

Señores:

**CRUZ DIAZ DORIA**  
**ROSENDO JOSE PEREZ DIAZ**  
**LUIS SANTOS PEREZ DIAZ**  
**DELVIS DEL SOCORRO PEREZ DIAZ**  
**CRISTOBAL DARIO PEREZ DIAZ**  
**NAIDUTH PEREZ DIAZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Vereda Carrillo

Dirección: SOLAR Y CASA

San Pelayo - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL  
MAR  
Radicado: 48-147S-20201130004963  
Fecha: 30/11/2020 08:54:40 p. m.  
Usuario: jose.murcia  
CATEGORIA: CONTRACTUAL

**Referencia:** Contrato de concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015 “construcción, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del sistema vial para la conexión de los departamentos Antioquia – Bolívar”.

**Asunto:** Notificación por aviso – Oferta formal de compra con radicado No. 48-147S-20201013004418 del 13 de octubre de 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20201013004419 del 13 de octubre de 2020, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolos a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado. 48-147S-20201013004418 del 13 de octubre de 2020, sobre el inmueble identificado con el número matrícula inmobiliaria **143-25582** denominado “SOLAR Y CASA”, ubicado en San Pelayo - Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar, según consta en la citación para notificación personal de fecha de recibo del 14 de octubre de 2020, sin que se haya surtido la notificación personal a los propietarios, por lo tanto, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicación al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de diciembre de 2014 así:

### AVISO

**Concesión Ruta al Mar S.A.S** expidió el escrito con No. 48-147S-20201013004418 del 13 de octubre de 2020. “Comunicación por la cual se presenta oferta formal de compra y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor Extensión denominado “SOLAR Y CASA”, ubicado en el municipio de San Pelayo, departamento de

Córdoba, identificado con la cédula catastral No. **236860400000000150004000000000** y del folio de matrícula inmobiliaria No. **143-25582** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté. predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-184 ubicado en el tramo Cereté – Loricá.

El presente aviso se fija en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial de la Concesión Ruta Al Mar S.A.S., ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado “SOLAR Y CASA”, municipio de San Pelayo, a fin de notificarle a los señores **CRUZ DIAZ DORIA, ROSENDO JOSE PEREZ DIAZ, LUIS SANTOS PEREZ DIAZ, DELVIS DEL SOCORRO PEREZ DIAZ, CRISTOBAL DARIO PEREZ DIAZ y NAIDUTH PEREZ DIAZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETREMINADOS**, la oferta formal de compra 48-147S-20201013004418 del 13 de octubre de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147S-20201013004418 del 13 de octubre de 2020, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañamos para su conocimiento copia del escrito de Oferta de Compra, Informe de avalúo, Ficha Predial, Plano de afectación predial y Certificado de uso de suelo.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE CONCESION RUTA AL MAR  
S.A.S EN MONTERÍA, COLOMBIA.

EL 04-12-20 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 11-12-20 A LAS 6:00 P.M.



**PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO**  
Coordinadora predial Concesión Ruta al Mar S.A.S

Proyecto: JMS

Señores:

**CRUZ DIAZ DORIA**  
**ROSENDO JOSE PEREZ DIAZ**  
**LUIS SANTOS PEREZ DIAZ**  
**DELVIS DEL SOCORRO PEREZ DIAZ**  
**CRISTOBAL DARIO PEREZ DIAZ**  
**NAIDUTH PEREZ DIAZ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**  
Vereda Carrillo  
Dirección: SOLAR Y CASA  
San Pelayo - Córdoba

**CORRESPONDENCIA ENVIADA -**  
**RUTA AL MAR**  
Radicado: 48-147S-20201013004418  
Fecha: 13/10/2020 08:53:37 a. m.  
Usuario: jose.murcia  
CATEGORIA: EXTERNA

**REFERENCIA:** CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO ESQUEMA DE APP N° 016 DEL 14 DE OCTUBRE DE 2015 "CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DEL SISTEMA VIAL PARA LA CONEXIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS ANTIOQUIA – BOLÍVAR".

**ASUNTO:** COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO, INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HAGAN PARTE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO "SOLAR Y CASA", UBICADO EN LA VEREDA CARRILLO JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE SAN PELAYO, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°**236860400000000150004000000000** Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°**143-25582**. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. **CAB-2-1-184**. UBICADO EN EL SECTOR CERETÉ - LORICA.

Cordial saludo:

**EL MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, a través de la Resolución No.1826 del 28 de octubre de 2015, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto "Antioquia – Bolívar".

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, suscribió Contrato de Concesión de la referencia con la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, "Contrato de Concesión bajo el esquema de APP, cuyo objeto consiste en Construcción, Mejoramiento, Operación y Mantenimiento y Reversión del sistema vial para la conexión de los Departamentos Antioquia – Bolívar".

De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del Artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley

**Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1. Km 3 Vía Montería – Planeta Rica.**



VIGILADO  
SuperTransporte

PBX – 57 (4) 792 1920 - Montería – Córdoba  
contacto@rutaalmar.com | www.rutaalmar.com

*[Handwritten signature]*

388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018.

En concordancia con lo enunciado, el predio de su propiedad, el cual se describe a continuación, está incluido dentro del área de intervención del proyecto vial, para su respectiva adquisición, lo que motiva la presente Oferta Formal de Compra.

#### **A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA requiere la adquisición de una zona de terreno identificada de la siguiente forma:

<b>Ficha predial N°</b>	CAB-2-1-184
<b>Fecha de ficha</b>	08 de Julio de 2020
<b>Tramo / Unidad funcional</b>	UFI 2 Subsector 1
<b>Área de terreno requerida (m2/ha)</b>	353.74 M2
<b>Abscisa inicial</b>	K20+207.75 D
<b>Abscisa final</b>	K20+236.82 I
<b>Municipio</b>	San Pelayo
<b>Departamento</b>	Córdoba
<b>Folio de Matricula Inmobiliaria</b>	143-25582
<b>ORIP</b>	Cereté
<b>Cédula Catastral</b>	236860400000000150004000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la escritura pública N°574 del 22 de diciembre de 1972, otorgada por la Notaria Única de Cerete, y son los siguientes:

...” Por el NORTE, Callejón en medio, en una extensión de Veintitrés y medio metros (23 ½ MTS); con posesión de Aquiles Hernandez; Por el SUR, con la carretera que de cerete, conduce a Lorica, en una extensión de Veintitrés y medio metros (23 ½ Mts); Por el ESTE, en una extensión de setenta y dos metros, con propiedad de la vendedora; Y por el OESTE, en una extensión de setenta y dos metros, con propiedad de Natividad Hernandez Vda. de Lopez”...

#### **B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE**

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria No 143-25582 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
CRUZ DIAZ DORIA	25.841.150	Compraventa	Escritura Pública	574 del 22 de diciembre de 1972	Notaria Única	Cereté
ROSENDO JOSE PEREZ DIAZ	7.377.202	Compraventa	Escritura Pública	574 del 22 de diciembre de 1972	Notaria Única	Cereté
LUIS SANTOS PEREZ DIAZ	7.377.204	Compraventa	Escritura Pública	574 del 22 de diciembre de 1972	Notaria Única	Cereté
DELVIS DEL SOCORRO PEREZ DIAZ	26.174.075	Compraventa	Escritura Pública	574 del 22 de diciembre de 1972	Notaria Única	Cereté
NAIDUTH DEL CARMEN PEREZ DIAZ	26.175.535	Compraventa	Escritura Pública	574 del 22 de diciembre de 1972	Notaria Única	Cereté
CRISTOBAL DARIO PEREZ DIAZ	7.379.073	Compraventa	Escritura Pública	574 del 22 de diciembre de 1972	Notaria Única	Cereté

**C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA**

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-184:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-184	Total: 1879,00 M2
	Requerida: 353.74 M2
	Remanente: 0,00 M <sup>2</sup>
	Sobrante: 1525.26 M2
	Total Requerida: 353.74 M2

Que el área requerida se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la Ficha Predial anteriormente descrita:

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	(1-2)	12.37	METROS LINEALES	EDUIN JOSE LLORENTE DURANGO
SUR	(3-4)	13.07	METROS LINEALES	DALY CRUZ MORENO PEREZ
ORIENTE	(2-3)	28.30	METROS LINEALES	CRUZ DIAZ DORIA Y OTROS
OCCIDENTE	(4-1)	27.53	METROS LINEALES	VÍA CERETÉ-LORICA

#### D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, construcciones anexas y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. CAB-2-1-184 de fecha 06 de agosto de 2020, elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008, Resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/L (\$283.084.867)**, discriminado de la siguiente manera:

Por concepto de Valor del terreno, construcciones principales, construcciones anexas, Cultivos y Especies a favor de los Propietarios; la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/L (\$274.997.473)**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m²	353,74	\$ 130.000	\$ 45.986.200
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 45.986.200</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 207.749.312</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 20.756.921</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 505.040</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 274.997.473</b>

Por concepto de Valor del terreno, construcciones anexas a favor del Mejoritario JUAN BAUTISTA DORIA IBÁÑES ; la suma de **OCHO MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS. M/L (\$8.807.394)**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 8.087.394</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 8.087.394</b>

el pago total del predio de adquisición es de **DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/L (\$283.084.867)**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	m <sup>2</sup>	353,74	\$ 130.000	\$ 45.986.200
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 45.986.200</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 207.749.312</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 28.844.315</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 505.040</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 283.084.867</b>

**Nota:** De conformidad con lo establecido en la Resolución N°898 de 2014 IGAC, en caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la Escritura Pública de Compraventa por la transferencia del derecho de dominio al Estado, serán asumidos en su totalidad por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que se cause.

