

Señores:
RIGOBERTO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ
GLORIA LEÓN OCHOA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E
INDETERMINADOS
Dirección: CASA LOTE
Vereda: Carrillo
San Pelayo - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20210113005292
Fecha: 13/01/2021 09:30:13 a. 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 – CAB-2-1-189- Oferta formal de compra con radicado No. 48-147S-20201123004870 del 23 de noviembre de 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20201123004871 del 23 de noviembre 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. Oferta formal de compra con radicado No. 48-147S-20201123004870 del 23 de noviembre de 2020, sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria **143-14313** denominado “CASA LOTE”, 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 24 de noviembre 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-20201123004870 del 23 de noviembre 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 "CASA LOTE", ubicado en el municipio de San Pelayo, departamento de Córdoba, identificado con la cédula catastral No. **236860400000000150010000000000** y del folio de matrícula inmobiliaria No. **143-14313** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté. predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-189 ubicado en el tramo Cereté – Lorica.

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 "CASA LOTE", municipio de San Pelayo, a fin de notificarle a los señores **RIGOBERTO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ y GLORIA LEÓN OCHOA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, la oferta formal de compra No. 48-147S-20201123004870 del 23 de noviembre de 2020.

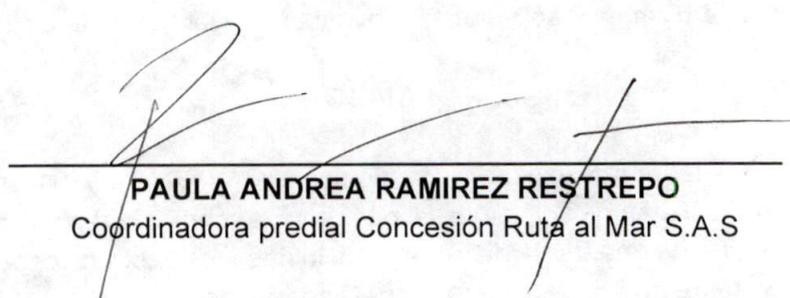
Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147S-20201123004870 del 23 de noviembre de 2020, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de 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 15-enero-2021 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 21-enero-2021 A LAS 6:00 P.M.



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

Proyecto: JMS

Señores:

RIGOBERTO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ

GLORIA LEÓN OCHOA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: CASA LOTE

Vereda: Carrillo

San Pelayo - Córdoba

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 hace parte de un predio denominado Casa Lote ubicado en la vereda Carrillo en la jurisdicción del Municipio de San Pelayo, Departamento de Córdoba, Identificado Con La Cédula Catastral N° 236860400000000150010000000000 y del folio de matrícula inmobiliaria N°143-14313 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cereté .

Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-189 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, modificada por la resolución 1139 de 2018, 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 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.

Handwritten signature

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-2-1-189
Fecha de ficha	19 mayo de 2020
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	150.04 m2
Abscisa inicial	K20+309,85 D
Abscisa final	K20+326,32 D
Municipio	San Pelayo
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	143-14313
ORIP	Cereté
Cédula Catastral	236860400000000150010000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Resolución N° 2284 del 17 de agosto de 1989, proferida por el INCORA Regional Córdoba, a saber:

“Se tomó como punto de partida el detalle 2 localizado al NORTE del predio donde concurren las colindancias de Calle Publica y ANTOBIO J. DIAZ y el adjudicatario colinda así: NORTE: Antonio J. Diaz del detalle 2 al detalle 3 con 18,90 mts. ESTE: detalle 3 al 4 con Antonio J. Diaz en 20.30 mts. SUR: detalle 4 al 1 con Bartolo Osorio en 21.40 mts. OESTE: detalle 1 al detalle 2 con calle Publica en 14.30 mts, y cierra el polígono”.

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 143-14313 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	Ciudad
RIGOBERTO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ	Cédula de Ciudadanía N°6.590.001	Adjudicación de Terrenos Baldíos	Resolución	N° 2284 del 17 de agosto de 1989	INCORA	Regional Córdoba
GLORIA LEÓN OCHOA	Cédula de Ciudadanía N°33.113.289	Adjudicación de Terrenos Baldíos	Resolución	N° 2284 del 17 de agosto de 1989	INCORA	Regional Córdoba

Handwritten signature

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-189:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-189	Total: 345,00 M2
	Requerida: 150.04m2
	Remanente: 0,00 m2
	Sobrante: 194,96 m2
	Total Requerida: 150.04m2

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

LINDEROS	COLINDANTES	LONGITUD
NORTE	CON DIGNA EMPERATRIZ DIAZ LÓPEZ (P8-P10)	10,55 M
SUR	CON BARTOLOME OSORIO ESPITIA (P1-P6)	15.18 M
ORIENTE	CON RIGOBERTO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ Y OTRO (P6-P8)	12.43 M
OCCIDENTE	CON CARRETERA TRONCAL (P10-P1)	11.60 m

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-2-1-189 de fecha 4 de septiembre 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 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **CIENTO CATORCE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$114.682.577).**

CAB-2-1-189				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	150.04	\$ 205.000	\$ 30.758.200
TOTAL TERRENO				\$ 30.758.200
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 76.076.449
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 6.032.614
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.815.314
TOTAL AVALUO				\$ 114.682.577

Handwritten signature

El pago total del precio de adquisición es de **CIENTO CATORCE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$114.682.577)**.

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 demás normas concordantes.

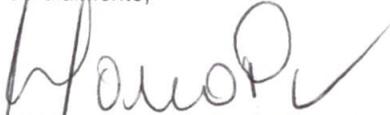
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual 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 3104601485 o al correo electrónico 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-2-1-189 de fecha 4 de septiembre 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 Cereté, Propietario y Expediente predial.

Elaboró: SPDV

Revisó: CBC





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-2-1-189

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCIÓN:	CASA LOTE
BARRIO:	CARRILLO
MUNICIPIO:	SAN PELAYO
DEPARTAMENTO:	CORDOBA
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., 04 DE SEPTIEMBRE DE 2020



TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACION GENERAL.....	4
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
2.	DOCUMENTOS	5
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1.	PROPIETARIOS:.....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA:.....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS:.....	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	6
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
5.	REGLAMENTACION URBANISTICA	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1.	UBICACIÓN:	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO:.....	8
6.3.	LINDEROS:.....	9
6.4.	FORMA DEL LOTE:.....	9
6.5.	FRENTE.....	9
6.6.	FONDO:	9
6.7.	RELACIÓN FRENTE / FONDO:.....	9
6.8.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:	9
6.9.	SERVICIOS PÚBLICOS:	9



PREDIO CAB-2-1-189

6.10.	UNIDADES FISIAGRÁFICAS:	10
6.11.	ESTRATIFICACIÓN:	10
6.12.	ÁREAS CONSTRUIDAS:	10
6.13.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	12
6.14.	CONSTRUCCIONES ANEXAS:	12
6.15.	CULTIVOS ESPECIES:	13
7.	MÉTODOS VALUATORIOS.....	13
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.	13
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:	13
7.3.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:	14
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....	15
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	15
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	15
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....	15
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)	15
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	16
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	16
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:	16
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES:	17
10.4.	SERVUDUMBRES:	17
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS):	17
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	17
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN:	17
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:	21
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	22
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	22
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	23
14.	RESULTADO DE AVALÚO.	24
15.	DOCUMENTOS ANEXOS.....	25



PREDIO CAB-2-1-189

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

1. INFORMACION GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Concesión Ruta al Mar S.A.S. 24 agosto de 2020.

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

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: Casa Lote.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K20+309,85 D y abscisa final K20+326,32 D.

