

Bogotá, D.C., 27 DIC 2024

Señores:

CORNELIO SADOCAUSIL PASTRANA (quien se identificaba con C.C. No. 3.671.259) y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

La Candelaria

Vereda Chilona Abajo

Zaragoza-Antioquia.

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

Asunto: NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4088 del 12 de diciembre de 2024. Predio: ACN-02-0043.

Respetados Señores,

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: **NOTIFICACIÓN POR AVISO.** "Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal."

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: *Bogotá y Depto. C.*
OFICINA: *BOGOTÁ*
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL DOCUMENTO No.: *2024-11-29-20*
FECHA: *29-12-2024*

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.
EX CAUCASIA
27 DIC. 2024
052410
ANTIOQUIA
EXPEDIENTE 4393

Teniendo en cuenta que, el oficio de citación ADN-GP-4089 del 12 de diciembre de 2024, fue enviado a la dirección del predio **ACN-02-0043**, denominado La Candelaria, ubicado en la Vereda Chilona Abajo, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, mediante la guía No. RB790600469CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de recibo del 16 de diciembre 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 ADN-GP-4088 del 12 de diciembre de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio Rural denominado La Candelaria, ubicado en la Vereda Chilona Abajo, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 895 00 03 00 00 0002 0017 0 00 00 0000, Matricula Inmobiliaria No. 027-3151 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-02-0043", y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal del mencionado acto.

Se procede a efectuar la Notificación Por Aviso dando aplicabilidad al inciso 1º del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

El Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, expidió la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4088 del 12 de diciembre de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio Rural denominado La Candelaria, ubicado en la Vereda Chilona Abajo, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 895 00 03 00 00 0002 0017 0 00 00 0000, Matricula Inmobiliaria No. 027-3151 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-02-0043".

Contra la Oferta Formal de compra anteriormente enunciada NO procede ningún recurso de conformidad con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo ADN-GP-4089 del 12 de diciembre de 2024, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este Aviso en el lugar de destino.



Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4088 del 12 de diciembre de 2024, objeto de notificación, con sus respectivos anexos.

Cordialmente,

JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ Firmado digitalmente
por JUAN DANIEL
SANCHEZ RODRIGUEZ
Fecha: 2024.12.26
14:39:46 -05'00'

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 Oferta Formal de Compra ADN-GP-4088 del 12 de diciembre de 2024, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Análisis comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Cauca.

Elaboró: Abogado Predial (R. Raveiro)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salazar)



Bogotá, D.C., 12 DIC 2024

Señores

CORNELIO SADOCAUSIL PASTRANA (quien se identificaba con C.C. No. 3.671.259)

y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

La Candelaria

Vereda Chilona Abajo

Zaragoza-Antioquia

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio Rural denominado La Candelaria, ubicado en la Vereda Chilona Abajo, jurisdicción del Municipio de Zaragoza, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 895 00 03 00 0002 0017 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 027-3151 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia y Ficha Predial No. ACN-02-0043.

Respetados señores,

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 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), 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 SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTI UNO PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (7,421.58 m²) del inmueble en referencia, incluida las construcciones anexas y cultivos y/o especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisa Inicial K 13+581.88 I - Abscisa Final K 13+762.66 I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0043 de fecha 11 de noviembre de 2020, modificada el 16 de abril de 2024, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta de compra es la suma de DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS PESOS CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$17.766.322,45 M/CTE), según avalúo Comercial elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 15 del mes de julio de 2024, el cual se discrimina así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	7.421,58	\$ 1.850,00	\$ 13.729.923,00
Total Terreno Adoptado					\$ 13.729.923,00
CONSTRUCCIONES					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
	Ca1: Cerca	m	235,02	\$ 10.200,00	\$ 2.397.204,00
Total Anexos					\$ 2.397.204,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					1.639.195,45
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.639.195,45
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 17.766.322,45

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, del valor que se notifica por medio de esta oferta de compra se excluyen 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 CORNELIO SADOC CAUSIL PASTRANA, identificado con cedula de ciudadanía No. 3.671.259, quien adquirió mediante Adjudicación de Baldíos, realizada a través de la Resolución No. 052-0586 del 31 de mayo de 1974, expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria- Incora, inscrita

en la anotación No. 1 del folio de matrícula No. 027-3151 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia.

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

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

1. *Enajenación Voluntaria:* A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuentan ustedes con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad sobre esta oferta, bien sea aceptándola o rechazándola, mediante oficio dirigido a las oficinas de AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en El Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquía, teléfono: 3228182790.

Se entenderá que el propietario o poseedor regular del predio renuncia a la negociación cuando:

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

En caso de aceptarla, se suscribirá Escritura Pública de Compraventa o la Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la aceptación.

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

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

Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en El Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquía, teléfono: 3228182790.

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.

Acompañó 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, copia del Plano técnico predial, copia del Avalúo Comercial Corporativo practicado y copia del Certificado del uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación del municipio de Zaragoza.