Cabe resaltar que el Concesionario Ruta al Mar S.A.S., actuando como delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia.

#### **E. PERMISO DE INTERVENCIÓN**

El Artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, estipula que la Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario podrán pactar Permiso de Intervención Voluntario del inmueble objeto de adquisición por enajenación voluntaria o expropiación, el cual una vez se pacte será irrevocable; así pues, se anexa a esta oferta dicho documento y se reitera la solicitud al propietario para su otorgamiento.

#### **F. PROCEDIMIENTO APLICABLE**

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

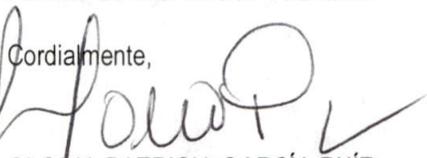
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de Montería en el **Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3016611920 o al correo electrónico [jose.murcia@rutaalmar.com](mailto:jose.murcia@rutaalmar.com).

En todo caso, será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018, iniciar proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de Promesa de Compraventa y/o Escritura Pública.

Contra la presente comunicación, no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No CAB-2-1-184 de fecha 06 de agosto de 2020, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,



**GLORIA PATRICIA GARCÍA RUÍZ**  
**Segunda Suplente del Representante Legal**

Anexo: Lo enunciado en \_\_\_ Folios  
CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, propietario y Expediente Predial  
Elaboró: JMS  
Revisó: JDOV



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PREDIO CAB-2-1-184**

<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	<b>LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES</b>
<b>DIRECCIÓN:</b>	<b>SOLAR Y CASA</b>
<b>BARRIO:</b>	<b>CARRILLO</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>SAN PELAYO</b>
<b>DEPARTAMENTO:</b>	<b>CÓRDOBA</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.</b>

**BOGOTÁ D.C., 06 DE AGOSTO DE 2020**



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1.</b>	<b>INFORMACION GENERAL</b>	<b>4</b>
1.1.	SOLICITANTE: .....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE: .....	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO: .....	4
1.4.	MARCO NORMATIVO: .....	4
1.5.	DEPARTAMENTO: .....	4
1.6.	MUNICIPIO: .....	4
1.7.	BARRIO: .....	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: .....	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: .....	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE: .....	4
1.11.	USO POR NORMA: .....	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL: .....	5
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO: .....	5
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO: .....	5
<b>2.</b>	<b>DOCUMENTOS</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN JURÍDICA</b>	<b>5</b>
3.1.	PROPIETARIOS: .....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN: .....	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA: .....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS: .....	6
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b>	<b>6</b>
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR: .....	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE: .....	6
4.3.	ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA: .....	6
4.4.	VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR: .....	7
4.5.	TOPOGRAFÍA: .....	7
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS: .....	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES: .....	7
4.8.	TRANSPORTE: .....	7
<b>5.</b>	<b>REGLAMENTACION URBANISTICA</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE</b>	<b>7</b>
6.1.	UBICACIÓN: .....	7
6.2.	ÁREA DEL TERRENO: .....	8
6.3.	LINDEROS: .....	8
6.4.	FORMA DEL LOTE: .....	8
6.5.	FRENTE: .....	9
6.6.	FONDO: .....	9
6.7.	RELACIÓN FRENTE / FONDO: .....	9
6.8.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: .....	9



**PREDIO CAB-2-1-184**

6.9.	SERVICIOS PÚBLICOS: .....	9
6.10.	UNIDADES FISIAGRÁFICAS: .....	9
6.11.	ESTRATIFICACIÓN: .....	9
6.12.	ÁREAS CONSTRUIDAS: .....	9
6.13.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: .....	10
6.14.	CONSTRUCCIONES ANEXAS: .....	11
6.15.	CULTIVOS ESPECIES: .....	11
<b>7.</b>	<b>MÉTODOS VALUATORIOS</b>	<b>12</b>
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO. ....	12
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: .....	12
7.3.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES: .....	13
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)</b>	<b>13</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	13
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	14
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)</b>	<b>14</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA) .....	14
<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO</b>	<b>14</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	14
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE: .....	16
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES: .....	17
10.4.	SERVIDUMBRES: .....	17
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS: ..	17
<b>11.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES</b>	<b>17</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN: .....	17
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI: .....	24
<b>12.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>	<b>24</b>
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	24
<b>13.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES.</b>	<b>25</b>
<b>14.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO.</b>	<b>26</b>
<b>15.</b>	<b>DOCUMENTOS ANEXOS</b>	<b>28</b>



**PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1. SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 15 de julio de 2020.

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.

4

**1.3. TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.

**1.4. MARCO NORMATIVO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

**1.5. DEPARTAMENTO:** Córdoba.

**1.6. MUNICIPIO:** San Pelayo.

**1.7. BARRIO:** Carrillo

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Solar y Casa

**1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K20+207,75 D y abscisa final K20+236,82 I.

**1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso es Residencial.

**1.11. USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de planeación del municipio de SAN PELAYO – Córdoba, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro URBANO cuyo uso es HABITACIONAL.



**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:**

<b>Departamento</b>	23 – Córdoba
<b>Municipio</b>	686 – San Pelayo
<b>Cedula. Catastral actual</b>	23-686-04-00-00-00-0015-0004-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 1879m <sup>2</sup>
<b>Área de construcción</b>	242.0 m <sup>2</sup>
<b>Avalúo Catastral Año 2020</b>	\$ 27,799,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2020.

5

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 23 de julio de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas

**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 06 de agosto de 2020.

**2. DOCUMENTOS**

- Ficha predial del predio CAB-2-1-184, elaborado el 21 de mayo de 2020.
- Certificado catastral, expedido el 21 de mayo de 2020.
- Plano predial del predio CAB-2-1-184, elaborado el 21 de mayo de 2020.
- Estudio de títulos, elaborado el 21 de mayo de 2020.
- Certificado de uso del suelo expedido el 19 de septiembre de 2018.
- Escritura Pública N° 574 del 22 de diciembre de 1972, otorgada por la Notaria Única de Cerete.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:** Cruz Díaz Doria C.C. No. 25.841.150.  
Rosendo José Pérez Díaz C.C. No. 7.377.202  
Luis Santos Pérez Díaz C.C. No. 7.377.204  
Delvis Del Socorro Pérez Díaz C.C. No. 26.174.075  
Cristóbal Darío Pérez Díaz C.C. No. 7.379.073  
Naiduth Pérez Díaz C.C. No. 26.175.535

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública N° 574 del 22 de diciembre de 1972, otorgada por la Notaria Única de Cereté.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 143-25582.



**PREDIO CAB-2-1-184**

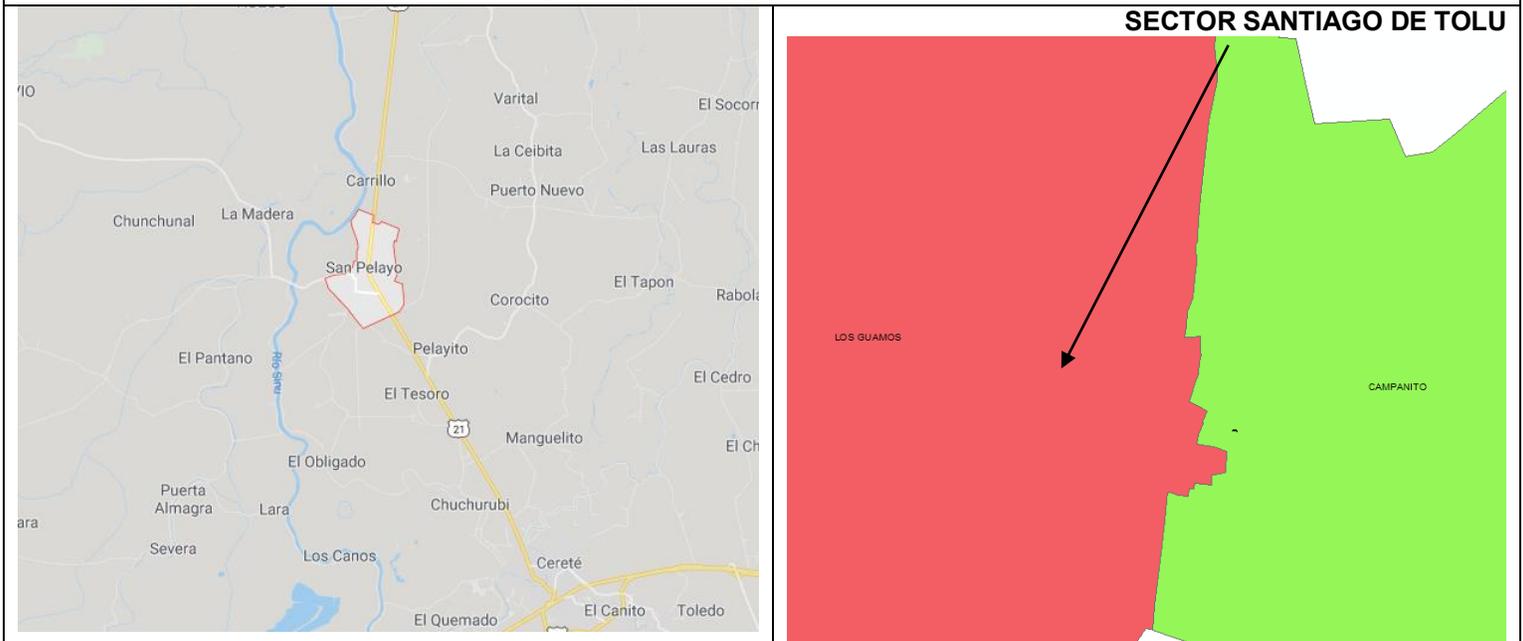
**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con lo contenido en el folio de matrícula inmobiliaria 143-25582 sobre el predio donde se encuentra el área de adquisición no recaen observaciones jurídicas.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio se encuentra en la vereda Carrillo, dentro del casco urbano del municipio de San Pelayo, el cual se ubica geográficamente al norte del departamento de Córdoba, en la zona baja del río Sinú. El sector limita al norte con el municipio de Loricá; al oriente con el municipio Chimá y Ciénaga de Oro; al occidente con el municipio de Puerto Escondido; al sur con los municipios de Cereté y Montería.

