	3	\$ 71.600
	0 - \$ 100'	\$ 23.900	1	
	100' - 300'	\$ 36.100		
300' - 500'	\$ 43.500			
500' - 1000'	\$ 59.400			
1000' - 1500'	\$ 70.000			
> 1500'	\$ 79.600			
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 25.500		\$ 152.373
	< 10 SMMLV	\$ 39.345		
	10 - 150 SMMLV	0,63%	1	
	150 - 260 SMMLV	0,79%		
	260 - 385 SMMLV	0,87%		
	> 385 SMMLV	0,92%		
	FMI	\$ 20.300	1	\$ 20.300
Sistematización y conservación documental	2%		\$ 3.047	

GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales				
	Acto sin cuantía	\$	74.900	1	\$ 74.900
	Cuantía inferior a \$ 214.600	\$	25.500		
	Cuantía superior a \$ 214.600		0,30%		
	Hoja papel de seguridad	\$	4.600	15	\$ 69.000
	Copia hoja de seguridad	\$	4.600	30	\$ 138.000
	Recaudos				
	Acto sin cuantía	\$	15.900	1	\$ 15.900
	0 - \$ 100'	\$	23.900	0	
	100' - 300'	\$	36.100		
300' - 500'	\$	43.500			
500' - 1000'	\$	59.400			
1000' - 1500'	\$	70.000			
> 1500'	\$	79.600			
GASTOS REGISTRALES	Registro				
	Acto sin cuantía	\$	25.500	1	\$ 25.500
	< 10 SMMLV	\$	39.345		
	10 - 150 SMMLV		0,63%		
	150 - 260 SMMLV		0,79%		
	260 - 385 SMMLV		0,87%		
	> 385 SMMLV		0,92%		
	FMI	\$	20.300		
Sistematización y conservación documental		2%		\$ -	

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)				\$ 875.449
IMPUESTOS				
IVA DERECHOS NOTARIALES		19,00%		\$ 111.478
RENTAS DEPARTAMENTALES		1,05%		\$ 260.951
SI	RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%		\$ 602.740
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)				\$ 1.850.618

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



Municipio de Remedios

Nit: 890.984.312 - 4
Secretaría de Planeación
y Desarrollo Territorial

**¡ POR
REMEDIOS**

SPDT- US- PBOT- 58- 2020
Remedios, 01 de abril de 2020

CERTIFICADO USO DE SUELO RURAL

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

Predio: ACN-01-0058
Propietario (a): Ivan Dario Henao
Dirección: Vereda Platanares
Denominación del predio: La Ceiba
Matricula Inmobiliaria: 027-2636
Cédula Catastral: 05-604-00-03-00-00-0008-0017-0-00-00-000

USO FORESTAL PROTECTOR ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO			
PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
<ul style="list-style-type: none">--Bosque protectorConservación y protección de los recursos florísticos, faunísticos, paisajísticos y genéticos.--Conservación del recurso hídrico.	<ul style="list-style-type: none">--Investigación con fines educativos y de valoración de los recursos naturales.--Turismo asociado al recurso paisajístico y a los recursos naturales.--Servicios asociados a las actividades turísticas y productivas.	<ul style="list-style-type: none">--Vivienda ¹--Producción agroindustrial, previo estudio de impacto ambiental.--Construcción de infraestructura vial y de servicios públicos. ²	<ul style="list-style-type: none">--Actividades extractivas de caza y tala con fines comerciales--Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes--Actividades agropecuarias extensivas e intensivas--En pendientes mayores del 100% se prohíben actividades diferentes a la conservación y

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

² Siempre y cuando cuenten estos proyectos con licencia ambiental



Municipio de Remedios

Nit: 890.984.312 - 4

Secretaría de Planeación
y Desarrollo Territorial

UN POR
REMEDIOS

SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN
Y DESARROLLO TERRITORIAL

<p>Producción agropecuaria de subsistencia</p> <p>Producción agroforestal, acuícola y forestal con fines de protección y para uso doméstico.</p>		<p>--Construcción de nuevos equipamientos comunitarios</p> <p>--Construcción de infraestructura energética.³</p> <p>--Actividades extractivas de subsistencia tales como tala y caza.</p> <p>--Minería:⁴</p>	<p>protección de los Recursos Naturales, así como obras de infraestructura y vivienda.</p> <p>--Industria.</p> <p>--Desarrollos Urbanísticos.</p> <p>--Parcelaciones de vivienda campestre.</p>
--	--	--	---

Atentamente,



KELY JOHANA GÓMEZ ACEVEDO
Secretaria de Planeación y D y T.

Proyectó: Marisol Vives
 Revisó y aprobó: Secretaria de Planeación y D.T
 GESTION DOCUMENTAL
 Original: Destinatario
 Copia: Archivo de Gestión Planeación
 F-GDC-04

³ Siempre y cuando cuenten estos proyectos con licencia ambiental.

⁴ Siempre y cuando cuenten con licencia ambiental.

¡VALE LA PENA SOÑAR!

planeacion@remedios-antioquia.gov.co – Teléfono: 57 (4) 830 3481

Calle 10 Nro. 9-62 Piso 3 Oficina 309 - Código Postal 052820

www.remedios-antioquia.gov.co