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



3000
091

Remitente
 Nombre/Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE
 Dirección: KM 21 VIA ZARAGOZA - CAUCASIA
 Ciudad: CAUCASIA
 Departamento: ANTIOQUIA
 Código postal: CU004991782CO
 Envío

Destinatario
 Nombre/Razón Social: CORNELIO SADOCAUSIL PASTRANA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
 Dirección: LA CANDELARIA VEREDA CHILONA ABAJO
 Ciudad: ZARAGOZA ANTIOQUIA
 Departamento: ANTIOQUIA
 Código postal: 052447
 Fecha admisión: 26/12/2024 22:33:52

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Mintic Concesión de Correo

CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2024

Centro Operativo: EX.CAUCASIA

Orden de servicio: 17609452

Fecha Admisión: 26/12/2024 22:33:52

Fecha Aprox Entrega: 08/01/2025

Nombre/Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE

Dirección: KM 21 VIA ZARAGOZA - CAUCASIA

NIT/C.CIT.I:

Referencia:

Teléfono: 736633839

Código Postal:

Ciudad: CAUCASIA

Depto: ANTIOQUIA

Código Operativo: 3005000

Nombre/Razón Social: CORNELIO SADOCAUSIL PASTRANA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: LA CANDELARIA VEREDA CHILONA ABAJO

Tel:

Código Postal: 052447

Código Operativo: 3000091

Ciudad: ZARAGOZA ANTIOQUIA

Depto: ANTIOQUIA

Peso Físico(grs): 100

Peso Volumétrico(grs): 0

Peso Facturado(grs): 100

Valor Declarado: \$0

Valor Flete: \$9.750

Costo de manejo: \$0

Valor Total: \$4.875 COP

Dice Contener: OFICIO ACN-02-0043

Observaciones del cliente:

Causal Devoluciones:

RE Rehusado
 NE No existe
 NS No reside
 NR No reclamado
 DE Desconocido
 Dirección errada

C1 C2
 N1 N2
 FA
 AC
 FM

Cerrado
 No contactado
 Fallecido
 Apartado Clausurado
 Fuerza Mayor

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

Adruz Mena

C.C. 22238329 Tel.

Hora:

Fecha de entrega: 26/12/2024

Distribuidor:

C.C.

Gestión de entrega:

1er

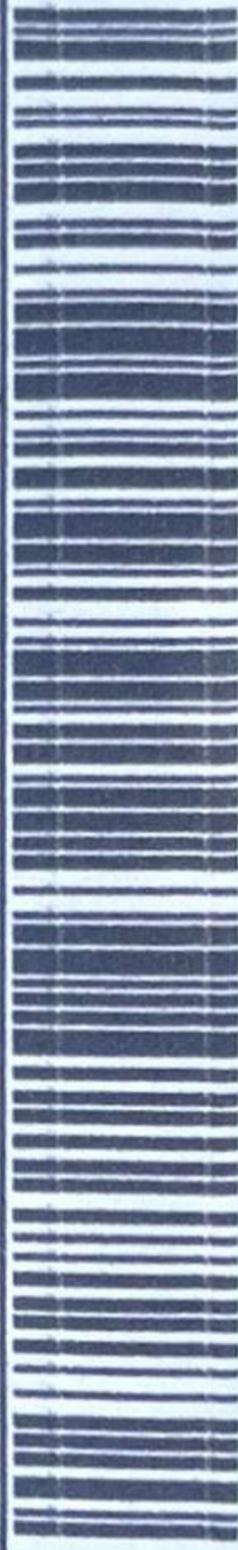
2do

3do

3005
000

EX.CAUCASIA
NOR-OCCIDENTE

CU004991782CO



30050003000091CU004991782CO



Avalúo Comercial Corporativo
Rural.
Lote y especies.
Ficha Predial ACN-02-0043.

Julio de
2024

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

Dirección del predio: La Candelaria.

Vereda: Chilona Abajo.

Municipio: Zaragoza.

Departamento: Antioquia.

CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción Del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción Del Inmueble O Predio
7. Métodos Valuatorio
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. Matricula Inmobiliaria.
 - 3.4. Observaciones jurídicas.
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación.
 - 6.2. Área del terreno.

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

- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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

- 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14. RESULTADO DE AVALÚO

- 15. FOTOGRAFÍAS

- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitud: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo de la orden de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos N°060-DP-2023 celebrado entre Autopistas del Nordeste S.A.S y la Corporación Registro de Avaluadores Y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz