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:

Departamento	23 – Córdoba
Municipio	686 – San Pelayo
Cedula. Catastral actual	23-686-04-00-00-00-0015-0010-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 218 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	99,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 8.519.000

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2020.

5

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 29 de agosto de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 04 de septiembre de 2020.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-2-1-189, elaborado el 19 de mayo de 2020.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 19 de mayo de 2020.
- Certificado catastral, del 19 de mayo de 2020.
- Plano de afectación predial, elaborado el 19 de mayo de 2020.
- Registro fotográfico.
- Estudio de títulos del predio CAB-2-1-189, elaborado el 19 de mayo de 2020.
- Certificado de uso del suelo, del 19 de septiembre de 2018.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- Rigoberto Hernández Hernández C.C: C.C. 6.590.001
- Gloria León Ochoa C.C. 33.113.289

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN Resolución N° 2284 de fecha 17 de agosto de 1989, Proferida por el INCORA, inscrita el 10 de octubre de 1989.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 143 – 14313.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 143-14313, sobre el predio objeto de avalúo recaen las siguientes observaciones jurídicas:



- **Anotación 2 medida cautelar:** Demanda en proceso de pertenencia radicado N° 23-686-40-89-001-2019-00136-00 registrado mediante oficio N° 1381 del 10 de junio de 2019 del juzgado promiscuo municipal de San Pelayo inscrito el 19 de julio de 2019.

Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

6

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio se encuentra en el sector urbano del municipio de San Pelayo, en el barrio Carrillo, el cual se ubica geográficamente hacia el suroriente del centro urbano del municipio, y limita al norte con la vereda Los Guamos, al sur con la vereda El Calderón, al oriente con la vereda El Campanita, al occidente con la vereda Los Guamos.¹



Fuente: Google maps, Consulta: 02 de septiembre de 2020,
[https://www.google.com.co/maps/place/Cove%](https://www.google.com.co/maps/place/Cove%20)

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente de actividades como la agricultura, ganadería extensiva, artesanía y turismo.

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

¹ Página oficial del municipio, <http://www.covenas-sucre.gov.co>



- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La principal vía del sector es aquella que conecta los municipios de Lórica y San Pelayo.
- 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 veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en centro urbano 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, el cual comunica con el municipio de Cereté, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación y cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 14 minutos.

7

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

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 -CORDOBA" 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 cuyo uso es HABITACIONAL.

Tipo de Uso	Uso
Principal	Habitacional
Condicionado o Restringido	N/A
Prohibido	N/A



Amenazas	Amenaza de inundación baja
Conflictos de Uso	Sin Conflictos.
Zona de Protección	Ninguna
Licencia Urbanística	El predio no cuenta con licencia urbanística en trámite o aprobada.
Plan Parcial	El predio no cuenta con aplicaciones de planes parciales

Fuente: Certificado de Uso de Suelo.

8

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en el barrio Carrillo, el cual se encuentra dentro del perímetro urbano del municipio de San Pelayo – Córdoba. Se accede por vía que de San Pelayo conduce a Cereté.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 02 de septiembre de 2020.

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



ÁREA TOTAL TERRENO:	345,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	150,04 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	194,96 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	150,04 m ²

Fuente: Ficha predial del predio CAB-2-1-189, 19 de mayo de 2020.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	10,55 m	CON DIGNA EMPERATRIZ DIAZ LÓPEZ (P8-P10)
SUR	15,18 m	CON BARTOLOMÉ OSORIO ESPITIA (P1-P6)
ORIENTE	12,43 m	CON RIGOBERTO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ Y OTRO (P6-P8)
OCCIDENTE	11,60 m	CON CARRETERA TRONCAL (P10-P1)

Fuente: Ficha predial del predio CAB-2-1-189, 19 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 de 11.60 m.

6.6. FONDO: La franja requerida cuenta con un fondo que oscila entre 10,55 m y entre 15,18 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.



PREDIO CAB-2-1-189

6.10. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Residencial	Habitacional

6.11. ESTRATIFICACIÓN: Sin información.

10

6.12. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

CONSTRUCCIÓN	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción en mampostería, pañetada y pintada, piso en cemento pulido, cubierta en asbesto cemento soportado en estructura de madera, ventanas en aluminio y madera. Distribuida así: Terraza con piso en cemento pulido, puerta principal en aluminio y vidrio corrediza de dos hojas de 1,20 m x 2,0 m Local 1:, puerta en madera tipo machimbre y marco en aluminio de 1,05 m x 2,0 m, protector en hierro de 2,80 m x 2,0m paredes pañetadas y pintadas y piso en cemento pulido, puerta en madera de 2,0 m x 0,75 m; Local 2: puerta corrediza en hierro con Angulo y riel a dos hojas de 2,0 m x 1,20 m, piso en cemento pulido, dos muros pañetadas y pintadas con 3 m de largo con una altura de 1,0 m con dos protectores en hierro y tubo galvanizado de 1,45 m x 1,0 m cada una; Sala: cubierta en lamina de zinc y	87,35 m ²	20	Bueno	70



PREDIO CAB-2-1-189

<p>palma amarga dos canales en lamina de zinc en una longitud de 4,20 m, muros pañetados y pintados con ventanal en 65 bloques calados, piso en cemento pulido, tres puertas en madera de 1,90 m x 0,85 m, ventana tipo persiana en madera e hierro de 1,45 m x 1,0 m; Cocina: muros pañetados y pintados, piso en tablón de Gress, cielo raso en ícopor cubierta en madera y lamina de asbesto cemento, una puerta en madera de 0,90 m x 2,00 m , con cuatro bloques tipo calado, ventana e hierro de 1,0 m x 1,0 m , mesón en concreto de 2,35 m de largo con 0,60 m de ancho y a una altura de 0,90 m con acabado en cerámica en muros a una altura de 0,35 m, placa con espesor de 0,10 m, Hall: piso en cemento pulido cubierta en asbesto cemento; Baño de 2,35 m x 1,70 m piso en cerámica, muros en cerámica a una altura de 1,45 m, ventanal en bloque calado, cuenta con sistema eléctrico e hidrosanitario. Alcoba: Puerta e madera de 1,90 m x 0,80 m cubierta en palma, piso en cemento pulido, muros pañetados y pintadas, cuenta con closet en concreto de 1,30 m x 1,80 m x 0,60 m, placa superior en concreto de 1,30 m x 0,60 m x 0,07 m de espesor, ventana en madera de 1,40 m x 1,10 m.</p>				
<p>C2: Bodega: Construcción con muros divisorios pañetados y pintados, cubierta en palma, piso en cerámica, puerta de acceso en hiero de 2,0 m x 1,0 m</p>	<p>4,64 m²</p>	<p>20</p>	<p>Bueno</p>	<p>70</p>



