

Señores:

MUNICIPIO DE SAN PELAYO

Dirección: K 3 15 274 Centro Poblado Carrillo

Vereda: Carrillo

San Pelayo - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20210113005293
Fecha: 13/01/2021 11:28:23 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-2-1-210- Oferta formal de compra con radicado No. 48-147S-20201123004867 del 23 de noviembre de 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20201123004868 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-20201123004867 del 23 de noviembre de 2020, sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria **143-55702** denominado "K 3 15 274 Centro Poblado Carrillo", 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 10 de diciembre de 2020, sin que se haya surtido la notificación personal al propietario, 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-20201123004867 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 "K 3 15 274 Centro Poblado Carrillo", ubicado en el municipio de San Pelayo, departamento de Córdoba, identificado con la cédula catastral No. **236860400000000390006000000000** y del folio de matrícula inmobiliaria No. **143-55702** de

la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté. predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-210 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 “K 3 15 274 Centro Poblado Carrillo”, municipio de San Pelayo, a fin de notificarle al **MUNICIPIO DE SAN PELAYO**, la oferta formal de compra No. 48-147S-20201123004867 del 23 de noviembre de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de 48-147S-20201123004867 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.

DESIJADO 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:

MUNICIPIO DE SAN PELAYO

Dirección: K 3 15 274 Centro Poblado Carrillo

Vereda: Carrillo

San Pelayo - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-20201123004867

Fecha: 23/11/2020 11:17:41 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:

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 K 3 15 274 Centro Poblado Carrillo ubicado en la vereda Carrillo en la jurisdicción del Municipio de San Pelayo, Departamento de Córdoba, Identificado con La Cédula Catastral N° 236860400000000390006000000000 y del folio de matrícula inmobiliaria N°143-55702 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cereté.

Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-210 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.

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-2-1-210
Fecha de ficha	1 de julio de 2020
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	781,79 m2
Abscisa inicial	K20+763,89 l
Abscisa final	K20+825,30 l
Municipio	San Pelayo
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	143-55702
ORIP	Cereté
Cédula Catastral	236860400000000390006000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Resolución No. 0309 del 27 de mayo de 2019 emitida por el Municipio de San Pelayo, así:

"NORTE: CON PREDIO 236860400000000390007000000000 Y MIDE 23,70 METROS; ESTE: CON PREDIO 236860001000000110079000000000 Y MIDE 59,98 METROS, OESTE: CARRETERA EXISTENTE CERETE LORICA Y MIDE 62,10 METROS, SUR: CON PREDIO 236860400000000390005000000000 Y MIDE 20,91 METROS."

TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 143-55702 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
MUNICIPIO SAN Pelayo	NIT N°800096805-6	Cesión de Baldío Urbano de la Nación	Resolución	N°0309 del 27 de mayo de 2019	Alcaldía Municipal	San Pelayo

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

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



Handwritten signature

B. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-210:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-210	Total: 1277,00 M ²
	Requerida: 781,79 M ²
	Remanente: 0,00 m ²
	Sobrante: 495,21 m ²
	Total Requerida: 781,79 M ²

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 MUNICIPIO DE SAN PELAYO (P5-P9)	13.71
SUR	CON MUNICIPIO DE SAN PELAYO CALLEJON EN MEDIO (P1-P2)	12.36
ORIENTE	CON MUNICIPIO DE SAN PELAYO (P2-P5)	59.18
OCCIDENTE	CON CARRETERA TRONCAL CERETE - LORICA (P9-P1)	61,43 m

C. 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 N° RM-524_CAB-2-1-210_ALC de fecha 17 de septiembre de 2020, elaborado por AVALBIENES Gremio Inmobiliario, 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 **CUATROCIENTOS VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$426.896.753).**

Por Concepto de Terreno a favor del propietario la suma de **CIENTO SESENTA MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$160.266.950).**

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	M2	781,79	\$ 205.000	\$ 160.266.950
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 160.266.950