1.2. Tipo de inmueble: Lote, 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: Zaragoza.

1.7. Vereda o Corregimiento: Chilona Abajo.

1.8. Dirección del predio: La Candelaria.

1.9. Abscisado de área requerida:

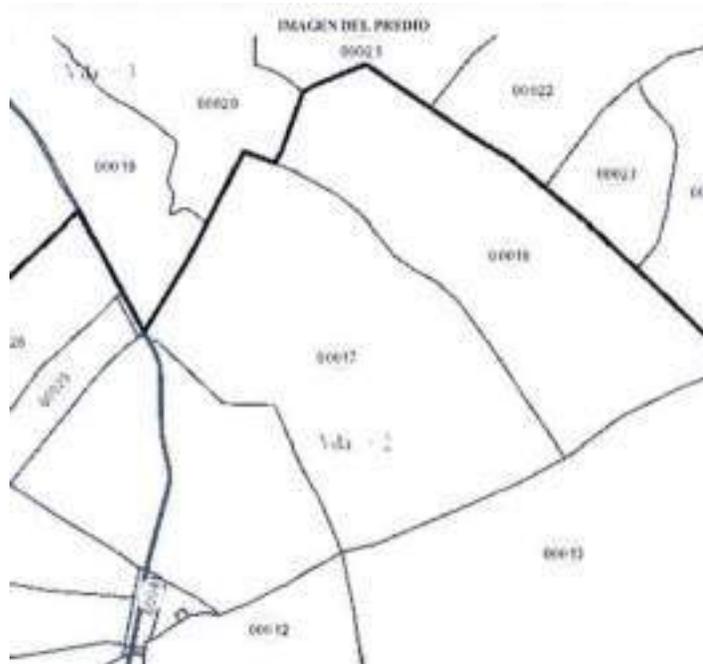
Abscisa Inicial:	13 + 581,88 Km
Abscisa Final:	13 + 762,66 Km
Margen	Derecha.

1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso por norma: Minería de Aluvión, Agropecuario y Corredor de servicio Vía Zaragoza- Cauca.

1.12. Información Catastral:

Departamento:	05 - ANTIOQUIA
Municipio:	895 - ZARAGOZA
Cedula Catastral:	058950003000000020017000000000
Matrícula Inmobiliaria:	027-3151
Zona Física:	- 301
Zona Geoeconómica:	- 301
Área de terreno:	72,7954 ha
Área construida:	510,77 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: 01 de julio de 2024.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 15 de julio de 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- 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 expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **0589500030000002001700000000**, predio **La Candelaria**, firmado por Miguel Andrés Payares Regino secretario de planeación del Municipio de Zaragoza, con fecha del 18 de abril de 2024.

C. Folio de Matricula:

- Folio 027-3151 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia del 17 de noviembre de 2020.

D. Ficha Predial:

- ACN-02-0043.

E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0043.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Cornelio Sadoc Causil Pastrana.

3.2. Título de adquisición:

- Modo adjudicación por Resolución 052-0586 del 31-05-1974 Incora de Medellín. DE: Incora; A: Causil Pastrana Cornelio Sadoc. Anotación No.1

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 027-3151 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia del 17 de noviembre de 2020.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 027-3151 de la oficina de registros públicos de Segovia

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 027-3151 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia del 17 de noviembre de 2020.

3.4. Observaciones jurídicas:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca, NO registra embargos, gravámenes ni medidas cautelares, ni limitaciones de dominio, que lo inhiba para su negociabilidad.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 027-3151 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia del 17 de noviembre de 2020.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio <p style="text-align: center;">LA CANDELARIA</p>	Nombre De Vereda <p style="text-align: center;">CHILONA ABAJO</p>
Municipio <p style="text-align: center;">ZARAGOZA</p>	Departamento <p style="text-align: center;">ANTIOQUIA</p>

El Municipio de Zaragoza presenta en promedio una altura sobre el nivel del mar de 50 metros; un clima cálido húmedo, una temperatura media entre 26 y 29 grados centígrados. En cuanto al relieve, es montañoso y quebrado, sin embargo, la zona urbana está ubicada en suelos de pendientes mínimas que a futuro se hacen propicias para el desarrollo urbanístico del Municipio, los suelos que se ubican a

orillas del río Nechí son altamente vulnerables por su propensión a las inundaciones, característica esta que debe ser tenida en cuenta en la planificación y desarrollo futuro, la vereda Quebradona Uno se encuentra a 2 km aproximadamente del casco urbano de Zaragoza.

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

4.1. Delimitación del sector:

La vereda Chilona Abajo limita al norte con la vereda La Maturana, al Oriente con la vereda Naranjal, al sur con la vereda Quebradona Uno y al occidente con las veredas La Maturana y Chilona Medio.

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

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

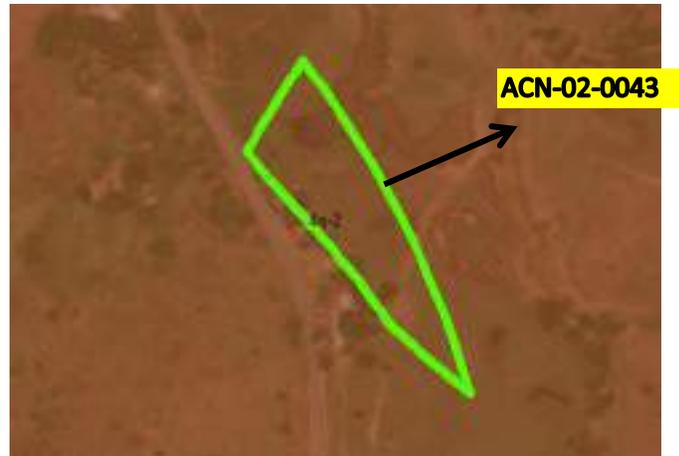
4.3. Topografía: 0-7% plana.