6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Ciclópea	Ciclópea
ESTRUCTURA	Mampostería estructural	Mampostería estructural
ENTREPISO	No aplica	No aplica
FACHADA	Pañete pintado	Pañete pintado
CUBIERTA	Teja de Zinc	Palma
CIELO RASO	No aplica	No aplica
PISOS	Concreto	Cerámica
COCINA	Pañete y pintura y mesón	No aplica
BAÑOS	No aplica	No aplica
ACABADOS BAÑO	No aplica	No aplica
ACABADOS MUROS	Pañete pintado	Pañete pintado
OTROS	No aplica.	No aplica.
VETUSTEZ	20 años aprox.	20 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno

12

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

CONSTRUCCION ANEXA	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: Zona dura en placa de concreto de 0,05 m de espesor	63,89 m ²	5	Bueno a regular	20
CA2: Jardinera en muro de mampostería pañetada y pintada a una altura de 0,50 m	1,10 m ²	5	Bueno	20
CA3: Pozo Séptico con un diámetro de 2,00 m	1,00 un	5	Bueno	20
CA4: Puerta en hierro de 2,0 m x 1,0 m con muro en concreto de 0,40 m 2.0 m, en la parte superior rejilla en malla eslabonada vínculos de hierro de 1,40 m * 1,0 m	1,00 un	15	Bueno a regular	60
CA5: Orinal con cerramiento en	1,26 m ²	15	Bueno a Regular	60

**PREDIO CAB-2-1-189**

muro en mampostería con acabados en cerámica a una altura de 1,40 m, orinal de 0,60 m de altura				
CA6: Medidor de energía, Desconexión de servicio público	1,00 un	N/A	N/A	N/A
CA7: Medidor de Gas Natural, Desconexión de Servicio Público.	1,00 un	N/A	N/A	N/A

13

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

Descripción	Cantidad
Papaya $\phi \leq 0,20$ m	7 un
Mandarina $\phi \leq 0,20$ m	7 un
Pimiento $\phi: 0,21 - 0,40$ m	1 un
Matarratón $\phi: 0,21 - 0,40$ m	1 un
Pimiento $\phi: 0,41 - 0,60$ m	2 un

Fuente: Ficha predial del predio CAB-2-1-189, 19 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



PREDIO CAB-2-1-189

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.

14

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.

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:

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO SAN PELAYO URBANO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (m ²)	AREA CONSTRUIDA (m ²)
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

15

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontraron 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 (m ²)	VALOR(m ²)	ÁREA (m2)	VALOR/ m2	VALORTOTAL
1	3126004727	Alvaro Gonzalez	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 Garces 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				

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)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/m ²
1	San pelayo	Casa	\$ 202.547
2	San pelayo	Casa	\$ 199.801
3	San pelayo	Casa	\$ 212.676
PROMEDIO			\$ 205.008,03
DESVIACION ESTÁNDAR			\$ 6.781,07
COEF DE VARIACION			3,31%
LIMITE SUPERIOR			\$ 211.789,10
LIMITE INFERIOR			\$ 198.226,96

16

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	M2	\$ 205.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Se adopta el valor del promedio dado que el predio se comporta de forma similar que los puntos de investigación.

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Casa lote de 322 m² de área de terreno, cuenta con una construcción en estado de deterioro, cuenta con todos los servicios públicos básicos, ubicado en una zona comercial de la Kr 7.

Oferta 2: Lote de terreno de 240 metros cuadrados en el sector Santo Domingo, topografía plana, ideal para construir vivienda, cuenta con disponibilidad de servicios públicos.

Oferta 3: Casa que cuenta con un área de terreno 277 m², con una construcción para vivienda en buen estado de conservación, cuenta con todos los servicios públicos básicos.



PREDIO CAB-2-1-189

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. SERVUDUMBRES: De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 143 – 14313 existen las siguientes servidumbres aparentes y/o continuas sobre el bien objeto de estudio.

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

17

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.



PREDIO CAB-2-1-189

PARA LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1: Construcción en mampostería, pañetada y pintada, piso en cemento pulido, cubierta en asbesto cemento soportado en estructura de madera, ventanas en aluminio y madera. Distribuida así: Terraza con piso en cemento pulido, puerta principal en aluminio y vidrio corrediza de dos hojas de 1,20 m x 2,0 m Local 1; puerta en madera tipo machimbre y marco en aluminio de 1,05 m x 2,0 m, protector en hierro de 2,80 m x 2,0m paredes pañetadas y pintadas y piso en cemento pulido, puerta en madera de 2,0 m x 0,75 m; Local 2: puerta corrediza en hierro con Angulo y riel a dos hojas de 2,0 m x 1,20 m, piso en cemento pulido, dos muros pañetados y pintados con 3 m de largo con una altura de 1,0 m con dos protectores en hierro y tubo galvanizado de 1,45 m x 1,0 m cada uno; Sala: cubierta en lamina de zinc y palma amarga dos canales en lamina de zinc en una longitud de 4,20 m, muros pañetados y pintados con ventanal en 65 bloques calados, piso en cemento pulido, tres puertas en madera de 1,90 m x 0,85 m, ventana tipo persiana en madera e hierro de 1,45 m x 1,0 m; Cocina: muros pañetados y pintados, piso en tablón de Gress, cielo raso en icopor cubierta en madera y lamina de asbesto cemento, una puerta en madera de 0,90 m x 2,00 m, con cuatro bloques tipo calado, ventana e hierro de 1,0 m x 1,0 m, mesón en concreto de 2,35 m de largo con 0,60 m de ancho y a una altura de 0,90 m con acabado en cerámica en muros a una altura de 0,35 m, placa con espesor de 0,10 m, Hall: piso en cemento pulido cubierta en asbesto cemento; Baño de 2,35 m x 1,70 m piso en cerámica, muros en cerámica a una altura de 1,45 m, ventanal en bloque calado, cuenta con sistema eléctrico e hidrosanitario. Alcoba: Puerta e madera de 1,90 m x 0,80 m cubierta en palma, piso en cemento pulido, muros pañetados y pintados, cuenta con closet en concreto de 1,30 m x 1,80 m x 0,60 m, placa superior en concreto de 1,30 m x 0,60 m x 0,07 m de espesor, ventana en madera de 1,40 m x 1,10 m.

Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825,00	5,24	\$ 51.483,00
Replanteo	m2	\$ 2.659,00	87,35	\$ 232.263,65
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 109.949,00	87,35	\$ 9.604.045,15
Placa concreto 1500 PSI 7cm Malla Refuerzo sintético (closet)	m2	\$ 51.563,00	0,78	\$ 40.219,14
Alistado de piso 4 cm - endurecido	m2	\$ 44.980,00	87,35	\$ 3.929.003,00
Muro divisorio bloque estriado N°5	m2	\$ 45.124,00	204,00	\$ 9.205.296,00
Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	\$ 44.061,00	408,00	\$ 17.976.888,00
Estuco y vinilo 3 manos	m2	\$ 24.212,00	408,00	\$ 9.878.496,00
Palma Para Cabañas Kioskos Restaurante Tropicales	un	\$ 120.000,00	1,00	\$ 120.000,00
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 53.941,00	4,85	\$ 261.613,85
Teja fibrocemento No 4	m2	\$ 48.172,00	77,65	\$ 3.740.555,80
Estructura en madera para teja de fibrocemento	m	\$ 32.863,00	205,61	\$ 6.756.961,43
Ventana en madera flormorado	m2	\$ 81.010,00	2,90	\$ 234.929,00
Puerta interes social 0.76-1.00m	un	\$ 188.818,00	7,00	\$ 1.321.726,00
Ventana corrediza AL 0.6 x 0.4 vidrio 3 mm	un	\$ 95.509,00	1,00	\$ 95.509,00
Puerta baño alcalá	un	\$ 251.286,00	2,00	\$ 502.572,00
Reja bancaria	m2	\$ 94.852,00	2,90	\$ 275.070,80
Cielorraso en icopor 120cm x 60cm	m2	\$ 29.185,00	9,71	\$ 283.386,35
Piso de gres formato 30 x 30cm	m2	\$ 68.818,00	9,71	\$ 668.222,78
Calado trebol 20x20cm 3.3 kg 25 u/m2 ladrillera los cerros	un	\$ 1.800,00	99,00	\$ 178.200,00
Canal amazona	m	\$ 75.065,00	8,40	\$ 630.546,00
Piso ceramica 33,8x33,8 cm	m2	\$ 50.213,00	3,99	\$ 200.349,87
Muros en ceramica 20.5cm x 30.5 cm	m2	\$ 45.085,00	20,25	\$ 912.971,25
Lavaplatos con grifería	un	\$ 260.597,00	1,00	\$ 260.597,00
Inodoro Tipo I	un	\$ 326.600,00	1,00	\$ 326.600,00
Lavamanos con grifería Tipo 1	un	\$ 231.365,00	1,00	\$ 231.365,00
Ducha con grifería tipo I	un	\$ 96.886,00	1,00	\$ 96.886,00
Salida sanitaria ducha 2"	un	\$ 56.513,00	1,00	\$ 56.513,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	un	\$ 41.164,00	1,00	\$ 41.164,00
Salida sanitaria lavamanos 2"	un	\$ 61.657,00	1,00	\$ 61.657,00
Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 74.076,00	1,00	\$ 74.076,00
Tubería PVCS 4"	m	\$ 35.252,00	19,94	\$ 702.924,88
Tubería PVCS 2"	m	\$ 18.440,00	3,80	\$ 70.072,00
Punto A.F 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 lavaplatos	un	\$ 22.750,00	1,00	\$ 22.750,00
Punto A.F Ducha	un	\$ 198.072,00	1,00	\$ 198.072,00
Tubería PVCP 1/2"	un	\$ 8.652,00	42,73	\$ 369.699,96
Meson en concreto	m2	\$ 124.438,00	0,53	\$ 65.952,14
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 178.775,00	14,00	\$ 2.502.850,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 155.271,00	26,00	\$ 4.037.046,00
Tablero trifásico sin puerta 12 circuitos	un	\$ 270.480,00	1,00	\$ 270.480,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 30.428,00	24,00	\$ 730.272,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	Hc	\$ 19.560,00	56,00	\$ 1.095.360,00
Total Costo Directo				\$ 78.359.325,05
Administracion		5%		\$ 3.917.966,25
Imprevistos		3%		\$ 2.350.779,75
Utilidad		7%		\$ 5.485.152,75
Total AIU		15%		\$ 11.753.898,76
IVA 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 1.042.179,02
Total				\$ 91.155.402,83
Cantidad				87,35
Valor adoptado				\$ 1.043.565,00
Fuente palma: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-465601103-palma-para-cabanas-kioskos-restaurante-tropicales-JM				
Fuente ladrillo: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/200211/Calado-Trebol-20x20cm-3.3kg-25u-m2/200211				



PREDIO CAB-2-1-189

C2: Bodega: Construcción con muros divisorios pañetados y pintados, cubierta en palma, piso en cerámica, puerta de acceso en hierro de 2,0 m x 1,0 m				
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825,00	0,28	\$ 2.751,00
Replanteo	m2	\$ 2.659,00	4,64	\$ 12.337,76
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm refuerzo sintético dramix	m2	\$ 97.455,00	4,64	\$ 452.191,20
Alistado de piso 2 cm	m2	\$ 17.223,00	4,64	\$ 79.914,72
Muro divisorio bloque liso N°5	m2	\$ 30.333,00	21,54	\$ 653.372,82
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 29.164,00	43,08	\$ 1.256.385,12
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 6.550,00	43,08	\$ 282.174,00
Palma Para Cabañas Kioskos Restaurante Tropicales	un	\$ 120.000,00	1,00	\$ 120.000,00
Estructura en madera para teja de fibrocemento	m	\$ 32.863,00	8,62	\$ 283.279,06
Puerta alcalá	un	\$ 251.286,00	1,00	\$ 251.286,00
Piso cerámica 33,8x33,8 cm	m2	\$ 50.213,00	4,64	\$ 232.988,32
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 178.775,00	1,00	\$ 178.775,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 155.271,00	1,00	\$ 155.271,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 30.428,00	4,00	\$ 121.712,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	Hc	\$ 19.560,00	4,00	\$ 78.240,00
Total Costo Directo				\$ 4.160.678,00
Administración		5%		\$ 208.033,90
Imprevistos		3%		\$ 124.820,34
Utilidad		7%		\$ 291.247,46
Total AIU		15%		\$ 624.101,70
IVA 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 55.337,02
Total				\$ 4.840.116,72
Cantidad				4,64
Valor adoptado				\$ 1.043.128,60

Fuente palma: <https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-465601103-palma-para-cabanas-kioskos-restaurante-tropicales- JM>