6

**LOCALIZACIÓN MUNICIPIO SAN PELAYO – CÓRDOBA**



Fuente: Google maps, Consulta: 22 de julio de 2020,  
<https://www.google.com/maps/place/Santiago+de+Tol%C3%BA,+Córdoba>

**4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector se evidencian predios con destinación residencial turística, residencial y comercial.

**4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** Sin información.



**PREDIO CAB-2-1-184**

- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La principal vía es de carácter intermunicipal y comunica con el municipio de Cereté. Esta vía se encuentra pavimentada en buen estado de conservación
- 4.5. **TOPOGRAFÍA:** La topografía del predio es plana, con pendientes entre el 0 y 7%.
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios de acueducto mediante aljibes y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de San Pelayo.
- 4.8. **TRANSPORTE:** El sector se ubica dentro del perímetro urbano de San Pelayo– Córdoba. Para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal, la cual comunica con el municipio de Cereté y se encuentra pavimentada en buen estado de conservación y cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 14 minutos.

7

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

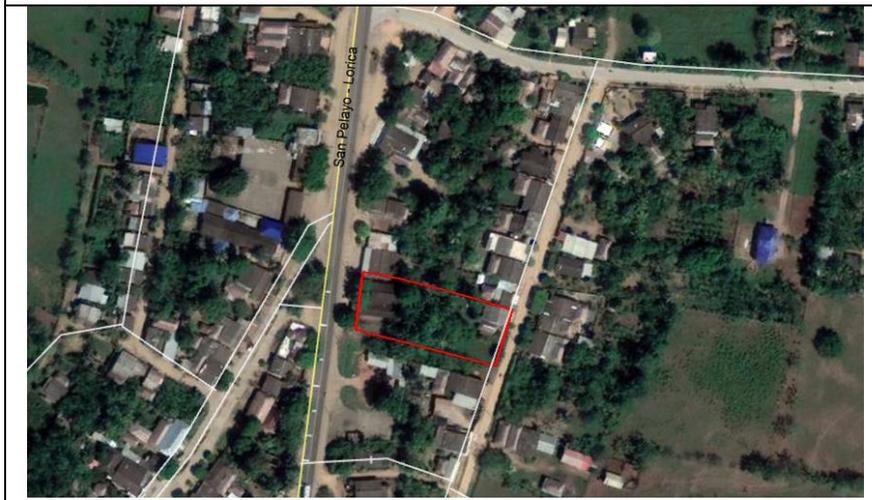
- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Pelayo – Córdoba, que según el Acuerdo No 023 DEL 21 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000 "POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL "PBOT" DEL MUNICIPIO DE SAN PELAYO -CÓRDOBA" y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido el 19 de septiembre de 2018 por la Secretaria de Planeación e infraestructura de San Pelayo, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro URBANO y su uso es HABITACIONAL.

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de San Pelayo – Córdoba. Se accede por vía intermunicipal.



**UBICACIÓN DEL PREDIO**



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 22 de julio de 2020.

**6.2. ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	1879,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	353,74 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	1525,26 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	353,74 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial CAB-2-1-184, 21 de mayo de 2020.

**6.3. LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	12,37 m	EDUIN JOSE LLORENTE DURANGO, (1-2)
SUR	13,07 m	DALY CRUZ MORENO PEREZ, (3-4)
ORIENTE	28,30 m	CRUZ DIAZ DORIA Y OTROS, (2-3)
OCCIDENTE	27,53 m	VÍA CERETÉ-LORICA, (4-1)

Fuente: Ficha predial CAB-2-1-184, 21 de mayo de 2020.

**6.4. FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.



- 6.5. **FRENTE:** La franja requerida cuenta con un frente aproximado de 27,53 m.
- 6.6. **FONDO:** La franja requerida cuenta con un fondo que oscila entre 12,37 m y 13,07 m.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE / FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar una relación frente fondo.
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal, la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con acometida de acueducto y energía eléctrica.
- 6.10. **UNIDADES FISIOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

9

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	RESIDENCIAL	HABITACIONAL

- 6.11. **ESTRATIFICACIÓN:** Sin información.
- 6.12. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

CONSTRUCCIÓN	MEDIDA	EDAD APROXIMADA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>C1:</b> Casa de 1 piso distribuida en sala, comedor, 4 habitaciones, cocina y baño. Con cubierta en teja de fibrocemento sobre estructura de madera; estructura en vigas y columnas de concreto, mampostería en bloque de concreto; muros con pañete, estuco y pintura; piso en concreto pulido; cocina con mesón en concreto de (1.90x0.60x0.80)m; baño de (3.00x2.00)m con piso en tableta de	150,68 m <sup>2</sup>	11	Bueno	100



**PREDIO CAB-2-1-184**

cerámica y muros enchapados en cerámica a una altura de 1.60m, con sanitario y ducha; 7 ventanas con marco y hoja en madera y protector en varillas de hierro de 1/2"; 6 puertas de medidas estándar con marco y hoja en madera; 1 puerta a dos hojas de (2.00x1.30)m con marco y hoja en madera; 3 marcos para puerta en madera; espacio para closet de (2.00x1.80x0.70)m. Cuenta con contador de energía eléctrica con sus respectivas acometidas.				
<b>C2:</b> Construcción distribuida en local, habitación, baño. Con cubierta en teja de fibrocemento sobre estructura de madera; estructura en vigas y columnas de concreto, mampostería en bloque de concreto; muros con pañete, estuco y pintura; piso en concreto pulido; baño de (3.90x1.95)m con 3 muros divisorios de (1.80x0.90)m, con sanitario; orinal de (1.30x0.90x1.80)m con enchape en tableta de cerámica a una altura de 1.00m; 1 puerta a dos hojas de (2.00x1.40)m con marco y hoja en madera; 2 puertas de medidas estándar con marco y hoja en madera; 2 marcos para puerta en madera; 2 ventanas con marco y hoja en madera y protector en varillas de hierro de 1/2".	79,64 m <sup>2</sup>	11	Bueno	100

10

**6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Ciclópea	Ciclópea
ESTRUCTURA	Columnas y Vigas	Columnas y Vigas
ENTREPISO	No aplica	No aplica
FACHADA	Pañete pintado	Pañete pintado
CUBIERTA	Teja Fibrocemento	Teja Fibrocemento
CIELO RASO	No aplica	No aplica
PISOS	Cemento pulido	Cemento pulido
COCINA	Mesón	No aplica
BAÑOS	Sanitario	Sanitario
ACABADOS BAÑO	Enchape media altura	Pañete pintado
ACABADOS MUROS	Pañete Pintado	Pañete Pintado
OTROS	No aplica.	No aplica.



VETUSTEZ	11 años aprox.	11 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno.	Bueno.

**6.14. CONSTRUCCIONES ANEXAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
<b>CA1:</b> Terraza frontal, con cubierta en placa de concreto; muro decorativo en concreto, pañetado y pintado de 0.70m de alto; 2 columnas en concreto, pintadas de 3.00m de alto; y piso en placa de concreto pulido.	20,72 m <sup>2</sup>	11	Bueno	60
<b>CA2:</b> Pozo séptico con tapa de concreto de 1.60m de diámetro	1 und	4	Bueno	20
<b>CA3:</b> Mesón adosado a C1, en concreto de (2.70x0.75x0.80) con 2 muros intermedios.	1 und	6	Bueno	30
<b>CA4:</b> Placa de concreto de 0.20m de espesor promedio.	27,82 m <sup>2</sup>	6	Bueno	20
<b>CA5</b> Pozo séptico de 1.40m de diámetro.	1 und	4	Bueno	20
<b>CA6:</b> Cerramiento en muro de 1.10m de altura promedio, con estructura en vigas y columnas de concreto y mampostería en bloque calado, con pañete y pintura a dos caras; reja superior en varilla de hierro de 0.15m de altura.	16,60 m	6	Bueno	60
<b>CA7:</b> Placa de concreto de 0.05m de espesor promedio.	6,15 m <sup>2</sup>	6	Bueno	20
<b>CA8:</b> Ramada con cubierta en teja de zinc soportada en listones de madera y 2 postes de madera de 3.50m de alto, piso en tierra.	11,15 m <sup>2</sup>	6	Bueno	25
<b>MEJORAS PERTENECIENTES A JUAN BAUTISTA DORIA IBÁÑEZ IDENTIFICADO CON C.C. NO. 15.018.637</b>				
<b>CA9:</b> Aserradero compuesto por cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura de madera, 19 postes de madera de 4.00m de alto, piso con adecuación en material común, acometida eléctrica con 2 tableros eléctricos de 2 interruptores.	108,35 m <sup>2</sup>	6	Bueno	25
<b>CA10:</b> Cerca de 3 hilos de alambre de púas soportada en postes de madera de 1.80m de alto, separados cada 0.80m.	11,3 m	4	Bueno	10



- 6.15. CULTIVOS Y ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

Descripción	Cantidad
Almendra, D: 0.21-0.40m	2 un
Roble, D: $\leq$ 0.20m	1 un
Pimiento, D: 0.41-0.60m	1 un

12

**Fuente:** Ficha predial CAB-2-1-184, 21 de mayo de 2020.

## **7. MÉTODOS VALUATORIOS**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionaron los siguientes métodos:

### **7.1. MÉTODO COMPARACIÓN 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

- 7.2. 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. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.