4.4. Características Climáticas:

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

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

4.5. Condiciones Agrologicas:



Sub Clase 4s-2

Ítem	Descripción
Subclase	4s - 2
Principales Limitantes de uso	Pendientes fuertemente inclinadas, susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, alto contenido de aluminio, fuerte acidez, fertilidad baja; erosión ligera en algunos suelos.
Usos recomendados	Agricultura con cultivos de semibosque y densos y ganadería en pastos mejorados.

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

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

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

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

4.8. Vías de acceso y transporte:

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

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

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

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

CORREGIMIENTO: BUENOS AIRES. VEREDA: CHILONA ABAJO: Predio **LA CANDELARIA**, identificada con la ficha predial **No. 25705295 y matrícula N° 027-3151**, a nombre de **Cornelio Sadoc Causil Pastrana**, Identificado con cédula de ciudadanía No. 3.671.259 **Usos:** Minería de aluvión, agropecuario y corredor de servicios Vía Zaragoza- Cauca. Zona Rural.

Cedula Catastral: 8952003000000200017000000000

Número Predial Nacional: 058950003000000020017000000000

Minería de Aluvión.

Uso principal: Actividades agropecuarias tradicionales y tecnificadas. Minería con plan de manejo ambiental, recuperación de suelos degradados, construcción de infraestructura vial y de servicios y equipamientos colectivos.

Uso complementario: Pesca artesanal sistemas agroforestales y silvopastoriles agroindustria (pistas de secado para cereales, transformación de frutales).

Uso restringido: Minería y alteración de los sistemas de drenaje naturales en los complejos cenagosos supeditados a Plan de Manejo Ambiental y a seguimiento periódico por parte de la entidad ambiental. Explotación maderera sujeta a licencia de aprovechamiento forestal. Adecuación de tierras para actividades agropecuarias en las área de humedales. Vivienda rural de baja densidad por fuera de las áreas de retiro de los ríos y quebradas.

Uso prohibido: Excavaciones para minería y otras actividades en la servidumbre del oleoducto Colombia (30 metros a lado y lado de la línea de conducción). Construcción de viviendas u otras de infraestructura sobre cargueros resultantes de la actividad minera. Explotación de fauna silvestre en vía extinción. Explotación pesquera bajo técnicas no permitidas: trasmallo, dinamita, barbasco, perturbación de refugios. Remoción total de la cobertura boscosa asociados a los sistemas cenagosos.

Uso Agropecuario

Uso principal: Agricultura tradicional y tecnificada y ganadería en terrenos con pendientes suaves (menores al 15%) y sistemas agrosilvopastoriles en terrenos con pendientes moderadas (menores al 30%).

Uso Complementario: Piscicultura, vivienda rural de baja densidad, bosques protectores productores en pendientes menores al 100%. Bosques productores y de protección en terrenos con pendientes superiores al 100%. Y construcción de infraestructura vial, de servicios y equipamiento colectivo.

Uso restringido: Cacería para autoconsumo, minería.

Uso Prohibido: Cacería con fines comerciales o sobre especies declaradas en peligro de extinción. Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes superiores al 50%.

Corredor de servicio VIA Zaragoza – Caucasia.

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

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

Uso restringido: Vivienda Rural, respetando los retiros viales y a no menos de 50 metros de la línea de conducción del Oleoducto Colombia.

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

Dado en la secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Zaragoza, a los dieciocho (18) días del mes de abril de 2024.

Capítulo 2

De Los Usos del Suelo Rural

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

ARTÍCULO 124. Uso minero. El uso minero se divide en minería de aluvión, minería de veta y minería combinada como se indica a continuación:

Minería combinada

Comprendida entre las veredas Naranjal, Caño La Tres, Cordero, Icacales y Quebradona Uno.

Uso principal: Minería de veta y minería de aluvión con Planes de Manejo Ambiental, exceptuando la minería de subsistencia, recuperación de áreas degradadas, ganadería, construcción de infraestructura vial y de servicios y equipamiento colectivo.

Uso complementario: Actividades agropecuarias y sistemas silvopastoriles en suelos con pendientes menores del 30%, ligados a prácticas de conservación de suelos. Sistemas agroforestales en suelos con pendientes menores del 50%.

Uso restringido: Explotación forestal condicionada a la obtención de licencias de aprovechamiento, minería de subsistencia.

Uso prohibido: Asentamientos humanos sobre cargueros o en áreas aledañas a pozos generados por la actividad minera. Remoción total de la cobertura boscosa en áreas con pendientes mayores a 50%.