Por Concepto de Construcciones Principales, anexas y Cultivos y especies a favor de la Mejorataria JULIA SUSANA GALEANO FLÓREZ la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$266.629.803).**

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Construcciones Principales Mejorataria Julia Susana Galeano Flórez					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
1	Construcciones Principales	GL	1	\$ 236.368.329	\$ 236.368.329
Construcciones Anexas Mejorataria Julia Susana Galeano Flórez					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 23.545.976	\$ 23.545.976
Cultivos y Especies Mejorataria Julia Susana Galeano Flórez					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 6.715.498	\$ 6.715.498
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 266.629.803

El pago total del precio de adquisición es de **CUATROCIENTOS VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$426.896.753).**

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	M2	781,79	\$ 205.000	\$ 160.266.950
Construcciones Principales Mejorataria Julia Susana Galeano Flórez					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Principales	GL	1	\$ 236.368.329	\$ 236.368.329
Construcciones Anexas Mejorataria Julia Susana Galeano Flórez					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 23.545.976	\$ 23.545.976
Cultivos y Especies Mejorataria Julia Susana Galeano Flórez					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
4	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 6.715.498	\$ 6.715.498
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 426.896.753

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

PBX – 57 (4) 792 1920 - Montería – Córdoba

contacto@rutaalmar.com | www.rutaalmar.com



VIGILADO
SuperTransporte

[Handwritten signature]

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.

D. 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.

E. 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 N RM-524_.CAB-2-1-210_ALC de fecha 17 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





ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

PROYECTO: Ruta al Mar.

SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

FECHA: Septiembre 17 de 2020.

LUGAR: Oficinas de Corporación Avalbienes, ubicada en la Carrera 64A # 48-25 Oficina 48-27 Torre 7 Suramericana, Medellín, Antioquia.

ASISTENTES:

JUAN CAMILO FRANCO

MÓNICA INÉS FERLIN

SEBASTIAN GIRALDO MONTOYA

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO

Avaluador Asignado

Representante Legal

Avaluador Participante

Coordinador Avalúos

OBJETO: Presentación de avalúos comerciales ante el Comité por parte del avaluador designado con el fin de sustentar el trabajo realizado.

Siendo las 8:00 am de la fecha y lugar ya mencionados al comienzo de esta acta, se da inicio al comité de avalúos con el fin de validar, ajustar u objetar los estudios y análisis realizados por el perito avaluador JUAN CAMILO FRANCO, quien fue comisionado para ejecutar dicho proyecto.

1. TEMAS A DESARROLLAR:

- Presentación y sustentación de avalúos comerciales.
- Validación del análisis normativo sobre los predios objeto de valoración de acuerdo al P.B.O.T. del municipio de San Pelayo, Córdoba.
- Validación de metodología utilizada.
- Análisis de la determinación de valores unitarios de acuerdo a cada una de las metodologías utilizadas.
- Análisis de casos especiales.
- Análisis y validación de la liquidación del valor total y final en el avalúo comercial.

2. DESARROLLO DEL COMITÉ:

- a. Se da inicio al comité con la intervención del avaluador comisionado, identificando los informes de avalúos comerciales que serán presentados en este comité para aprobación.