**7.3. METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:** Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por metro cubico de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

13

Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, diámetro, altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado siembra y abandonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en kg por planta/año, según las condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por kg tomando como referencia información del SIPSA. También se tomó en cuenta un costo de mantenimiento que incluye podas, planteos, controles fitosanitarios, fertilización para determinar un valor total por planta. Las diferentes variables tomadas en cuenta para el avalúo están relacionadas con las condiciones que se dan para una hectárea de cultivo.

Para la valoración de pastos, se tiene en cuenta el costo promedio de establecimiento, sostenimiento y rendimientos del mismo por hectárea de terreno.

**Fuente:** informe de valoración de cobertura vegetal, en proyecto concesión ruta al mar.

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

ESTUDIO DE MERCADO SAN PELAYO URBANO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (m <sup>2</sup> )	AREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
1	3126004727	Alvaro Gonzalez	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 139.000.000	322	250
3	3023698742	Diego Narvaez Garces Guerra	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 200.000.000	277	277
3	3017294539	MyM Inmobiliaria	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 300.000.000	710	200



**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO SAN PELAYO URBANO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m²)	VALOR (m²)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3126004727	Alvaro González	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 139.000.000	\$ 136.220.000	322,0	\$ 202.547	250,0	\$ 284.000	\$ 71.000.000
2	3023698742	Diego Narvaez Garcés Guerra	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 200.000.000	\$ 198.000.000	277,0	\$ 199.801	277,0	\$ 515.000	\$ 142.655.000
3	3017294539	MyM Inmobiliaria	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 300.000.000	\$ 291.000.000	710,0	\$ 212.676	200,0	\$ 700.000	\$ 140.000.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 205.008,03						
DESVIACION ESTÁNDAR						6.781,07	LIMITE SUPERIOR					\$ 211.789,10
COEFICIENTE DE VARIACION						3,31%	LIMITE INFERIOR					\$ 198.226,96
VALOR ADOPTADO / m²						\$205.000						

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):**

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

Partiendo del hecho de que no se obtuvieron ofertas de predios con áreas similares al avaluado y considerando que se trata de un terreno en bruto, se realizó un ejercicio, el cual consistió en aplicar el Artículo 15º de la resolución 620 de 2008, el cual dice: “Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

- % AU            Porcentaje área útil.
- Vtu            Valor del terreno urbanizado
- g                Ganancia por la acción de urbanizar.
- Cu               Costos de urbanismo.  
(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)



**PREDIO CAB-2-1-184**

Para el desarrollo de este ejercicio, se utilizó como valor de terreno urbanizado, \$205.000 m<sup>2</sup>, el cual corresponde al valor del límite superior de las ofertas encontradas, dadas las características de ubicación del predio objeto de avalúo.

**EJERCICIO PARA LOTE O**

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - C_u \right\}$$

<b>EJERCICIO PARA LOTE O</b>		
$V.T.B = \%O \left\{ \frac{V_{TU}}{1 + g} - C_U \right\}$	%O Porcentaje de Ocupación	80%
	VTU Valor Terreno Urbanizado	\$ 205.000
	CU Costos de Urbanismo	\$ 29.768,00
	g Ganancia por Urbanizar	7%
<b>V.T.B. Valor de Terreno en Bruto</b>		<b>\$129.457</b>
<b>V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado</b>		<b>\$130.000</b>

**OBRAS DE URBANISMO, LOTE REFERENCIA 10.000 M2**

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNITARIO	VR.
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>				
1.1	Cerramiento en malla verde H=2,10M	ML	400	\$ 19.405	\$ 7.762.000
1.2	Campamento 9M2	UN	1	\$ 814.162	\$ 814.162
1.3	Bano móvil	UND	1	\$ 200.000	\$ 200.000
1.4	Seguridad y senalización	ML	100	\$ 26.916	\$ 2.691.600
<b>2</b>	<b>CIMENTACION Y VIAS</b>				
2.1	Descapote	M2	10.000	\$ 4.776	\$ 47.760.000
2.2	Excavacion mecanica	M3	360	\$ 32.701	\$ 11.772.360
2.3	Perforacion y conformacion de vias	M2	720	\$ 12.500	\$ 9.000.000
2.4	Calsada en Asfalto (Incluye Badse y Subbase)	M2	720	\$ 86.860	\$ 62.539.200
2.5	Senalización (Linea Tipo L-1)	M	240	\$ 2.131	\$ 511.440
2.6	Senalización (Feclas Tipo FA)	UND	6	\$ 20.434	\$ 122.604



**PREDIO CAB-2-1-184**

REDES DE ACUEDUCTO						
3						
3.1	Lleno manual con material proveniente de la Excavacion. Incluye transporte interno, compactacion manual y Perforacion.	M3	200	\$ 30.498	\$ 6.099.600	
3.2	Suministro, transporte e instalacion de tuberia PVC/RDE 21 de 2". Incluye senalizacion.	ML	200	\$ 29.000	\$ 5.800.000	
3.3	Valvula 2" HF extremo liso	UND	2	\$ 394.000	\$ 788.000	
3.4	Excavacion red principal entre 0 - 2,00 m	M3	200	\$ 64.000	\$ 12.800.000	
3.5	Hidrante Londres 4" extremo liso	UND	2	\$ 1.698.338	\$ 3.396.676	
REDES DE ACUEDUCTO						
4						
4.1	Red primaria, incluye 2 postes, tuberia galvanizada, tuberia PVC 2", alambre electrico, cuneta, obras civiles, transformador, etc.	UND	1	\$ 71.500.000	\$ 71.500.000	
<b>TOTAL URBANISMO</b>					<b>\$ 243.557.642</b>	

16

ANALISIS URBANISMO		
CONCEPTO	ITEM	VALOR TOTAL
		URBANISMO
COSTOS FINANCIEROS Y DE COMERCIALIZACION (5% PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION)	10%	\$ 24.355.764
DATOS (VALOR TOTAL PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION, INCLUYE COSTOS FINANCIEROS Y	N/A	\$ 267.913.406
<b>VALOR TOTAL M2 URBANISMO</b>	<b>9000</b>	<b>\$ 29.768</b>

*Fuente: Soporte calculo urbanismo U.F.2-1 proyecto Ruta al Mar*

*Nota: El índice de ocupación esta de conformidad con el oficio del 30 de julio de 2018, remitido por la concesión y emitido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura del Municipio de San Pelayo-Córdoba, El porcentaje de utilidad o ganancia adoptado de Construdata Edición 187.*

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m <sup>2</sup>	\$ 130.000

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del acápite anterior.

**Oferta 1:** Casa lote de 322 m<sup>2</sup> de área de terreno, cuenta con una construcción en estado de deterioro, cuenta con todos los servicios públicos básicos, ubicado en una zona residencial de la Kr 7.

**Oferta 2:** Casa que cuenta con un área de terreno 277 m<sup>2</sup>, con una construcción para vivienda en buen estado de conservación, cuenta con todos los servicios públicos básicos.



**PREDIO CAB-2-1-184**

**Oferta 3:** Casa que cuenta con un área de terreno de 710 m<sup>2</sup>, con una construcción que consta de 4 habitaciones, un baño, sala-comedor y cocina, cuenta con todos los servicios públicos básicos ubicado en la calle de comercio del municipio de San Pelayo.

**10.3. EJERCICIOS RESIDUALES:** Para la determinación del valor de metro cuadrado de terreno del predio objeto de estudio no se consideró necesario realizar un ejercicio por medio del método (técnica) residual.

**10.4. SERVIDUMBRES:** Para efectos del presente informe de avalúo no aplica este concepto.

**10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS:** El bien objeto de estudio no presenta zonas de protección.

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:** La determinación del costo de la construcción se realiza mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 195.

**PARA LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

C1: Casa de 1 piso distribuida en sala, comedor, 4 habitaciones, cocina y baño. Con cubierta en teja de fibrocemento sobre estructura de madera; estructura en vigas y columnas de concreto, mampostería en bloque de concreto; muros con pañete, estuco y pintura; piso en concreto pulido; cocina con mesón en concreto de (1.90x0.60x0.80)m; baño de (3.00x2.00)m con piso en tableta de cerámica y muros enchapados en cerámica a una altura de 1.60m, con sanitario y ducha; 7 ventanas con marco y hoja en madera y protector en varillas de hierro de 1/2"; 6 puertas de medidas estándar con marco y hoja en madera; 1 puerta a dos hojas de (2.00x1.30)m con marco y hoja en madera; 3 marcos para puerta en madera; espacio para closet de (2.00x1.80x0.70)m. Cuenta con contador de energía eléctrica con sus respectivas acometidas.

ÍTEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825,00	4,52	\$ 44.409,00
Replanteo	m2	\$ 2.659,00	150,68	\$ 400.658,12
Excavación manual ancho 60cm profundidad 1m	m3	\$ 21.517,00	15,70	\$ 337.816,90
Placa en concreto 3000 PSI 10cm malla electrosoldada	m2	\$ 109.949,00	150,68	\$ 16.567.115,32
Columna de confinamiento 20X12CM	m	\$ 109.776,00	90,00	\$ 9.879.840,00
Viga de confinamiento 12X20CM	m	\$ 107.439,00	120,00	\$ 12.892.680,00
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 93.646,00	215,00	\$ 20.133.890,00
Cimentación ciclópea (mezcla obra)	m3	\$ 388.190,00	55,00	\$ 21.350.450,00
Teja fibrocemento p7 No.6	m2	\$ 32.105,00	150,68	\$ 4.837.581,40
Piso en cerámica 20x20 cm	m2	\$ 41.614,00	15,00	\$ 624.210,00
Cerámica formato 25 x 35 cm	m2	\$ 45.085,00	6,00	\$ 270.510,00
Estructura en madera para teja fibrocemento	m	\$ 32.363,00	125,00	\$ 4.045.375,00
Puerta interés social 0,76m - 1m	un	\$ 188.818,00	7,00	\$ 1.321.726,00
Marco puerta completo 8 x 3cm x 2,10 m cabezal 1 m - Cedro blanco	un	\$ 54.751,00	3,00	\$ 164.253,00
Ventana en madera flormorado	m2	\$ 81.010,00	7,00	\$ 567.070,00
Reja bancaria	m2	\$ 94.852,00	1,00	\$ 94.852,00
Meson en concreto	m2	\$ 124.438,00	1,14	\$ 141.859,32
Inodoro Tipo I	un	\$ 326.600,00	2,00	\$ 653.200,00
Salida sanitaria ducha 2"	un	\$ 56.134,00	1,00	\$ 56.134,00
Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 73.789,00	1,00	\$ 73.789,00
Tubería PVCS 4"	m	\$ 35.252,00	35,00	\$ 1.233.820,00
Tubería PVCS 2"	m	\$ 9.027,00	7,00	\$ 63.189,00
Punto A.F Inodoro	un	\$ 21.930,00	1,00	\$ 21.930,00
Punto A.F ducha	un	\$ 198.072,00	1,00	\$ 198.072,00
Tubería PVCP 1/2"	un	\$ 9.027,00	74,00	\$ 667.998,00
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 29.164,00	430,00	\$ 12.540.520,00
Estuco y vinilo 3 manos	m2	\$ 24.212,00	430,00	\$ 10.411.160,00
Alistado de piso 4cm	m2	\$ 33.428,00	150,68	\$ 5.036.931,04
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 178.775,00	5,00	\$ 893.875,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 155.271,00	5,00	\$ 776.355,00
Tablero trifásico 12 circuitos	un	\$ 270.480,00	1,00	\$ 270.480,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	Hc	\$ 19.560,00	8,00	\$ 156.480,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 30.428,00	2,00	\$ 60.856,00
<b>Total Costo Directo</b>				<b>\$ 126.789.085,10</b>
Administración		5%		\$ 6.339.454,26
Imprevistos		3%		\$ 3.803.672,55
Utilidad		7%		\$ 8.875.235,96
Total AIU		15%		\$ 19.018.362,77
IVA 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 1.686.294,83
<b>Total</b>				<b>\$ 147.493.742,70</b>
<b>Cantidad</b>				<b>150,68</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 978.854,15</b>

**PREDIO CAB-2-1-184**

C2: Construcción distribuida en local, habitación, baño. Con cubierta en teja de fibrocemento sobre estructura de madera; estructura en vigas y columnas de concreto, mampostería en bloque de concreto; muros con pañete, estuco y pintura; piso en concreto pulido; baño de (3.90x1.95)m con 3 muros divisorios de (1.80x0.90)m, con sanitario; orinal de (1.30x0.90x1.80)m con enchape en tableta de cerámica a una altura de 1.00m; 1 puerta a dos hojas de (2.00x1.40)m con marco y hoja en madera; 2 puertas de medidas estándar con marco y hoja en madera; 2 marcos para puerta en madera; 2 ventanas con marco y hoja en madera y protector en varillas de hierro de 1/2".

ÍTEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825,00	2,39	\$ 23.481,75
Replanteo	m2	\$ 2.659,00	79,64	\$ 211.762,76
Excavación manual ancho 60cm profundidad 1m	m3	\$ 21.517,00	7,96	\$ 171.275,32
Placa en concreto 3000 PSI 10cm malla electrosoldada	m2	\$ 109.949,00	79,64	\$ 8.756.338,36
Columna de confinamiento 20X12CM	m	\$ 109.776,00	45,00	\$ 4.939.920,00
Viga de confinamiento 12X20CM	m	\$ 107.439,00	60,00	\$ 6.446.340,00
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 93.646,00	133,80	\$ 12.529.834,80
Cimentacion ciclópea (mezcla obra)	m3	\$ 388.190,00	20,00	\$ 7.763.800,00
Teja fibrocemento p7 No.6	m2	\$ 32.105,00	79,64	\$ 2.556.842,20
Cerámica formato 25 x 35 cm	m2	\$ 45.085,00	12,00	\$ 541.020,00
Estructura en madera para teja fibrocemento	m	\$ 32.363,00	65,00	\$ 2.103.595,00
Puerta interés social 0,76m - 1m	un	\$ 188.818,00	3,00	\$ 566.454,00
Ventana en madera flormorado	m2	\$ 81.010,00	2,00	\$ 162.020,00
Reja bancaria	m2	\$ 94.852,00	1,00	\$ 94.852,00
Marco puerta completo 8 x 3cm x 2,10 m cabezal 1 m - Cedro blanco	un	\$ 54.751,00	2,00	\$ 109.502,00
Meson en concreto	m2	\$ 124.438,00	2,00	\$ 248.876,00
Orinal tipo I	un	\$ 577.789,00	1,00	\$ 577.789,00
Inodoro Tipo I	un	\$ 326.600,00	2,00	\$ 653.200,00
Salida sanitaria ducha 2"	un	\$ 56.134,00	1,00	\$ 56.134,00
Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 73.789,00	1,00	\$ 73.789,00
Tubería PVCS 4"	m	\$ 35.252,00	19,00	\$ 669.788,00
Tubería PVCS 2"	m	\$ 9.027,00	4,00	\$ 36.108,00
Punto A.F Orinal o Lavamanos	un	\$ 22.750,00	1,00	\$ 22.750,00
Punto A.F Inodoro	un	\$ 21.930,00	1,00	\$ 21.930,00
Punto A.F ducha	un	\$ 198.072,00	1,00	\$ 198.072,00
Tubería PVCP 1/2"	un	\$ 9.027,00	39,00	\$ 352.053,00
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 29.164,00	267,60	\$ 7.804.286,40
Estuco y vinilo 3 manos	m2	\$ 24.212,00	267,60	\$ 6.479.131,20
Alistado de piso 4cm	m2	\$ 33.428,00	79,64	\$ 2.662.205,92
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 178.775,00	3,00	\$ 536.325,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 155.271,00	3,00	\$ 465.813,00
Tablero trifásico 12 circuitos	un	\$ 270.480,00	1,00	\$ 270.480,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	Hc	\$ 19.560,00	8,00	\$ 156.480,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 30.428,00	2,00	\$ 60.856,00
<b>Total Costo Directo</b>				<b>\$ 68.323.104,71</b>
Administración		5%		\$ 3.416.155,24
Imprevistos		3%		\$ 2.049.693,14
Utilidad		7%		\$ 4.782.617,33
Total AIU		15%		\$ 10.248.465,71
IVA 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 908.697,29
<b>Total</b>				<b>\$ 79.480.267,71</b>
<b>Cantidad</b>				<b>79,64</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 997.994,32</b>

**PREDIO CAB-2-1-184****PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

CA1: Terraza frontal, con cubierta en placa de concreto; muro decorativo en concreto, pañetado y pintado de 0.70m de alto; 2 columnas en concreto, pintadas de 3.00m de alto; y piso en placa de concreto pulido.

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	20,72	\$ 2.659,00	\$ 55.094,48
Placa concreto 3000 psi 10cm malla electrosoldada	m2	20,72	\$ 109.949,00	\$ 2.278.143,28
Columna 40 x 30cm	m	6,00	\$ 209.371,00	\$ 1.256.226,00
Placa concreto 10cm sobre lamina metaldec 2"	m2	20,72	\$ 127.172,00	\$ 2.635.003,84
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	4,90	\$ 93.646,00	\$ 458.865,40
Pañete liso muros 1:4	m2	7,00	\$ 19.096,00	\$ 133.672,00
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	7,00	\$ 6.550,00	\$ 45.850,00
Hora Cuadrilla CC, con prestaciones	Hc	3,00	\$ 32.479,00	\$ 97.437,00
Hora Cuadrilla AA, con prestaciones	Hc	4,00	\$ 19.560,00	\$ 78.240,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 7.038.532,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>20,72</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 339.697,49</b>

20

CA2: Pozo séptico con tapa de concreto de 1.60m de diámetro

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Excavación Manual Zanja 0,60 X 1M	m <sup>3</sup>	6,40	\$ 21.517,00	\$ 137.708,80
Muro bloque concreto estructural 9cm	m <sup>2</sup>	16,80	\$ 93.646,00	\$ 1.573.252,80
Placa concreto 3000 psi 10cm malla elect.	m <sup>2</sup>	2,01	\$ 109.949,00	\$ 220.997,49
Pañete impermeabilizado muros 1:3	m <sup>2</sup>	16,08	\$ 44.061,00	\$ 708.500,88
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGÍA</b>				<b>\$ 2.640.459,97</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>1,00</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 2.640.459,97</b>

CA3: Mesón adosado a C1, en concreto de (2.70x0.75x0.80) con 2 muros intermedios.