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

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

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

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

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

NOMBRE DE MUNICIPIO	DENSIDAD MÁXIMA SUBURBANA	DENSIDAD MÁXIMA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE	DENSIDAD MÁXIMA RURAL				DENSIDAD MÁXIMA PROTECCIÓN
	(viv/Ha)	(viv/Ha)	UAF AGRÍCOLA 1 vivienda cada uaf	UAF MIXTA 1 vivienda cada uaf	UAF GANADERA 1 vivienda cada uaf	UAF 1 vivienda cada uaf	DOT max (1viv/por cada No. de Has)
ZARAGOZA	4.89	3.7	8-12	48-65	50-67		68

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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio LA CANDELARIA	Nombre De Vereda CHILONA ABAJO
Municipio ZARAGOZA	Departamento ANTIOQUIA

El predio se ubica sobre la vía que comunica al municipio de Caucasia con el municipio de Zaragoza, en la vereda Chilona Abajo, aproximadamente a 13 km del casco urbano del municipio de Zaragoza.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno: 447.500,00 m²
 Área requerida: 7.421,58 m²
 Área Remanente: 0,0 m²
 Área Sobrante: 440.078,42 m²
 Área Total Requerida: 7.421,58 m²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0043

6.3. Linderos:

Norte: En 64,78 m (P10-P19) ACN-02-0045 (Predio a favor de la ANI) (P8-P10) Zona de carretera Vía Zaragoza-Caucasia.
 Sur: En 69,83 m (P1-P3) Predio ACN-02-0042A Luis Andres Rojas Peinado.
 Este: En 191,68 m (P19-P1) Predio Mayor Extensión – La Candelaria.
 Oeste: En 100,42 m (P3-P8) ACN-02-0042 (Predio a favor de la ANI)

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0043.

6.4. Vías de acceso al predio:

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

6.5. Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	plana	Agropecuario	Agropecuario, minería de Aluvión, Corredor de servicio Vía Zaragoza - Caucasia	7.421,58 m ²

6.6. Áreas construidas:

No presenta construcciones.

6.7. Características constructivas:

No presenta construcciones.

6.8. Anexos, otras construcciones:

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA1	CERCA	CA1: CERCA, CON POSTES EN NACEDERO DE MADERA CADA 2 METROS, CONSTA DE 3 HILADAS DE ALAMBRE DE PÚAS	235,02	m	10	Bueno

6.9. Cultivos, especies:

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
MELINA 8 AÑOS	10	und	Bueno
ABETO 6 AÑOS	3	und	Bueno
GUARUMO 4 AÑOS	5	und	Bueno
ACACIO 5 AÑOS	5	und	Bueno
GUAMO 10 AÑOS	3	und	Bueno
LIMÓN 7 AÑOS	1	und	Bueno
GUANÁBANA 5 AÑOS	1	und	Bueno
MANGO 8 AÑOS	1	und	Bueno
GUAYABA 4 AÑOS	2	und	Bueno
ALMENDRO 8 AÑOS	1	und	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0043.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

Para 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.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Unidad fisiográfica 1

Oferta	Fecha	Coordenadas		Vereda	Municipalidad	Identificación del Predio			Valor	Tercio	Valor/m2	Área		Porcentaje	
		Lat.	Long.			Identificación del Suelo	Intervenc.	Resolución				Valor/m2	Área (Ha)	Área (m2)	Valor/m2
1	31/12/2003	7°59'31.88" N	75°52'38.10" O	Chilona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7002984	Lote Fernando Arambé	\$ 4.080.080.000,00	33%	\$ 3.600.800.800,00	200	308000	\$ 35.080.080,00	\$ 1.800,00
2	31/12/2003	7°52'03.00" N	75°52'38.10" O	Chilona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7002984	Lote Fernando Arambé	\$ 1.280.080.000,00	33%	\$ 1.176.800.800,00	65	65000	\$ 36.080.080,00	\$ 1.800,00
3	31/12/2003	7°59'58.50" N	75°52'38.10" O	El Cincuenta	Zaragoza	Rural	311-6608886	Lote Cecilia Soto	\$ 2.080.080.000,00	5%	\$ 1.900.800.800,00	130	130000	\$ 39.080.080,00	\$ 1.800,00

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
1	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 200 Has, Frente a la Vía que comunica a Caucaasia con Zaragoza.		En Campo
2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 65 Has, frente a la Vía que comunica a Caucaasia con Zaragoza.		En Campo
3	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en El Cincuenta, cercana a Puerto Triena, topografía mixta con frente a la vía que conduce de Caucaasia a Zaragoza.		En Campo

8.2. Depuración Mercado:

Unidad fisiográfica 1

Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio						Terminos						
	Fecha	Lat.	Long.	Vereda	Municipal	Clasificación del Suelo	Substrato	Reserva	Valor	% de Imp.	Valor Impuesto	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	31/12/2003	7°59'31.87" N	76°52'38.61" O	Chilona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7002984	Lote Fernando Arambé	\$ 4.080.080.000,00	30%	\$ 1.224.024.000,00	200	200000	\$ 20.400.000,00	\$ 1.800,00
2	31/12/2003	7°59'31.87" N	76°52'38.61" O	Chilona Abajo	Zaragoza	Rural	311-7002984	Lote Fernando Arambé	\$ 1.280.080.000,00	30%	\$ 384.024.000,00	65	65000	\$ 5.816.000,00	\$ 1.800,00
3	31/12/2003	7°59'31.87" N	76°52'38.61" O	El Cruce	Zaragoza	Rural	311-6608886	Lote Carlos Soto	\$ 2.080.080.000,00	5%	\$ 104.004.000,00	130	130000	\$ 79.980.000,00	\$ 1.800,00