AVALÚO CORPORATIVO No.	ID PREDIO
RM-524	CAB 2-1-210_ALC

- b. La normatividad urbanística dentro del municipio de San Pelayo, Córdoba; se reglamenta por medio del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 023 del 21/12/2.000.
- Este predio se ubica sobre Suelo Urbano, Habitacional.
 - Se dejan consideraciones aclaratorias en el numeral 13 del informe de avalúo comercial.
- c. Se indica la ubicación geográfica de cada uno de los predios mediante los mapas cartográficos de cada municipio y la herramienta Google Earth.
- d. Se indica la actualidad urbanística del sector, desarrollo, actividad, vías, transporte y todo lo relacionado con el entorno.
- e. La metodología utilizada para la realización del informe de avalúo comercial correspondió a la establecida en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC. Respecto a la determinación del valor de terreno se aplicó el Artículo 1° - Método Comparativo o de Mercado, dejando todas las memorias de cálculo dentro del informe de avalúo comercial en los numerales 8 y 10.
- El ejercicio estadístico aplicado al Método Comparativo o de Mercado arrojó un coeficiente de variación de 5,37%, adoptando un valor comercial unitario de \$205.000= M2.
 - Respecto a la determinación del valor adoptado se dejan consideraciones en el numeral 13 del informe de avalúo comercial.
- f. La metodología utilizada para la determinación del valor de mejoras o construcciones se aplicó el Artículo 3° - Método de Costo de Reposición, dejando todas las memorias de cálculos en el numeral 11 del informe de avalúo.
- Los índices de Costos utilizados en la valoración de mejoras constructivas correspondieron a los índices obtenidos de Construdata - edición 195.
- g. En cuanto a la determinación del valor de coberturas vegetales (Cultivos y Especies) se aplicó lo establecido en el Informe de valoración de cobertura vegetal, proyecto Concesión Vial Ruta al Mar. Medellín - Antioquia; elaborado por la empresa Avalbienes, dejando todas sus memorias de cálculo en el numeral 12 del informe de avalúo.

3. CONCLUSIONES:

➤ Por parte del comité se validan las metodologías y valores resultantes de la aplicación de estas, toda vez que dan cumplimiento a la normatividad legal vigente y cumplen con los procedimientos y parámetros establecidos. Las metodologías son coherentes con los tipos de predios objeto de valoración.



➤ A continuación, se detalla los valores totales resultantes dentro de los informes de avalúo comercial corporativo, como también, los valores totales por concepto de Lucro Cesante y Daño Emergente.

No.	Avalúo Corporativo No.	Valor Total Avalúo	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad Actividad Económica	Desmante, embalaje, traslado y montaje	Notariado y registro
1	RM-524_CAB 2-1-210_ALC	\$ 160.266.950	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 5.050.960
2	RM-524_CAB 2-1-210_ALC MEJORATARIO JULIA SUSANA GALEANO FLÓREZ	\$ 266.629.803	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0

Siendo las 10:30 am, se da por terminado el comité de avalúos desarrollado para el proyecto Concesión Ruta al Mar.

Para constancia firman sus asistentes:

MONICA INES
FERLIN
CASTAÑO

MÓNICA FERLÍN
Representante Legal

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN

JUAN CAMILO FRANCO
Avaluador Comisionado

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN

NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Coordinador Avalúos

SEBASTIAN
GIRALDO MONTOYA

SEBASTIAN GIRALDO MONTOYA
Avaluador Participante



AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-2-1-210

DIRECCIÓN:
K 3 15 274 Centro Poblado Carrillo

VEREDA/BARRIO: Carrillo

MUNICIPIO: San Pelayo

DEPARTAMENTO: Córdoba

PROPIETARIO:
MUNICIPIO DE SAN PELAYO

SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

FECHA: Septiembre 17 de 2.020.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1.Solicitante: Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 27/08/2.020.

1.2.Tipo de Inmueble: Vivienda.

1.3.Tipo de Avalúo: Comercial Corporativo.

1.4.Marco Normativo: Ley 9 de 1989 Ley 388 de 1.997
– Ley 388 de 1997 y la Ley 3ª de 1991
– Ley 1682 de 2013
– Ley 1673 de 2013
– Decreto 556 de 2014
– Decreto 1420 de 1.998
– Decreto 2181 de 2006
– Resolución IGAC 898 de 2014
– Resolución IGAC 1044 de 2014
– Resolución IGAC 316 de 2015
– Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

1.5.Departamento: 23 - Córdoba.

1.6.Municipio: 686 – San Pelayo.

1.7.Vereda o Corregimiento: Carrillo.

1.8.Dirección del Inmueble: K 3 15 274 Centro Poblado Carrillo.