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1: Zona dura en placa de concreto de 0,05 m de espesor				
ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.659,00	63,89	\$ 169.883,51
Placa concreto 1500 PSI 5 cm malla refuerzo sintético	m2	\$ 39.095,00	63,89	\$ 2.497.779,55
Total				\$ 2.667.663,06
Cantidad				63,89
Valor adoptado				\$ 41.754,00



PREDIO CAB-2-1-189

Placa concreto 1500 PSI 5cm Malla Refuerzo sintético				UNIDAD: m2
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO POR UNIDAD	SUBTOTAL
Acero corr. Fig. 1/4" - 1" 60,000 PSI	1,18	kg	\$ 2.618,00	\$ 3.089,24
Concreto Cte. Grava común 1500 PSI	0,06	m3	\$ 235.187,00	\$ 14.111,22
Desencofrante emulsionado (16 Kg)	0,02	un	\$ 283.315,00	\$ 5.666,30
Dramix acero piso ligero malla en bolsa L = 60	0,45	un	\$ 7.211,00	\$ 3.244,95
Herramienta menor	2	%		\$ 766,57
Hora cuadrilla AA Prestaciones	0,25	hc	\$ 19.560,00	\$ 4.890,00
Membrana curadora curaseal 20Kg Transparente	0,05	kg	\$ 5.254,00	\$ 262,70
Puntilla con cabeza 2"	0,1	lb	\$ 2.900,00	\$ 290,00
Repisa 8 x 4cm x 2,9 m - Ordinario	0,1	un	\$ 11.459,00	\$ 1.145,90
Tabla chapa 30x1,8-2 Cm x 2,9 m - Ordinario	0,2	un	\$ 22.906,00	\$ 4.581,20
Vibrador concreto gasolina 3-4 m 25-40 mm	0,04	d	\$ 26.180,00	\$ 1.047,20
TOTAL				\$ 39.095,28
CANTIDAD				1
PRECIO POR UNIDAD				\$ 39.095

20

CA2: Jardinera en muro de mampostería pañetada y pintada a una altura de 0,50 m				
ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.659,00	1,10	\$ 2.924,90
Descapote a maquina	m3	\$ 9.825,00	0,03	\$ 294,75
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 93.646,00	2,10	\$ 196.656,60
Tierra negra	m3	\$ 47.000,00	0,55	\$ 25.850,00
Pañete liso muros 1:3	m2	\$ 31.127,00	2,10	\$ 65.366,70
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 6.550,00	2,10	\$ 13.755,00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	\$ 19.560,00	8,00	\$ 156.480,00
Total				\$ 461.327,95
Cantidad				1,10
Valor adoptado				\$ 419.389,05

CA3: Pozo Séptico con un diámetro de 2,00 m				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Excavación Manual Zanja 0,60 X 1M	m3	6,91	\$ 21.517,00	\$ 148.682,47
Muro bloque concreto estructural 9cm	m2	13,82	\$ 93.646,00	\$ 1.294.187,72
Pañete impermeabilizado muros 1:3	m2	13,82	\$ 44.061,00	\$ 608.923,02
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm refuerzo sintético	un	3,14	\$ 97.455,00	\$ 306.008,70
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 2.357.801,91
TOTAL UN				1,00
VALOR UNITARIO				\$ 2.357.801,91



PREDIO CAB-2-1-189

CA4: Puerta en hierro de 2,0 m x 1,0 m con muro en concreto de 0,40 m 2.0 m, en la parte superior rejilla en malla eslabonada vínculos de hierro de 1,40 m * 1,0 m

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Barra corrugada G-60 3/4" (6m)	Un	\$ 36.290,00	26,00	\$ 943.540,00
Soldadura electrica de 3/32" 68 barras	Kg	\$ 49.706,00	1,00	\$ 49.706,00
Malla eslabonada 2 x 10 metros, metal 2-1/4 x 2-1/4 pulgada colmallas	Un	\$ 198.900,00	0,07	\$ 13.923,00
Angulo 1-1/2" x 1/8 6m A36	Un	\$ 30.868,00	1,00	\$ 30.868,00
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 93.646,00	0,08	\$ 7.491,68
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	\$ 19.560,00	32,00	\$ 625.920,00
Total				\$ 1.671.448,68
Cantidad				1,00
Valor adoptado				\$ 1.671.448,68

Fuente malla: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/52873/malla-eslabonada-2-x-10-metros-metal-2-1-4-x-2-1-4-pulgada>

21

CA5: Orinal con cerramiento en muro en mampostería con acabados en cerámica a una altura de 1,40 m, orinal de 0,60 m de altura

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Muro divisorio bloque estriado N°4	m2	\$ 43.114,00	0,45	\$ 19.401,30
Concreto corriente grava comun 1500 PSI	m3	\$ 235.187,00	0,25	\$ 58.796,75
Tabla chapa 30x1.8-2cmx2.9m ordinario	un	\$ 22.906,00	4,00	\$ 91.624,00
Ceramica formato 20.5 cm x 30.5 cm	m2	\$ 45.085,00	2,80	\$ 126.238,00
Salida sanitaria lavamanos 2"	un	\$ 61.657,00	1,00	\$ 61.657,00
Hora cuadrilla BB - con prestaciones	Hc	\$ 23.046,00	4,00	\$ 92.184,00
Total				\$ 449.901,05
Cantidad				1,26
Valor adoptado				\$ 357.064,33

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

CAB-2-1-189

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
C1	20	70	87,35	28,57%	2	20,75%	\$ 1.043.585,00	\$216.539,74	\$827.025,26	\$72.240.656,46
C2	20	70	4,64	28,57%	2	20,75%	\$ 1.043.128,60	\$216.449,18	\$826.679,42	\$3.835.792,51
VALOR TOTAL										\$ 76.076.448,97
VALOR ADOPTADO										\$ 76.076.449

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CAB-2-1-189

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1: Zona dura	5	20	63,89	25,00%	2,5	22,45%	\$ 41.754,00	\$9.373,77	\$32.380,23	\$2.068.772,89
CA2: Jardinera	5	20	1,10	25,00%	2	17,75%	\$ 419.389,05	\$74.441,56	\$344.947,49	\$379.442,24
CA3: Pozo Séptico	5	20	1,00	25,00%	2	17,75%	\$ 2.357.801,91	\$418.509,84	\$1.939.292,07	\$1.939.292,07
CA4: Puerta	15	60	1,00	25,00%	2,5	22,45%	\$ 1.671.448,68	\$375.240,23	\$1.296.208,45	\$1.296.208,45
CA5: Orinal	15	60	1,26	25,00%	2,5	22,45%	\$ 357.064,33	\$80.160,94	\$276.903,39	\$348.898,27
VALOR TOTAL										\$ 6.032.613,92
VALOR ADOPTADO										\$ 6.032.614



12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CAB-2-1-189				
CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Papaya, D: ≤ 0.20m	Un	7	\$ 43.312	\$ 303.184
Mandarina, D: ≤ 0.20m	Un	7	\$ 106.102	\$ 742.714
Pimiento, D: 0.21-0.40m	Un	1	\$ 111.330	\$ 111.330
Mataraton, D: 0.21-0.40m	Un	1	\$ 39.584	\$ 39.584
Pimiento, D: 0.41-0.60m	Un	2	\$ 309.251	\$ 618.502
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.815.314



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.