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
1	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Fincas ubicadas en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 200 Has, Frente a la Vía que comunica a Caucaasia con Zaragoza.		En Campo
2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Fincas ubicadas en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 65 Has, frente a la Vía que comunica a Caucaasia con Zaragoza.		En Campo
3	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Fincas ubicadas en El Cruce, cercana a Puerto Triana, topografía mixta con frente a la vía que conduce de Caucaasia a Zaragoza.		En Campo

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación). Unidad fisiográfica 1

Oferta	Valor (Ha)
1	\$ 18.000.000,00
2	\$ 18.000.000,00
3	\$ 19.000.000,00
Promedio	\$ 18.333.333,33
Desviación Estandar	\$ 577.350,27
Coefficiente de Variación	3,15%
Coefficiente de Asimetría	1,732050808
Límite Inferior	\$ 17.755.983,06
Límite Superior	\$ 18.910.683,60
Valor Adoptado (Ha)	\$ 18.500.000,00
Valor Adoptado (m ²)	\$ 1.850,00

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 200 Has, Frente a la Vía que comunica a Caucasia con Zaragoza.

Oferta 2: Finca ubicada en la vereda Chilona Abajo, Presenta topografía Mixta, cuenta con 65 Has, frente a la Vía que comunica a Caucasia con Zaragoza.

Oferta 3: Finca ubicada en El Cincuenta, cercana a Puerto Triana, topografía mixta con frente a la vía que conduce de Caucasia a Zaragoza.

10.3 Otros ejercicios o aplicaciones:

No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición.

CA1

Ca1: Cerca					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cerca					
Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr	Und	\$ 4.900	2,35	\$ 11.515,00	**
Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m	Und	\$ 27.000	71,11	\$ 1.919.970,00	**
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 28.539	58,76	\$ 1.676.951,64	33
Alambre de Púa Calibre 16.5 x 400mt 15.3kg Puma	Und	\$ 156.900	0,13	\$ 20.397,00	**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 3.628.833,64	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 15.440,53	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					
**Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m https://acortar.link/ISM7jp					
**Alambre de Púa Calibre 16.5 x 400mt 15.3kg Puma https://acortar.link/RuwlnS					
**Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr https://acortar.link/aNFVif					

11.2. Depreciación (Fitto y corvinni)

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%	\$ 15.440,53	\$ 5.217,48	\$ 10.223,05	\$ 10.200,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

CULTIVO	CANTIDAD	VALOR DE REPOSICIÓN		VALOR DE DEPRECIACIÓN		VALOR FINAL		VALOR ADOPTADO	
		UNITARIO	TOTAL	UNITARIO	TOTAL	UNITARIO	TOTAL	UNITARIO	TOTAL
ALBORNOS 2 Años	400	\$ 22.000,00	\$ 8.800,00	\$ 4.400,00	\$ 1.760,00	\$ 12.400,00	\$ 3.920,00	\$ 8.480,00	\$ 8.480,00
ALBORNOS 3 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 4 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 5 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 6 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 7 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 8 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 9 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 10 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 11 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 12 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 13 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 14 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 15 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 16 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 17 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 18 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 19 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00
ALBORNOS 20 Años	400	\$ 11.000,00	\$ 4.400,00	\$ 2.200,00	\$ 880,00	\$ 1.520,00	\$ 476,00	\$ 1.044,00	\$ 1.044,00

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCCION	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
UB AÑOS	10	und	\$ 49.351,68	1,00	\$ 49.351,68	\$ 493.516,80
6 AÑOS	3	und	\$ 51.270,91	1,00	\$ 51.270,91	\$ 153.812,73
MO 4 AÑOS	5	und	\$ 20.508,36	1,00	\$ 20.508,36	\$ 102.541,80
3 5 AÑOS	5	und	\$ 51.270,91	0,80	\$ 41.016,73	\$ 205.083,65
10 AÑOS	3	und	\$ 82.824,00	1,00	\$ 82.824,00	\$ 248.472,00
7 AÑOS	1	und	\$ 120.500,35	1,00	\$ 120.500,35	\$ 120.500,35
BAHA 5 AÑOS	1	und	\$ 113.097,60	1,00	\$ 113.097,60	\$ 113.097,60
11 AÑOS	1	und	\$ 96.132,96	1,00	\$ 96.132,96	\$ 96.132,96
BA 4 AÑOS	2	und	\$ 22.431,02	1,00	\$ 22.431,02	\$ 44.862,04
DRO 8 AÑOS	1	und	\$ 61.175,52	1,00	\$ 61.175,52	\$ 61.175,52
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES						\$ 1.639.195,45

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Zaragoza - Cauca.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0043.
- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la revista especializada Construdata No. 211, con valores de referencia de Medellín.
- Según información suministrada por la concesión el área requerida del predio ACN-02-0043 no presenta afectación por servidumbres.
- Para el cálculo del valor de los elementos permanentes fue necesario tener en cuenta la densidad de los cultivos, el estado Fito sanitario y la producción de los mismos, por tal motivo los valores fueron Ajustados teniendo en cuenta la siguiente tabla y el estado fitosanitario observado en campo.