1.9.Abscisado del Área Requerida:

ABSC. INICIAL	K 20+763,89 I
ABSC. FINAL	K 20+825,30 I

1.10. Uso Actual del Inmueble: Residencial.

1.11. Uso Normativo: Urbano, Habitacional.

1.12. Información Catastral:

- Número Predial: 04-00-00-00-0039-0006-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 04-00-0039-0006-000
- Área de Terreno: 0 Ha 1277 M2
- Área Construida: 192,0 M2
- Avalúo Catastral: \$ 16.269.000=



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

1.13. Fecha de Inspección: Febrero 07 de 2020.

Visita: El propósito de la visita efectuada al predio tuvo como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien, de las condiciones en cuanto a ubicación, topografía, destinación actual, tipo de construcciones y demás condiciones de importancia que se puedan evidenciar en campo.

1.14. Fecha del Informe de Avalúo: Septiembre 17 de 2020.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

La siguiente documentación corresponde a la aportada por el solicitante, la cual sirve como documentos soporte para la elaboración del presente informe de avalúo comercial corporativo:

- a) Certificado de Libertad y Tradición No. Matrícula 143- 55702, expedido el 30/06/2.020.
- b) Certificado Catastral, con vigencia 2.020.
- c) Certificado de Uso de Suelos, expedido el 19/09/2.018.
- d) Estudios de Títulos, con fecha de elaboración del 01/07/2.020.
- e) Resolución N° 0309 del 27/05/2.019, del Municipio de San Pelayo.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha del 01/07/2.020.
- g) Ficha Predial, con fecha del 01/17/2.020.
- h) Registros 1 y 2, sin fecha de expedición.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario: Sustraído de la Ficha Predial.

MUNICIPIO DE SAN PELAYO NIT: 800.096.805-6

3.2. Título de Adquisición: Resolución N° 0309 del 27/05/2.019, del Municipio de San Pelayo.

3.3. Matrícula inmobiliaria No. 143-55702, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté, Córdoba.

3.4. Observaciones Jurídicas: *"De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 143-55702, sobre el predio requerido NO se encuentran registrados Gravámenes, Afectaciones, Limitaciones de Dominio, Medidas Cautelares, y/o Falsas Tradiciones:"*

Información sustraída del Estudio de Títulos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

4.1. Delimitación del Sector: Por el Norte, se encuentra perímetro urbano de Carrillo; por el Oriente, sectores Puerto Nuevo y Corocito; por el Sur, delimita con sector conocido como Pelayito; por el Occidente, delimita con el perímetro urbano de San Pelayo, la vía de primer orden San Pelayo - Lorica.

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

4.2. Actividad Predominante: Mixta (Agropecuaria, Comercial y Residencial).

4.3. Estratificación Socioeconómica: Sin información.

4.4. Vías Importantes: Vía primaria de doble sentido Cereté – San Pelayo que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.

4.5. Topografía: Plana 0 – 7 %

4.6. Servicios Públicos: Acueducto, alcantarillado, red de gas y energía eléctrica.

4.7. Servicios Comunes: Los servicios comunales más cercanos se encuentran en la centralidad del municipio de San Pelayo, donde se pueden encontrar servicios educativos, de salud, de policía, religiosos y administrativos.

4.8. Transporte: Se encuentra transporte público formal de buses y busetas de servicio intermunicipal, además se identificó transporte público informal de moto taxis.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de San Pelayo, Córdoba; se reglamenta por medio del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 023 del 21/12/2.000.

- Clasificación del Suelo: Urbano
- Usos 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.