14. RESULTADO DE AVALÚO.

CAB-2-1-189				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	150,04	\$ 205.000	\$ 30.758.200
TOTAL TERRENO				\$ 30.758.200
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 76.076.449
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 6.032.614
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.815.314
TOTAL AVALUO				\$ 114.682.577

24

TOTAL AVALÚO: CIENTO CATORCE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$114.682.577,00).

Bogotá, D.C., 04 de septiembre de 2020.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZÓN
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO ENTORNO



C1

VISTA GENERAL



C1

25



C1



C1





PREDIO CAB-2-1-189

C2



CA1-CA2



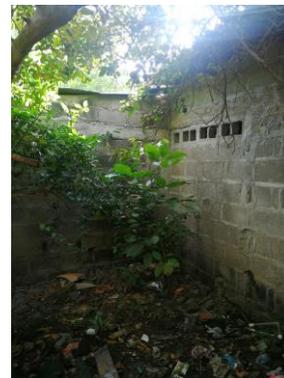
CA4



ESPECIES



ESPECIES





ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Casa Lote

Vereda/Barrio: Carrillo

Municipio: San Pelayo

Departamento: Córdoba

Cedula catastral: 23-686-04-00-00-00-0015-0010-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Resolución N° 2284 de fecha 17 de agosto de 1989, Proferida por el INCORA.

Matricula Inmobiliaria: 143 – 14313.

Propietario:

- RIGOBERTO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ C.C. 6.590.001.
- GLORIA LEÓN OCHOA C.C. 33.113.289.

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
Total Indemnizaciones	\$ -	



PREDIO CAB-2-1-189

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Casa Lote

Vereda/Barrio: Carrillo

Municipio: San Pelayo

Departamento: Córdoba

Cedula catastral: 23-686-04-00-00-00-0015-0010-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Resolución N° 2284 de fecha 17 de agosto de 1989, Proferida por el INCORA.

Matricula Inmobiliaria: 143 – 14313.

Propietario:

- RIGOBERTO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ C.C. 6.590.001.
- GLORIA LEÓN OCHOA C.C. 33.113.289.

28

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-2-1-189				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	150,04	\$ 205.000	\$ 30.758.200
TOTAL TERRENO				\$ 30.758.200
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 76.076.449
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 6.032.614
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.815.314
TOTAL AVALUO				\$ 114.682.577

TOTAL AVALÚO: CIENTO CATORCE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$114.682.577,oo).

Bogotá, D.C., 04 de septiembre de 2020.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZÓN
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 04 de septiembre 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-2-1-189	TOTAL \$ 114.682.577	\$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 24 agosto 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.

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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



COMITÉ DE AVALUOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Miembro comité