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

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Zaragoza.
VEREDA: Chilona Abajo
FICHA PREDIAL: ACN-02-0043
DIRECCIÓN: La Candelaria
PROPIETARIO: Cornelio Sadoc Causil Pastrana

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	7.421,58	\$ 1.850,00	\$ 13.729.923,00
Total Terreno Adoptado					\$ 13.729.923,00
CONSTRUCCIONES					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
	Ca1: Cerca	m	235,02	\$ 10.200,00	\$ 2.397.204,00
Total Anexos					\$ 2.397.204,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					1.639.195,45
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.639.195,45
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 17.766.322,45

Son: Diecisiete Millones Setecientos Sesenta Y Seis Mil Trescientos Veintidós Pesos Con Cuarenta Y Cinco Centavos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango

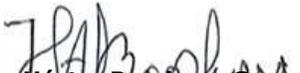
Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001


Johanna Ramirez Beltrán

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840


Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002


Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 038

15.FOTOGRAFÍAS



Vista Especie y Ca1



Vista Especie



Vista Especie



Vista Especie



Vista Especie



Vista Especie



Vista Especie



Vista Especie

	
<p align="center">Vista Especie</p>	<p align="center">Vista Especie</p>

16. Documentos e Información Anexa.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra)
 Boletin Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del 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.Federacionde Cafeteros.Org
 Cultivode Frutas Tropicales,2014 Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustrialcultivo/
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 W.W.Whuertoen
 Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra
 Boletin Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas,
 2014 Por Dane W.W.Wdane.Gov.Co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matthew 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](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Sistema De 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=)
 Manual Tecnico De La Pitaya Amarilla, Corpoica 2103, Disponible En:[Http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf](http://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](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](http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf)
 Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En:
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf)
 Cultivo Y Costos De Establecimiento De La Granadilla, 2006, Disponible
 En:[Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf](http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf)
 Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En:
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf)
 Manual Tecnico De La Uva, 2006; Disponible En:
[Http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf](http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf)
 Manual De La Chirimolla, 2005; Dispionible
 En:[Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf](http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf)
 Rendimiento De Frutas Exoticas, 2013; Disponible En:
[Http://Www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf](http://Www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf)
 Marañon; Corpoica 2007; Disponible En:[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf)
 La Higuera, 2008; Disponible En:
[Http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuera_Alternativa_Productiva.....Pdf](http://Www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuera_Alternativa_Productiva.....Pdf)
 La Gulupa, 2010; Disponible En: [Http://Www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf](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](http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf)
 Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: [Http://Www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf](http://Www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf)
 La Vainilla, 2012; Disponible En: [Http://Www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html](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://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf)
[Http://Aprendeonline.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538](http://Aprendeonline.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538)
 Vivero Tierra Negra 4440855
 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
Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
Rendimiento, Turno Optimo Forestal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector Ivan Restrepo, 2102; Disponible En: [Http://www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003](http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=33922709003)
Maderas Camilo C, Disponible En: [Http://sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html](http://sites.amarillasinternet.com/maderascamiloc/listado_de_precios.html)
[Http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botanicas/Ver_Herbarios_P.Php?id=257&id_P=1205](http://aplicaciones2.colombiaaprende.edu.co/concursos/expediciones_botanicas/ver_herbarios_p.php?id=257&id_p=1205)

16.2 Cotización elementos a reponer.

Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m



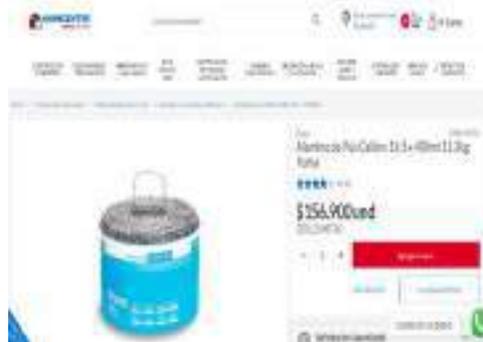
Fuente: <https://acortar.link/ISM7jp>

Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr



Fuente: <https://acortar.link/aNFVif>

Alambre de Púa Calibre 16.5 x 400mt 15.3kg Puma



Fuente: <https://acortar.link/RuwlnS>

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
ACN-02-0043

En la ciudad de Bogotá D.C. a los quince (15) días del mes de julio de 2024, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **La Candelaria** en el Municipio de Zaragoza (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador el Luis Fernando Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	7.421,58	\$ 1.850,00	\$ 13.729.923,00
Total Terreno Adoptado					\$ 13.729.923,00
CONSTRUCCIONES					
NO POSEE CONSTRUCCIONES					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
	Ca1: Cerca	m	235,02	\$ 10.200,00	\$ 2.397.204,00
Total Anexos					\$ 2.397.204,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					1.639.195,45
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.639.195,45
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 17.766.322,45

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Diecisiete Millones Setecientos Sesenta Y Seis Mil Trescientos Veintidós Pesos Con Cuarenta Y Cinco Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los quince (15) días del mes de julio de 2024.