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	m3	1,10	\$ 235.187,00	\$ 258.705,70
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	un	6,00	\$ 9.200,00	\$ 55.200,00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	kg	4,00	\$ 2.618,00	\$ 10.472,00
Alambre Negro Recocido C 17 (Rollo 30Kg)	kg	1,00	\$ 4.950,00	\$ 4.950,00
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ord.	Un	1,00	\$ 22.906,00	\$ 22.906,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	Hc	8,00	\$ 19.560,00	\$ 156.480,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 508.713,70</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>1,00</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 508.713,70</b>



**PREDIO CAB-2-1-184**

CA4: Placa de concreto de 0.20m de espesor promedio				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	27,82	\$ 2.659,00	\$ 73.973,38
Placa concreto 3000 PSI 20 cm Malla Refuerzo sintético	m2	27,82	\$ 148.020,00	\$ 4.117.916,40
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 4.191.889,78</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>27,82</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 150.679,00</b>

Placa concreto 3000 PSI 20 cm Malla Refuerzo sintético				UNIDAD: m2
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO POR UNIDAD	SUBTOTAL
Acero corr. Fig. 1/4" - 1" 60,000 PSI	2,35	kg	\$ 2.618,00	\$ 6.152,30
Concreto Cte. Grava común 3000 PSI	0,22	m3	\$ 452.464,00	\$ 99.542,08
Dramix acero piso ligero malla en bolsa L = 60	0,9	un	\$ 7.211,00	\$ 6.489,90
Desencofrante emulsionado desmoldatoc (16 Kg)	0,03	un	\$ 283.315,00	\$ 8.499,45
Herramienta menor	2	%	\$ 1.451,175	\$ 2.902,35
Hora cuadrilla AA Prestaciones	0,5	hc	\$ 19.560,00	\$ 9.780,00
Membrana curadora curaseal 20Kg Transparente	0,1	kg	\$ 5.254,00	\$ 525,40
Puntilla con cabeza 2"	0,2	lb	\$ 2.900,00	\$ 580,00
Repisa 8 x 4cm x 2,9 m - Ordinario	0,2	un	\$ 11.459,00	\$ 2.291,80
Tabla chapa 30x1,8-2 Cm x 2,9 m - Ordinario	0,4	un	\$ 22.906,00	\$ 9.162,40
Vibrador concreto gasolina 3-4 m 25-40 mm	0,08	d	\$ 26.180,00	\$ 2.094,40
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 148.020,08</b>
<b>CANTIDAD</b>				<b>1</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>				<b>\$ 148.020</b>

21

CA5 Pozo séptico de 1.40m de diámetro.				
ÍTEM	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
Excavación Manual Zanja 0,60 X 1M	m <sup>3</sup>	4,30	\$ 21.517,00	\$92.523,10
Muro bloque concreto estructural 9cm	m <sup>2</sup>	12,32	\$ 93.646,00	\$1.153.718,72
Placa concreto 3000 psi 10cm malla elect.	m <sup>2</sup>	1,54	\$ 109.949,00	\$169.321,46
Pañete impermeabilizado muros 1:3	m <sup>2</sup>	12,31	\$ 44.061,00	\$542.390,91
<b>Valor Total Tipología</b>				<b>\$1.957.954,19</b>
<b>Total Cantidad</b>				<b>1,00</b>
<b>Valor Unitario</b>				<b>\$ 1.957.954,19</b>



**PREDIO CAB-2-1-184**

CA6: Cerramiento en muro de 1.10m de altura promedio, con estructura en vigas y columnas de concreto y mampostería en bloque calado, con pañete y pintura a dos caras; reja superior en varilla de hierro de 0.15m de altura.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	3,32	\$ 2.659,00	\$ 8.827,88
Recebo común	m3	0,66	\$ 10.200,00	\$ 6.732,00
Columna de confinamiento 20 x 12 cm	m	9,00	\$ 109.776,00	\$ 987.984,00
Viga de confinamiento 20 x 12 cm	m	16,60	\$ 107.439,00	\$ 1.783.487,40
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	16,25	\$ 93.646,00	\$ 1.521.747,50
Pañete liso muros 1:4	m2	28,40	\$ 29.164,00	\$ 828.257,60
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	28,40	\$ 6.550,00	\$ 186.020,00
Aceros corr. 1/4"-1'	m	22,80	\$ 2.618,00	\$ 59.690,40
Hora Cuadrilla DD con Prestaciones	hc	3,00	\$ 24.441,00	\$ 73.323,00
Hora Cuadrilla CC con prestaciones	Hc	4,00	\$ 32.479,00	\$ 129.916,00
Hora Cuadrilla AA con prestaciones	Hc	8,00	\$ 19.560,00	\$ 156.480,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 5.742.465,78</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>16,60</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 345.931,67</b>

22

CA7: Placa de concreto de 0.05m de espesor promedio.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	6,15	\$ 2.630,00	\$ 16.174,50
Placa concreto 3000 PSI 5cm Malla Refuerzo sintético	m2	6,15	\$ 71.870,00	\$ 442.000,50
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 458.175,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>6,15</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 74.500,00</b>

Placa concreto 3000 PSI 5cm Malla Refuerzo sintético				UNIDAD: m2
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO POR UNIDAD	SUBTOTAL
Aceros corr. Fig. 1/4" - 1" 60,000 PSI	2,35	kg	\$ 2.618,00	\$ 6.152,30
Concreto Cte. Grava común 3000 PSI	0,055	m3	\$ 452.464,00	\$ 24.885,52
Dramix acero piso ligero malla en bolsa L = 60	0,9	un	\$ 7.211,00	\$ 6.489,90
Desencofrante emulsionado desmoldatoc (16 Kg)	0,03	un	\$ 283.315,00	\$ 8.499,45
Herramienta menor	2	%	\$ 704,61	\$ 1.409,22
Hora cuadrilla AA Prestaciones	0,5	hc	\$ 19.560,00	\$ 9.780,00
Membrana curadora curaseal 20Kg Transparente	0,1	kg	\$ 5.254,00	\$ 525,40
Puntilla con cabeza 2"	0,2	lb	\$ 2.900,00	\$ 580,00
Repisa 8 x 4cm x 2,9 m - Ordinario	0,2	un	\$ 11.459,00	\$ 2.291,80
Tabla chapa 30x1,8-2 Cm x 2,9 m - Ordinario	0,4	un	\$ 22.906,00	\$ 9.162,40
Vibrador concreto gasolina 3-4 m 25-40 mm	0,08	d	\$ 26.180,00	\$ 2.094,40
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 71.870,39</b>
<b>CANTIDAD</b>				<b>1</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>				<b>\$ 71.870</b>



**PREDIO CAB-2-1-184**

CA8: Ramada con cubierta en teja de zinc soportada en listones de madera y 2 postes de madera de 3.50m de alto, piso en tierra.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	11,15	\$ 2.659,00	\$ 29.647,85
Cubierta Sencilla Teja Aluzinc Cal 24.	m2	13,38	\$ 53.941,00	\$ 721.730,58
Estructura en madera para teja fibrocemento	m	15,00	\$ 32.363,00	\$ 485.445,00
Limatón ø10-12cm (4m) eucalipto	un	2,00	\$ 21.009,00	\$ 42.018,00
Hora Cuadrilla AA, con prestaciones	Hc	15,00	\$ 19.560,00	\$ 293.400,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 1.572.241,43</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>11,15</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 141.008,20</b>

23

CA9: Aserradero compuesto por cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura de madera, 19 postes de madera de 4.00m de alto, piso con adecuación en material común, acometida eléctrica con 2 tableros eléctricos de 2 interruptores.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	108,35	\$ 2.659,00	\$ 288.102,65
Recebo común	m3	21,67	\$ 10.200,00	\$ 221.034,00
Cubierta Sencilla Teja Aluzinc Cal 24.	m2	130,02	\$ 53.941,00	\$ 7.013.408,82
Estructura en madera para teja fibrocemento	m	16,00	\$ 32.363,00	\$ 517.808,00
Limatón ø10-12cm (4m) eucalipto	un	19,00	\$ 21.009,00	\$ 399.171,00
Caja para 2 medidores	un	2,00	\$ 228.895,00	\$ 457.790,00
Hora Cuadrilla FF1, con prestaciones	Hc	2,00	\$ 59.702,00	\$ 119.404,00
Hora Cuadrilla AA, con prestaciones	Hc	20,00	\$ 19.560,00	\$ 391.200,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 9.407.918,47</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>108,35</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 86.828,97</b>