Se verifica el Uso del Suelo Urbano de acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 023 del 21/12/2.000, además de ser confrontado con el Certificado de Uso de Suelos expedido por la Secretaría de Planeación e infraestructura Municipal de San Pelayo, Córdoba el pasado 19 de septiembre de 2.018 firmado por el Secretario de Planeación e infraestructura Municipal GABRIEL IGNACIO SÁNCHEZ MARTÍNEZ.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

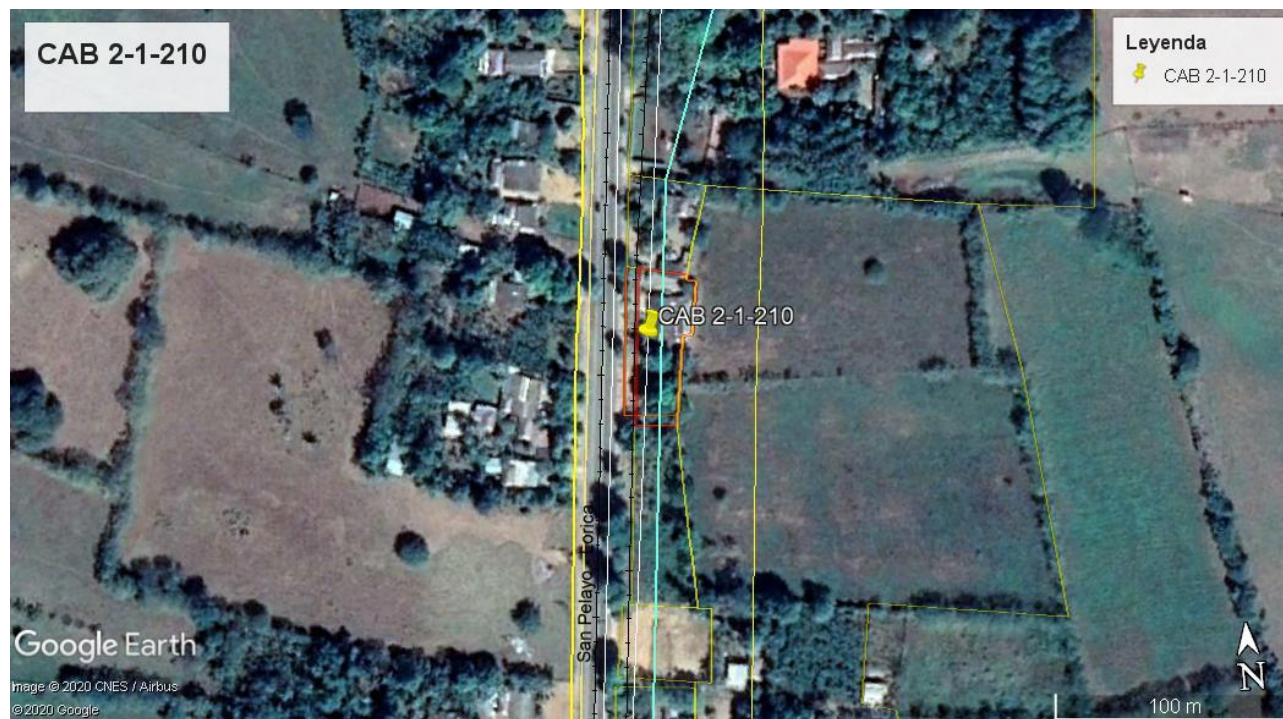
6.1. Ubicación: El predio se ubica en el sector conocido como Carrillo del municipio de San Pelayo sobre la vía nacional de primer orden, a 2,35 kilómetros partiendo desde la calle 20 en sentido San Pelayo – Carrillo, sobre margen derecha.

**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC



Fuente Google Earth ©2020.

6.2. Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	1277,00	m ²
ÁREA REQUERIDA	781,79	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
ÁREA SOBRANTE	495,21	m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	781,79	m ²

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 01/07/2.020.**6.3. Linderos:**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	13,71 M	CON MUNICIPIO DE SAN PELAYO (P5-P9)
SUR	12,36 M	CON MUNICIPIO DE SAN PELAYO CALLEJON EN MEDIO (P1-P2)
ORIENTE	59,18 M	CON MUNICIPIO DE SAN PELAYO (P2-P5)
OCCIDENTE	61,43 M	CON CARRETERA TRONCAL CERETE - LORICA (P9-P1)

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 01/07/2.020.**6.4. Forma del Lote:** Regular.**6.5. Frente:** 50,50 mts aproximadamente**6.6. Fondo:** 30,50 mts aproximadamente



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

6.7.Relación Frente/Fondo: 1/ 0,6

6.8.Vías de Acceso al Predio: El predio cuenta con vía de acceso de primer orden (Cerete – San Pelayo) vía pavimentada y en buenas condiciones en buenas condiciones.