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001


Johanna Ramirez Beltrán

Comité Técnico

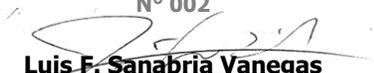
R.A.A: N° AVAL-1010188840


Néctor 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



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE ZARAGOZA
NIT. 890981150-4



**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y DESARROLLO
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA-ANTIOQUIA**

EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES

CERTIFICA QUE:

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

CORREGIMIENTO: BUENOS AIRES. VEREDA: CHILONA ABAJO: PREDIO LA CANDELARIA, Identificado con la Ficha Predial N° 25705295 y Matrícula N° 027-3151, a nombre de **CORNELIO SADC CAUSIL PASTRANA**, Identificada con cedula de ciudadanía N° 3.671.259. **USO:** Minería de Aluvión, Agropecuario y Corredor de servicios vía Zaragoza - Caucasia. Zona Rural.

CEDULA CATASTRAL

MUNICIPIO	SECTOR	CORR	BARRIO	MNZVRD	PREDIO	EDIFICIO	U.PREDIAL
895	2	003	000	0002	00017	0000	00000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZVRD	TERRENO	CND.PROP	EDIFICIO	N.PISO	U.PREDIAL
05	895	00	03	00	00	0002	0017	0	00	00	0000

Minería de Aluvión

Uso principal: Actividades agropecuarias tradicionales y tecnificadas. Minería con Plan de Manejo Ambiental, recuperación de suelos degradados, construcción de infraestructura vial y de servicios y equipamientos colectivos.

Uso complementario: Pesca artesanal sistemas agroforestales y silvopastoriles Agroindustria (pistas de secado para cereales, transformación de frutales).

Uso restringido: Minería y alteración de los sistemas de drenaje naturales en los complejos cenagosos supeditados a Plan de Manejo Ambiental y a seguimiento periódico por parte de la entidad ambiental. Explotación maderera sujeta a licencia de aprovechamiento forestal. Adecuación de tierras para actividades agropecuarias en las áreas de humedales. Vivienda rural de baja densidad por fuera de las áreas de retiro de los ríos y quebradas.

Uso Prohibido: Excavaciones para minería y otras actividades en la servidumbre del oleoducto Colombia (30metros a lado y lado de la línea de conducción). Construcción

ALCALDIA MUNICIPAL DE ZARAGOZA

Palacio Municipal "Jesús Antonio Molina Madrigal"
Calle 40 (Bolívar) N°. 40-01. Código Postal: 052440

Teléfono: 8389510 ext. 1114 Correo: planeacion@zaragoza-antioquia.gov.co



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE ZARAGOZA
NIT. 890981150-4**



de viviendas u otras de infraestructura sobre cargueros resultantes de la actividad minera. Explotación de fauna silvestre en vía de extinción. Explotación de fauna silvestre en vía de extinción. Explotación pesquera bajo técnicas no permitidas: trasmallo, dinamita, barbasco, perturbación de refugios. Remoción total de la cobertura boscosa asociados a los sistemas cenagosos.

Uso Agropecuario:

Uso principal: Agricultura tradicional y tecnificada y ganadería en terrenos con pendiente suave (menores al 15%) y sistemas agrosilvopastoriles en terrenos con pendientes moderadas (menores al 30%).

Uso complementario: Piscicultura, vivienda rural de baja densidad, bosques protectores productores en pendientes menores al 100%, bosques productores y de protección en terrenos con pendientes superiores al 100% y construcción de infraestructura vial, de servicios y equipamiento colectivo.

Uso restringido: Casería para autoconsumo. Minería.

Uso Prohibido: Cacería con fines comerciales o sobres especies declaradas en peligro de Extinción. Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes al 50%.

Corredor de servicios vía Zaragoza – Cauca.

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

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

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

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

Dado en la secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Zaragoza, a los dieciocho (18) días del mes de abril del 2024.


MIGUEL ANDRÉS PAYARES REGINO
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

Proyectó: Martha Nubia Jaramillo
Aux. Administrativa

ALCALDIA MUNICIPAL DE ZARAGOZA
Palacio Municipal "Jesús Antonio Molina Madrigal"
Calle 40 (Bolívar) N°. 40-01. Código Postal: 052440
Teléfono: 8389510 ext. 1114 Correo: planeacion@zaragoza-antioquia.gov.co
www.zaragoza-antioquia.gov.co