LISANDRO CASTAÑEDA

Miembro Comité

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Miembro comité

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

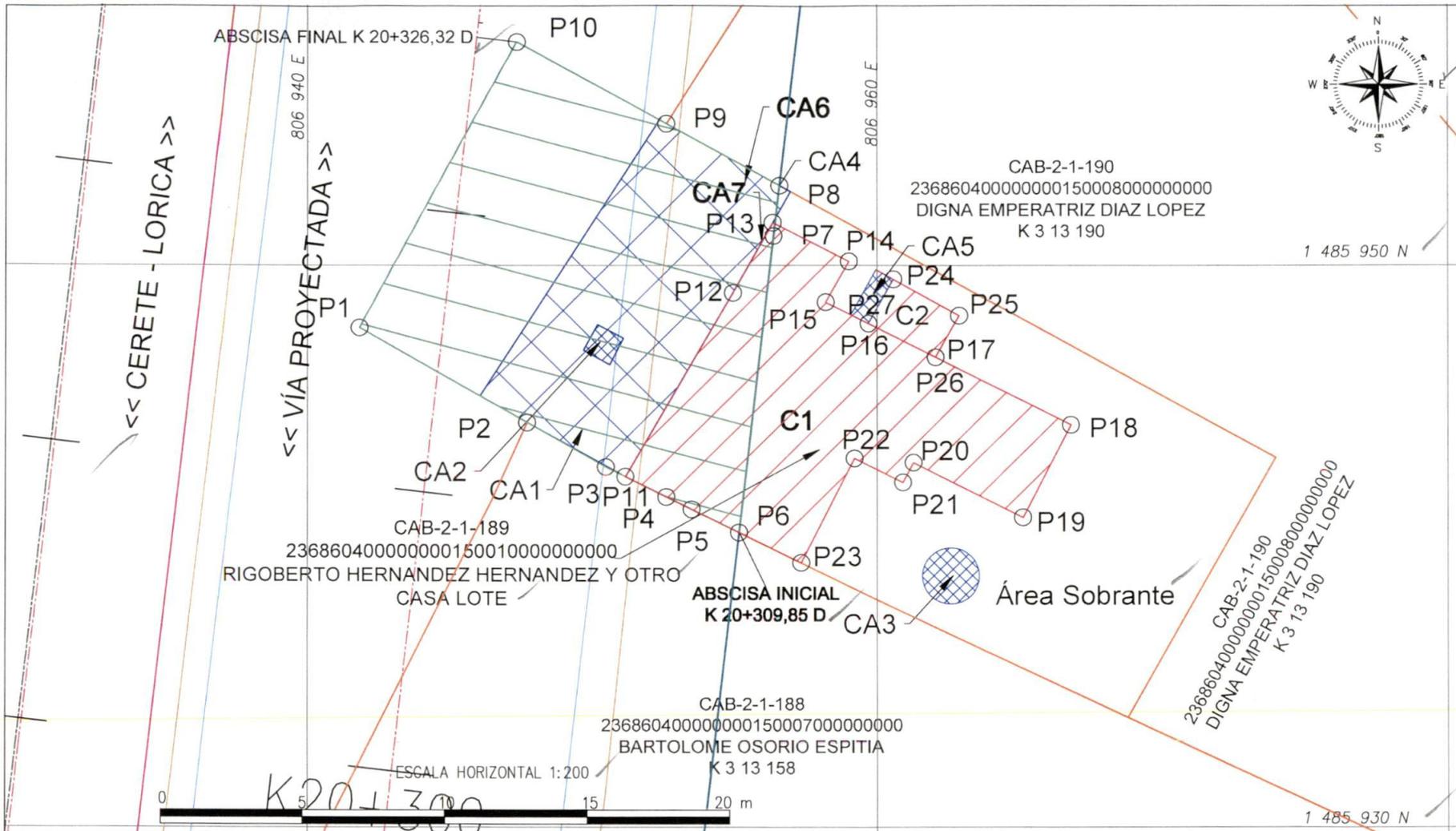
Miembro comité

 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-F-185		
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001	
		FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015	
PROYECTO DE CONCESIÓN	CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA - BOLIVAR		UNIDAD FUNCIONAL	UFI 2			
CONTRATO No.:	APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		SECTOR O TRAMO	Cereté - Lorica			
PREDIO No.	CAB-2-1-189		MARGEN	Izq-Der			
ABSC. INICIAL	K 20+309,85 D		LONGITUD EFECTIVA	8,51 m			
ABSC. FINAL	K 20+326,32 D						
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			CEDULA	C.C. N° 6.590.001 y C.C. N° 33.113.289			
RIGOBERTO HERNANDEZ HERNANDEZ Y OTRO			DIRECCION / EMAIL	CASA LOTE			
			DIRECCION DEL PREDIO	CASA LOTE			
			MATRICULA INMOBILIARIA	143-14313			
			CEDULA CATASTRAL	2368604000000015001000000000			
VEREDA/BARRIO:	CARRILLO	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES	
MUNICIPIO:	SAN Pelayo	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	NORTE	10.55	CON DIGNA EMPERATRIZ DIAZ LOPEZ (P8-P10)	
DPTO:	CORDOBA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	SUR	15.18	CON BARTOLOME OSORIO ESPITIA (P1-P6)	
Predio requerido para:	CONSTRUCCION			ORIENTE	12.43	CON RIGOBERTO HERNANDEZ HERNANDEZ Y OTRO (P6-P8)	
				OCCIDENTE	11.60	CON CARRETERA TRONCAL (P10-P1)	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES			CANTIDAD UNID	
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN				
Papaya φ<0,20 m	7		Und				
Mandarina φ<0,20 m	7		Und				
Pimiento φ<0,21 -0,40 m	1		Und				
Matarraton φ<0,21 -0,40 m	1		Und				
Pimiento φ<0,41 -0,60 m	2		Und				
				1	C1: Construcción en mampostería, pañetada y pintada, piso en cemento pulido, cubierta en asbesto cemento soportado en estructura de madera, ventanas en aluminio y madera, Distribuida así: Terraza con piso en cemento pulido, puerta principal en aluminio y vidrio corrediza de dos hojas de 1,20 m x 2,0 m Local 1: , puerta en madera tipo machimbre y marco en aluminio de 1,05 m x 2,0 m, protector en hierro de 2,80 m x 2,0m paredes pañetadas y pintadas y piso en cemento pulido, puerta en madera de 2,0 m x 0,75 m; Local 2: puerta corrediza en hierro con Angulo y riel a dos hojas de 2,0 m x 1,20 m, piso en cemento pulido, dos muros pañetados y pintados con 3 m de largo con una altura de 1,0 m con dos protectores en hierro y tubo galvanizado de 1,45 m x 1,0 m cada una; Sala: cubierta en lamina de zinc y palma amarga dos canales en lamina de zinc en una longitud de 4,20 m, muros pañetados y pintados con ventanal en 65 bloques calados, piso en cemento pulido, tres puertas en madera de 1,90 m x 0,85 m, ventana tipo persiana en madera e hierro de 1,45 m x 1,0 m; Cocina: muros pañetados y pintados, piso en tablón de Gress, cielo raso en icopor cubierta en madera y lamina de asbesto cemento, una puerta en madera de 0,90 m x 2,00 m , con cuatro bloques tipo calado, ventana e hierro de 1,0 m x 1,0 m , mesón en concreto de 2,35 m de largo con 0,60 m de ancho y a una altura de 0,90 m con acabado en cerámica en muros a una altura de 0,35 m, placa con espesor de 0,10 m, Hall: piso en cemento pulido cubierta en asbesto cemento; Baño de 2,35 m x 1,70 m piso en cerámica, muros en cerámica a una altura de 1,45 m, ventanal en bloque calado, cuenta con sistema eléctrico e hidrosanitario. Alcoba: Puerta e madera de 1,90 m x 0,80 m cubierta en palma, piso en cemento pulido, muros pañetados y pintadas, cuenta con closet en concreto de 1,30 m x 1,80 m x 0,60 m, placa superior en concreto de 1,30 m x 0,60 m x 0,07 m de espesor, ventana en madera de 1,40 m x 1,10 m.	87.35	M2
				2	C2: Bodega: Construcción con muros divisorios pañetados y pintados, cubierta en palma, piso en cerámica, puerta de acceso en hierro de 2,0 m x 1,0 m	4.64	M2
				TOTAL AREA CONSTRUIDA		91.99	M2
			ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
				1	CA1: Zona dura en placa de concreto de 0,05 m de espesor	63.89	M2
				2	CA2: Jardinería en muro de mampostería pañetada y pintada a una altura de 0,50 m	1.10	M2
				3	CA3: Pozo Séptico con un diámetro de 2,00 m	1.00	UND
				4	CA4: Puerta en hierro de 2,0 m x 1,0 m con muro en concreto de 0,40 m x 2,0 m, en la parte superior rejilla en malla eslabonada y ángulos de hierro de 1,40 m x 1,0 m	1.00	UND
				5	CA5: Orinal con cerramiento en muro en mampostería con acabados en cerámica a una altura de 1,40 m, orinal de 0,60 m de altura	1.26	M2
				6	CA6: Medidor de energía , Desconexión de servicio publico	1.00	UND
				7	CA7: Medidor de Gas Natural, Desconexión de Servicio Publico	1.00	UND
				TIENE EL INMUEBLE LICENCIA URBANISTICA, URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN, CONSTRUCCIÓN, INTERVENCIÓN, ESPACIO PÚBLICO?			NO
				TIENE EL INMUEBLE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001?			NO
				TIENE EL INMUEBLE APROBADO PLAN PARCIAL EN EL MOMENTO DEL LEVANTAMIENTO DE LA FICHA PREDIAL?			NO
				APLICA INFORME DE ANÁLISIS DE AREA REMANENTE?			NO
				DE ACUERDO AL ESTUDIO DE TÍTULOS, LA FRANJA QUE ESTIPULA EL DECRETO 2770 DEBE ADQUIRIRSE?			NO
FECHA DE ELABORACIÓN:	19.may.20		AREA TOTAL TERRENO	345.00 m ²		OBSERVACIONES:	
Elaboró: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO			AREA REQUERIDA	150.04 m ²		El predio cuenta con los servicios de Energía, Gas Natural y Acueducto.	
M.P. 13202-235122 BLV			AREA REMANENTE	0.00 m ²			
Revisó y Aprobó:			AREA SOBRENTE	194.96 m ²			
			AREA TOTAL REQUERIDA	150.04 m ²			