6.9.Servicios Públicos: El área requerida por el proyecto no cuenta con instalación de servicios públicos domiciliarios

6.10. Unidades Fisiográficas: El área requerida por el proyecto cuenta con una sola unidad fisiográfica.

UNIDAD FISIGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	0 – 7% Plana	Lote	Habitacional

6.11. Estratificación Socioeconómica: Sin información.

6.12. Áreas Construidas Principales: El área requerida por el proyecto cuenta con dos construcciones principales.

6.13. Características Constructivas:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	CANTIDAD	UNIDAD
MEJORATARIO JULIA SUSANA GALEANO FLÓREZ			
1	C1: CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL CONFORMADO POR MUROS DIVISORIOS EN MAMPOSTERÍA PAÑETADA Y PINTADA, VIGAS DE CONFINAMIENTO EN CONCRETO REFORZADO, CUBIERTA EN ASBESTO CEMENTO SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA ACERRADA, VENTANAS Y PUERTAS EN MADERA, CUENTA CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS, DE AGUA., ENERGÍA Y GAS NATURAL ESTA DISTRIBUIDA ASÍ: TERRAZA CON VIGA CANAL EN CONCRETO CON MURO DE FACHADA DE 0,77 M DE ALTURA Y PLACA VACIADA EN CONCRETO, DOS TUBOS DE 2 1/2" RELLENOS EN CONCRETO A UNA ALTURA DE 3.0 M, SALA: PISO EN CEMENTO PULIDO, PUERTA DE ACCESO DE 2,00 M X 1,00 M, VENTANA EN MADERA TIPO PERSIANA CON BARROTES DE HIERRO DE 1,15 M X 1,90 M; ALCoba 1: PISO EN CEMENTO PULIDO, MUROS ESTUCADOS, CIELO RASO EN DRYWALL, VENTANA EN MADERA TIPO PERSIANA DE 1,90 M X 1,15 , PUERTA EN MADERA DE 2,00 M X 0,90 M, CLOSET EN MADERA DE 1,60 M X 1,80 M X 0,60 M; ALCoba 2: MUROS ESTUCADOS Y PINTADOS, PISO EN CEMENTO PULIDO, CIELO RASO EN DRYWALL, VENTANA EN MADERA TIPO PERSIANA DE 1,40 M X 1,20 M, PUERTA ENTAMBORADA EN MADERA DE 2,00 M X 0,90 M, BAÑO INTERNO DE 2,60 M X 1,70 M PISO EN CERÁMICA, MUROS CON CERÁMICA A UNA ALTURA DE 2,10 M, CIELO RASO EN LAMINA DE SUPER BOARD, VENTANAL EN SEIS BLOQUES CALADOS, PUERTA DE ACCESO EN MADERA DE 2,00 M X 0,60 M, CUENTA CON SANITARIO Y LAVAMANOS EN CERÁMICA, CONEXIONES HIDROSANITARIAS Y ELÉCTRICAS ; ALCoba 3: PISO EN CEMENTO PULIDO, VENTANA TIPO PERSIANA EN MADERA DE 1,90 M X 1,15 M; COMEDOR: PISO EN CEMENTO PULIDO, CIELO RASO EN DRYWALL; BAÑO SOCIAL DE 3,00 M X 1,15 M, PUERTA DE ACCESO EN MADERA DE 2,00 M X 1,00 M CUENTA CON SANITARIO Y LAVAMANOS EN CERÁMICA; COCINA: MUROS EN MAMPOSTERÍA PAÑETADA Y PINTADAS, PISO EN CERÁMICA, MESÓN EN CONCRETO CON ACABADOS EN CERÁMICA MUROS A UNA ALTURA DE 1,10 M, LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE, VENTANA EN MADERA DE 1,00 M X 1,20 CON MALLA PLÁSTICA TIPO ANGELO, VENTANA CON PROTECTOR EN HIERRO DE 1,70 M X 0,40 CON MALLA TIPO ANGELO, CIELO RASO EN DRYWALL, MARCO DE MADERA DE 2,00 M X 0,60 M.	107,98	M2
2	C2: CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL CONFORMADA POR MUROS DIVISORIOS EN MAMPOSTERÍA PAÑETADA Y PINTADA, VIGAS DE CONFINAMIENTO EN CONCRETO REFORZADO, PISO EN CERÁMICA, CUBIERTA EN ASBESTO CEMENTO SOPORTADO EN ESTRUCTURA DE MADERA CERRADA, VENTANAS CORREDIZAS EN ALUMINIO, PUERTAS EN MADERA CUNETAS CON SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUAS, ENERGÍA Y GAS NATURAL, DISTRIBUIDA ASÍ: TERRAZA CON PISO EN CERÁMICA DOS COLUMNAS EN CONCRETO DE SECCIÓN DE 0,20 M X 0,20 M, VIGA CANAL EN CONCRETO CON MURO DE FACHADA DE	75,33	M2