CA10: Cerca de 3 hilos de alambre de púas soportada en postes de madera de 1.80m de alto, separados cada 0.80m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas iowa (350m) cal. 14	ml	34	\$ 456,00	\$ 15.504,00
Limatón 10-12 cm 6m eucalipto	un	5	\$ 30.559,00	\$ 152.795,00
Grapa cerca 1 x 12 1000g puma	kg	2	\$ 8.900,00	\$ 17.800,00
Hora Cuadrilla AA, con prestaciones	hc	11	\$ 19.560,00	\$ 215.160,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 401.259,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>11,30</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 35.509,65</b>

Fuente grapa: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/904>



**PREDIO CAB-2-1-184**

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones:

**PARA LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
C1 Vivienda	11	100	150,68	11,00%	2	8,47%	\$ 978.854,15	\$82.908,95	\$895.945,20	\$135.001.022,74
C1 Vivienda	11	100	79,64	11,00%	2	8,47%	\$ 997.994,32	\$84.530,12	\$913.464,20	\$72.748.288,89
<b>VALOR TOTAL</b>										<b>\$ 207.749.311,63</b>

24

**PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIOS</b>										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1	11	60	20,72	18,33%	2	12,87%	\$ 339.697,49	\$43.719,07	\$295.978,42	\$6.132.672,86
CA2	4	20	1,00	20,00%	2	14,22%	\$ 2.640.459,97	\$375.473,41	\$2.264.986,56	\$2.264.986,56
CA3	6	30	1,00	20,00%	2	14,22%	\$ 508.713,70	\$72.339,09	\$436.374,61	\$436.374,61
CA4	6	20	27,82	30,00%	2	21,53%	\$ 150.679,00	\$32.441,19	\$118.237,81	\$3.289.375,87
CA5	4	20	1,00	20,00%	2	14,22%	\$ 1.957.954,19	\$278.421,09	\$1.679.533,10	\$1.679.533,10
CA6	6	60	16,60	10,00%	2	7,88%	\$ 345.931,67	\$27.259,42	\$318.672,25	\$5.289.959,35
CA7	6	20	6,15	30,00%	2	21,53%	\$ 74.500,00	\$16.039,85	\$58.460,15	\$359.529,92
CA8	6	25	11,15	24,00%	2	17,03%	\$ 141.008,20	\$24.013,70	\$116.994,50	\$1.304.488,68
<b>VALOR TOTAL</b>										<b>\$ 20.756.920,95</b>
<b>VALOR ADAPTADO</b>										<b>\$ 20.756.921</b>
<b>CONSTRUCCIONES JUAN BAUTISTA DORIA IBÁÑEZ IDENTIFICADO CON C.C. NO. 15.018.637</b>										
CA9	6	25	108,35	24,00%	2	17,03%	\$ 86.828,97	\$14.786,97	\$72.042,00	\$7.805.750,70
CA10	4	10	11,30	40,00%	2	29,81%	\$ 35.509,65	\$10.585,43	\$24.924,22	\$281.643,69
<b>VALOR TOTAL</b>										<b>\$ 8.087.394,39</b>
<b>VALOR ADAPTADO</b>										<b>\$ 8.087.394</b>
<b>VALOR TOTAL</b>										<b>\$ 28.844.315</b>

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

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIE**

La franja objeto de adquisición predial presenta los siguientes cultivos y especies objeto de avalúo:

<b>CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Almendro, D: 0.21-0.40m	und	2	\$ 79.168,00	\$ 158.336
Roble, D: ≤ 0.20m	und	1	\$ 37.453,00	\$ 37.453
Pimiento, D: 0.41-0.60m	und	1	\$ 309.251,00	\$ 309.251
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 505.040</b>



**13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía secundaria la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en usos residenciales y comerciales.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

25



**14. RESULTADO DE AVALÚO.**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	m <sup>2</sup>	353,74	\$ 130.000	\$ 45.986.200
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 45.986.200</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 207.749.312</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 28.844.315</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 505.040</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 283.084.867</b>

26

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$283.084.867,00).**

**14.1. AVALÚO DISCRIMINADO**

**AVALÚO PROPIETARIOS**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	m <sup>2</sup>	353,74	\$ 130.000	\$ 45.986.200
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 45.986.200</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 207.749.312</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 20.756.921</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 505.040</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 274.997.473</b>

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$274.997.473,00).**

**AVALÚO JUAN BAUTISTA DORIA IBÁÑEZ**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 8.087.394</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 8.087.394</b>

**TOTAL AVALÚO: OCHO MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.087.394,00).**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-2-1-184**

Bogotá, D.C., 06 de agosto de 2020.  
Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal

**OMAR PINZON**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-1014242133

27



- 15. DOCUMENTOS ANEXOS
- 15.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

**VISTA GENERAL**



**ENTORNO**



28

**16.1.1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPALES  
C1 CONSTRUCCION**



**HABITACIÓN**



**SALA**



**COMEDOR**





**HABITACIÓN**



**PREDIO CAB-2-1-184  
COCINA**



29

**BAÑO**



**BAÑO**



**16.1.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS  
MESÓN**



**RAMADA**





**CERRAMIENTO**



**PREDIO CAB-2-1-184  
PLACA**



**16.1.3 CULTIVOS Y ESPECIES**





**ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

**I. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** Lote de terreno con construcciones

**Dirección:** Solar y Casa

**Vereda/Barrio:** Carrillo

**Municipio:** San Pelayo

**Departamento:** Córdoba

**Cedula catastral:** 23-686-04-00-00-00-0015-0004-0-00-00-0000

**Títulos de adquisición:** Escritura Pública N° 574 del 22 de diciembre de 1972, otorgada por la Notaria Única de Cereté

**Matricula Inmobiliaria:** 143-25582

**Propietarios:** Cruz Díaz Doria C.C. No. 25.841.150.

Rosendo José Pérez Díaz C.C. No. 7.377.202

Luis Santos Pérez Díaz C.C. No. 7.377.204

Delvis Del Socorro Pérez Díaz C.C. No. 26.174.075

Cristóbal Darío Pérez Díaz C.C. No. 7.379.073

Naiduth Pérez Díaz C.C. No. 26.175.535

31

**II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS**

- De conformidad con el Protocolo para Avalúos urbanos GCSP-I-013 de fecha 01/08/2019, el concepto de la valoración de Notariado y Registro *“no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, serán asumidos por el comprador”*.

**III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.Desmonte, embalaje, traslado y montaje.		No Aplica compensacion por este concepto
2. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
<b>Total Indemnizaciones</b>	<b>\$ -</b>	

**PREDIO CAB-2-1-184****CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO****1. IDENTIFICACION DEL PREDIO****Tipo de Inmueble:** Lote de terreno con construcciones**Dirección:** Solar y Casa**Vereda/Barrio:** Carrillo**Municipio:** San Pelayo**Departamento:** Córdoba**Cedula catastral:** 23-686-04-00-00-00-0015-0004-0-00-00-0000**Títulos de adquisición:** Escritura Pública N° 574 del 22 de diciembre de 1972, otorgada por la Notaria Única de Cereté**Matricula Inmobiliaria:** 143-25582**Propietarios:** Cruz Díaz Doria C.C. No. 25.841.150.

Rosendo José Pérez Díaz C.C. No. 7.377.202

Luis Santos Pérez Díaz C.C. No. 7.377.204

Delvis Del Socorro Pérez Díaz C.C. No. 26.174.075

Cristóbal Darío Pérez Díaz C.C. No. 7.379.073

Naiduth Pérez Díaz C.C. No. 26.175.535

32

**2. VALORACION COMERCIAL:**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	m <sup>2</sup>	353,74	\$ 130.000	\$ 45.986.200
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 45.986.200</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 207.749.312</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 28.844.315</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 505.040</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 283.084.867</b>

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$283.084.867,00).**

**2.1. AVALÚO DISCRIMINADO****AVALÚO PROPIETARIOS**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	m <sup>2</sup>	353,74	\$ 130.000	\$ 45.986.200
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 45.986.200</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 207.749.312</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 20.756.921</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 505.040</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 274.997.473</b>



**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$274.997.473,00).**

**AVALÚO JUAN BAUTISTA DORIA IBÁÑEZ**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 8.087.394
TOTAL AVALUO				\$ 8.087.394

33

**TOTAL AVALÚO: OCHO MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.087.394,00).**

Bogotá, D.C., 06 de agosto de 2020.  
Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal

**OMAR PINZON**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-1014242133

## ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

### LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. COMITÉ TECNICO DE AVALUOS CORPORATIVOS

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 06 de agosto de 2020, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios N 1-121-2018 celebrado entre CONSTRUCCIONES EL CÓNDOR Y CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. :

#### MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ  
LISANDRO CASTAÑEDA.  
JOSE FELIX ZAMORA MORENO.  
OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Avalúo	Valor Total	Lucro Cesante		Daño Emergente	
		Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad actividad económica	Desmante embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
CAB-2-1-184	TOTAL \$283.084.867	\$0	\$0	\$0	\$0
	PROPIETARIOS \$274.997.473	\$0	\$0	\$0	\$0
	MEJORATARIO JUAN BAUTISTA DORIA IBÁÑEZ \$8.087.394	\$0	\$0	\$0	\$0

#### SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la concesión ruta al mar el 15 de julio de 2020 aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, se levantó la sesión, siendo la 06:00 p.m. del día y fecha arriba mencionados.