CONSORCIO CR CONCESIONES

APROBADO

19/07/2020



CONVENIO DE CONCESIONES

 <p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL</p>	<p>CUADRO DE ÁREAS</p> <p>ÁREA TOTAL: 0 Ha + 345,00 m² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 150,04 m² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 00,00 m² ÁREA SOBRANTE: 0 Ha + 194,96 m² ÁREA CONSTRUIDA: 91,99 m²</p>	<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> Línea de compra Ejes de vía proyectada Eje de vía existente Borde vía existente Borde vía proyectado Fuentes hidricas Alcantarilla Lago o Jagüey Limite predial Área requerida Área remanente Construcción Construcción anexa Punto de inflexión Chaffán Lleno Chaffán Corte Cercas 	<p>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</p> <p>PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)</p> <p>DATUM: MAGNA - SIRGAS</p> <p>ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL</p> <p>COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46,3215" Lat. Norte 74° 4' 39,0284" Long. Oeste</p> <p>COORDENADAS PLANAS: 1'000,000 metros Norte 1'000,000 metros Este</p>						
<p>CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETE - LORICA</p>	<p>PROPIETARIO: RIGOBERTO HERNANDEZ HERNANDEZ Y OTRO</p>	<p>RUTA: CERETE - LORICA</p> <table border="1"> <tr> <td>PR</td> <td>ABSCISAS</td> </tr> <tr> <td>INICIO: 10+764,00</td> <td>INICIO: K 20+309,85 D</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 48+222,00</td> <td>FINAL: K 20+326,32 D</td> </tr> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: 10+764,00	INICIO: K 20+309,85 D	FINAL: 48+222,00	FINAL: K 20+326,32 D	<p>DIBUJÓ: JAIRO ANDRÉS RAMOS ROMERO</p> <p>FECHA: 19-05-2020</p>	<p>ARCHIVO: CAB-2-1-189.dwg</p> <p>PLANO: 1 de 2</p>
PR	ABSCISAS									
INICIO: 10+764,00	INICIO: K 20+309,85 D									
FINAL: 48+222,00	FINAL: K 20+326,32 D									
 <p>CONCESIÓN Ruta al Mar</p>	<p>CEDULA CATASTRAL: 236860400000000150010000000000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 143-14313</p> <p>CIP: CAB-2-1-189</p> <p>ESCALA: 1:200</p>	<p>ESCALA HORIZONTAL 1:200</p> <p>0 5 10 15 20 m</p>	<p>ABSCISA FINAL K 20+326,32 D</p> <p>ABSCISA INICIAL K 20+309,85 D</p>	<p>1 485 950 N</p> <p>1 485 930 N</p>						

CUADRO DE COORDENADAS, ÁREA REQUERIDA					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	6.75	91° 20'55"	806941.50	1485942.27
P2	P2 - P3	3.14	180° 0'0"	806947.64	1485944.41
P3	P3 - P4	2.38	175° 54'08"	806950.47	1485942.03
P4	P4 - P5	0.99	170° 35'47"	806951.69	1485941.76
P5	P5 - P6	1.85	160° 0'0"	806951.49	1485941.3
P6	P6 - P7	10.63	76° 15'20"	806925.11	1485940.50
P7	P7 - P8	1.80	179° 2'00"	806922.36	1485941.06
P8	P8 - P9	4.53	172° 29'37"	806954.57	1485942.01
P9	P9 - P10	6.02	180° 0'0"	806952.01	1485942.04
P10	P10 - P1	11.66	89° 10'30"	806947.36	1485942.66

Area: 150.04 m²
Area: 0.01500 ha

CUADRO DE COORDENADAS, C1					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P11	P11 - P12	2.36	88° 20'0"	806951.69	1485942.41
P12	P12 - P13	2.16	180° 0'0"	806954.84	1485944.41
P13	P13 - P14	3.00	81° 53'7"	806956.33	1485941.22
P14	P14 - P15	1.85	98° 1'52"	806959.04	1485940.14
P15	P15 - P16	1.70	272° 16'8"	806958.70	1485943.69
P16	P16 - P17	2.15	180° 0'0"	806959.64	1485947.94
P17	P17 - P18	5.11	179° 57'27"	806962.06	1485946.73
P18	P18 - P19	3.70	89° 29'00"	806966.79	1485944.59
P19	P19 - P20	4.70	90° 0'0"	806965.11	1485941.03
P20	P20 - P21	0.90	269° 10'7"	806961.26	1485942.98
P21	P21 - P22	1.91	91° 1'38"	806960.91	1485942.27
P22	P22 - P23	1.16	208° 38'17"	806959.20	1485943.13
P23	P23 - P11	6.66	98° 30'36"	806947.36	1485942.66

Area: 87.35 m²
Area: 0.008735 ha

CUADRO DE COORDENADAS, C2					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P24	P24 - P25	1.16	180° 0'0"	806959.20	1485943.13
P25	P25 - P26	1.16	180° 0'0"	806959.20	1485943.13
P26	P26 - P27	1.16	180° 0'0"	806959.20	1485943.13
P27	P27 - P24	1.16	180° 0'0"	806959.20	1485943.13

Area: 4.64 m²
Area: 0.000464 ha

 Agencia Nacional de Infraestructura	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES		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		
	PROPIETARIO: RIGOBERTO HERNANDEZ HERNANDEZ Y OTRO	ÁREA TOTAL: 0 Ha + 345,00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 150,04 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 00,00 m ² ÁREA SOBRANTE: 0 Ha + 194,96 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 91,99 m ²	RUTA: CERETE - LORICA PR INICIO: 10+764,00 FINAL: 48+222,00 ABSCISAS INICIO: K 20+309.85 D FINAL: K 20+326.32 D		--- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectado --- Fuentes hídricas --- Alcantarilla --- Lago o Jagüey --- Limite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa --- Punto de inflexión --- Chafalán Lleno --- Chafalán Corte --- Cercas			
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETE - LORICA	CEDULA CATASTRAL: 236860400000001500100000000000	MATRICULA INMOBILIARIA: 143-14313	CIP: CAB-2-1-189	ESCALA: 1:200	DIBUJÓ: JAIRO ANDRÉS RAMOS ROMERO	FECHA: 19-05-2020	ARCHIVO: CAB-2-1-189.dwg	PLANO: 2 de 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN PELAYO

NIT 800.096.805-6

SECRETARIA 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: 236860400000000150001000000000

Folio de Matricula Inmobiliaria: 143-14313

Dirección: K 3 13 174

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

MÁS PROGRESO



MÁS PROSPERIDAD

Carrera 6 Calle 6 Palacio Municipal de San Pelayo - Córdoba
Lunes a Viernes 8:00am - 12:30 pm y de 2:00pm a 5:00pm
Teléfono: (57 + 4) 7630309 - (57 + 4) 7633219
Correo electrónico: contactenos@sanpelayo-cordoba.gov.co

SERVICIO DE CONCESIONES
APROBADO