**AVALbienes****Gremio Inmobiliario****NIT. 900181064-1**

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

	0,77 M DE ALTURA, PLACA VACIADA EN CONCRETO, ESPACIO LIBRE DE 1,10 M X 1,50 M EN PARTE DE LA FACHADA, SALA: VENTANA EN ALUMINIO CORREDIZA CON PROTECTOR EN HIERRO DE 1,50 M X 1,10 M, PUERTA DE ACCESO EN MADERA DE 2,00 M X 0,90 M, CIELO RASO EN DRYWALL CON MOLDURA EN YESO; ALCOBA 1: CON CIELO RASO EN DRYWALL, VENTANA CORREDIZA EN ALUMINIO DE 1,401 M X 1,10 M, CLOSET CON PLACA EN CONCRETO Y MUROS EN MAMPOSTERÍA PAÑETADA Y PINTADAS DE 1,50 M X 1,90 M X 0,60 M CON PUERTAS Y DIVISIONES EN MADERA, CUENTA CON BAÑO INTERNO CON CERÁMICA EN PISOS Y PAREDES, CIELO RASO EN DRYWALL, VENTANA EN ALUMINIO DE 0,40 M X 0,80 M; ALCOBA 2: PUERTA DE ACCESO EN MADERA DE 2,00 M X 0,90 M, VENTANA EN ALUMINIO CON PROTECTOR EN HIERRO DE 1,14 M X 1,10 M, CLOSET EN CONCRETO DE 1,50 M X 1,90 M X 0,60 M PLACA DE CONCRETO DE 0,10 M DE ESPESOR PUERTA DE MADERA DE 2,00 M X 0,90 M, CIELO RASO EN DRYWALL; COCINA: PUERTA DE 1,00 M X 2,00 CIELO RASO EN DRYWALL CON MOLDURA EN YESO MESÓN EN CONCRETO CON GAVETERIA EN MADERA DE 2,80 M X 0,70 M X 0,90 M Y ESPESOR DE PLACA DE 0,10 M, VENTANA CORREDIZA EN ALUMINIO CON PROTECTOR EN HIERRO DE 1,50 M X 0,60 M, PUERTA CON PROTECTOR EN HIERRO DE 2,15 M X 2,00 M, HALL CON PISO EN CERÁMICA.		
--	--	--	--