### COMITÉ DE AVALUOS

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Miembro comité

**LISANDRO CASTAÑEDA**

Miembro Comité

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

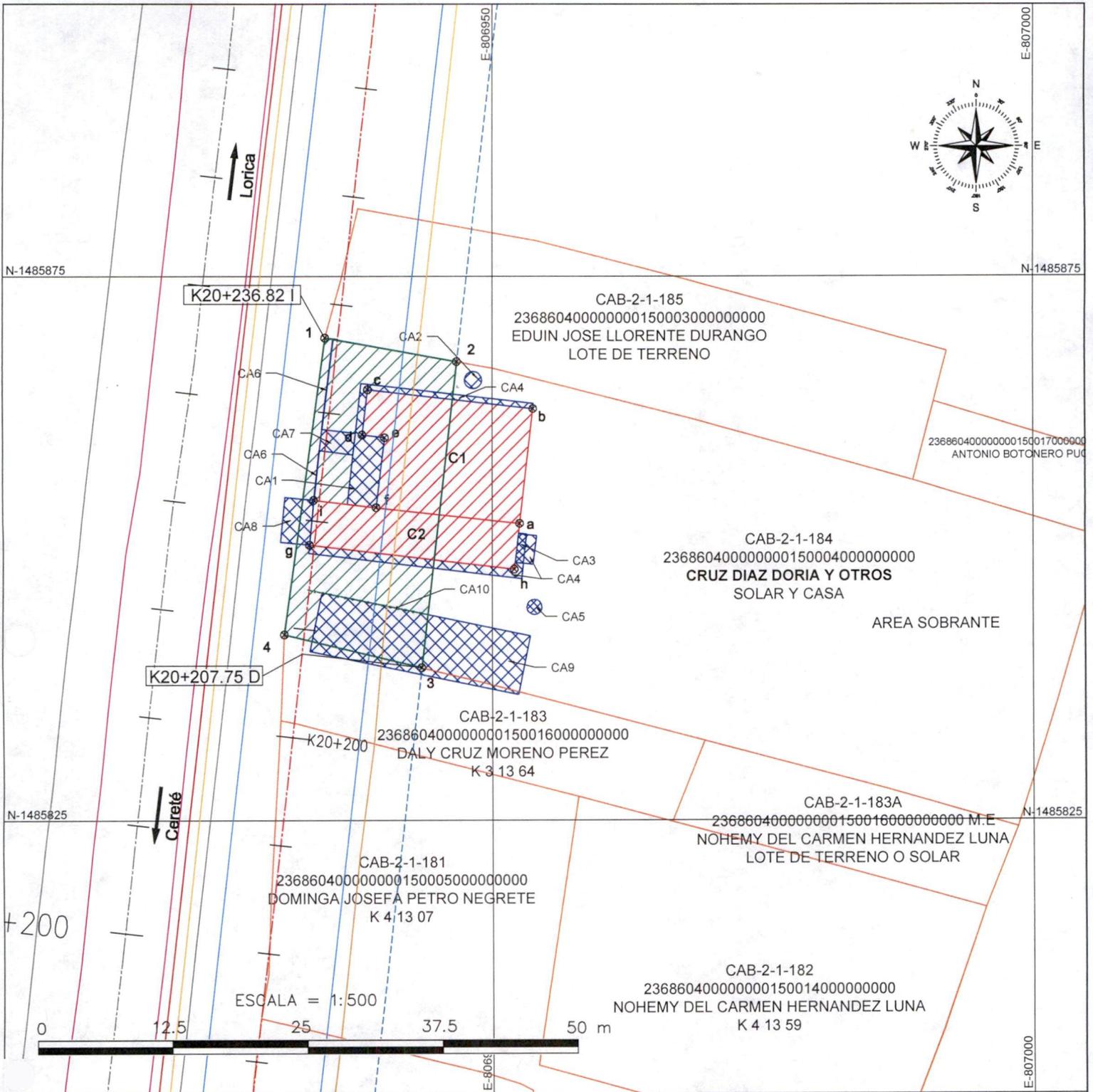
Miembro comité

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Miembro comité







 <b>CONEXIÓN VIAL</b> ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA	<b>TÍTULO:</b> PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	<b>CONVENCIONES</b> --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectado --- Fuentes hídricas --- Alcantarilla --- Cercas --- Vía pública --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Área construcción requerida --- Área construcción anexa requerida --- Punto de inflexión --- Chafán Lleno --- Chafán Corte	<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b> <b>PROYECCIÓN:</b> Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) <b>DATUM:</b> MAGNA - SIRGAS <b>ORIGEN DE LA ZONA:</b> CENTRAL <b>COORDENADAS GEOGRAFICAS:</b> 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste <b>COORDENADAS PLANAS:</b> 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este		
	<b>PROPIETARIO:</b> CRUZ DIAZ DORIA Y OTROS			<b>PR</b> INICIO: 10+764 FINAL: 48+222	<b>ABSCISAS</b> INICIO: K 20+207.75 D FINAL: K 20+236.82 I
<b>COD. CATASTRAL:</b> 23686040000000015000400000000000	<b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 143-25582	<b>CUADRO DE ÁREAS</b> ÁREA TOTAL: 0 Ha + 1879.00 m <sup>2</sup> ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 353.74 m <sup>2</sup> ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 000.00 m <sup>2</sup> ÁREA SOBRANTE: 0 Ha + 1525.26 m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUIDA: 230.32 m <sup>2</sup>	<b>ESCALA:</b> 1:500	<b>FECHA:</b> 21-05-2020	
 <b>CONCESIÓN</b> Ruta al Mar	<b>DIBUJÓ:</b> JOHANA ROA AREVALO	<b>RUTA:</b> CERETÉ - LORICA	<b>CIP:</b> CAB-2-1-184	<b>ARCHIVO:</b> CAB-2-1-184.dwg	<b>PLANO:</b> 1 DE 2

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1485869.37	806934.51	12.37
2	1485867.18	806946.69	
3	1485839.07	806943.44	28.30
4	1485842.10	806930.73	13.07
1	1485869.37	806934.51	27.53
AREA REQUERIDA (m2):			353.74

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION C1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
a	1485852.31	806952.51	10.62
b	1485862.86	806953.75	
c	1485864.61	806938.45	15.40
d	1485860.46	806937.95	4.18
e	1485860.20	806940.02	2.09
f	1485853.77	806939.24	6.47
a	1485852.31	806952.51	13.35
AREA (m2):			150.68

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION C2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
g	1485850.35	806933.07	19.08
h	1485848.11	806952.02	
a	1485852.31	806952.51	4.24
f	1485853.77	806939.24	13.35
i	1485854.46	806933.47	5.81
g	1485850.35	806933.07	4.14
AREA REQUERIDA (m2):			79.64



CONEXIÓN VIAL  
ANTIOQUIA-BOLIVAR  
UFI 2 SUBSECTOR 1  
CERETÉ - LORICA



CONCESIÓN  
Ruta al Mar

DIBUJÓ:

JOHANA ROA AREVALO

TÍTULO:  
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:  
CRUZ DIAZ DORIA Y OTROS

COD. CATASTRAL:  
236860400000000150004000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:  
143-25582

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	0 Ha + 1879.00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 353.74 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 1525.26 m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA:	230.32 m <sup>2</sup>

CONVENCIONES

--- Línea de compra	□ Límite predial
--- Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida
--- Eje de vía existente	▨ Área remanente
--- Borde vía existente	▨ Área construcción requerida
--- Borde vía proyectado	▨ Área construcción anexa requerida
--- Fuentes hídricas	• Punto de inflexión
--- Alcantarilla	--- Chafalán Lleno
--- Cercas	--- Chafalán Corte
--- Vía pública	

PR

INICIO: 10+764  
FINAL: 48+222

ABSCISAS

INICIO: K 20+207.75 D  
FINAL: K 20+236.82 I

RUTA:  
CERETÉ -LORICA

CIP:  
CAB-2-1-184

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN:  
Gauss - Krueger, Colombia  
(Transversa de Mercator)

DATUM:  
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:  
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:  
4° 35' 46.3215" Lat. Norte  
74° 4' 39.0284" Long. Oeste

COORDENADAS PLANAS:  
1'000.000 metros Norte  
1'000.000 metros Este

ESCALA:  
N.A

FECHA:  
16-04-2020

ARCHIVO:  
CAB-2-1-184.dwg

PLANO:  
2 DE 2

RECIBIDO

# ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN PELAYO

NIT 800.096.805-6

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

## EL SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE SAN PELAYO – CORDOBA

### CERTIFICA:

*Que según el Acuerdo No 023 DEL 21 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000 “POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL “PBOT” DEL MUNICIPIO DE SAN PELAYO – CORDOBA” y de acuerdo a la actualización catastral se emite LA CLASIFICACION DEL SUELO de la Jurisdicción del Municipio de San Pelayo).*

#### Información Del Predio:

**Dirección del predio:** San Pelayo

**Código Catastral:** 236860400000000150004000000000

**Folio de Matricula Inmobiliaria:**

Dirección: K 3 13 86

**Clasificación: del Suelo:** URBANO

**Uso Principal:** Habitacional

**Uso Condicionado o Restringido:** N/A

**Uso Prohibido:** N/A.

**Amenazas:** Amenaza de inundación Baja

**Conflictos de uso:** Sin conflicto

**Zona de protección:** Ninguna

**Licencias Urbanísticas:** El predio no cuenta con licencia urbanística en trámite o aprobada

**Planes Parciales:** El predio no cuenta con aplicaciones de planes parciales

Para constancia se expide a solicitud del interesado y se firma en San Pelayo a los 19 días del mes de septiembre 2018.



**GABRIEL IGNACIO SÁNCHEZ MARTÍNEZ**  
Secretario de Planeación e Infraestructura