6.14. Construcciones Anexas

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
1	CA1: CERRAMIENTO FRONTAL CON POSTES DE CONCRETO DE 2,50 M DE ALTURA CON UNA SEPARACIÓN ENTRE ELLOS DE 1,00 M CON CUATRO HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS	62,19	M
2	CA2: PUERTA DE ACCESO EN VARETAS Y POSTES DE MADERA A DOS HOJAS DE 1,65 M CADA UNA A UNA ALTURA DE 1,40 M	1,00	UND
3	CA3: PUERTA DE ACCESO EN VARILLAS DE HIERRO DE 2,10 M X 1,00 M	1,00	UND
4	CA4: ZONA DURA EN CONCRETO CON ACABADO EN CEMENTO PULIDO	7,85	M2
5	CA5: ZONA DURA EN CONCRETO CON ACABADO EN CEMENTO PULIDO Y CERÁMICA	39,37	M2
6	CA6: GALPÓN CON CUBIERTA EN PALMA SOPORTADO EN CUATRO POSTES EN MADERA DE 3,50 M DE ALTURA CON MURO EN CONCRETO PERIMETRAL DE 0,70 M DE ALTURA, PISO EN PLACA DE CONCRETO CON 0,30 M DE ESPESOR, MALLA PLÁSTICA TIPO GALLINERO DE 1,20 M DE ALTURA, PUERTA DE ACCESO EN TABLAS Y MALLA PLÁSTICA, PONEDERO ARTESANAL EN MADERA DE 2,50 M X 0,40 M	20,99	M2
7	CA7: CERCA MEDIANERA EN POSTES DE MADERA BURDA Y NACEDEROS A UNA ALTURA PROMEDIO DE 2.00 M SEPARADOS ENTRE SI A 0,70 M CON CINCO HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS.	12,36	M
8	CA8: ZONA DURA EN CONCRETO DE 0,04 M DE ESPESOR	1,17	M2
9	CA9: CERCA MEDIANERA CON POSTES DE MADERA BURDA DE 1,60 M DE ALTURA UBICADOS A CADA 0,60 M CON SEIS HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS	15,32	M
10	CA10: RAMADA CON CUBIERTA EN LAMINA DE ASBESTO CEMENTO SOPORTADO EN ESTRUCTURA DE MADERA ACERRADA Y TRES COLUMNAS EN TUBOS DE PVC VACIADO EN CONCRETO, PISO EN CEMENTO PULIDO	17,45	M2

6.15. Cultivos y Especies:**Cultivos y especies Mejoritario Julia Susana Galeano Flórez.**

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
MATAS DE PLÁTANO	120	UND
MANGO $\Phi \leq 0,20$ M	1	UND
MANGO $\Phi: 0,41 - 0,60$ M	4	UND
COCO $\Phi: 0,21 - 0,40$ M	1	UND



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

JOBO Φ : 0,21 -0,40 M	13	UND
GUAMA Φ : 0,21 -0,40 M	1	UND
PALMITO $\Phi \leq$: 0,20 M	4	UND
PLANTAS ORNAMENTALES $\Phi \leq$: 0,20 M	65	UND
LIMON $\Phi \leq$: 0,20 M	1	UND
ALMENDRO $\Phi \leq$: 0,20 M	8	UND
PALMERA $\Phi \leq$: 0,20 M	7	UND
GUAYABA DULCE Φ : 0,21 -0,40 M	1	UND
PAPAYA $\Phi \leq$: 0,20 M	1	UND
MATAS DE AJI $\Phi \leq$: 0,20 M	2	UND

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

Conforme a los siguientes métodos valuatorios establecidos en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC y Decreto 1420 de 1.998 se procedió a valorar el costo comercial del predio objeto de avalúo en este informe:

“ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

“ARTÍCULO 3º.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.”

Metodología para la valoración de 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 (m³) 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 abonado). 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 el informe de precios y volúmenes mayoristas de Antioquia. También se tomó en cuenta un costo de mantenimiento que incluye (podas, plateos, 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.

En la valoración de plantas ornamentales se tiene en cuenta el valor promedio de la planta en vivero más un costo de establecimiento.

Tomado de Corporación Avalbienes; Informe de valoración de cobertura vegetal, proyecto Concesión Vial Ruta al Mar. Medellín - Antioquia.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA: (Método de Comparación o de Mercado)

8.1.Relación de Datos Obtenidos: El siguiente cuadro contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas.

CLASIFICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO - MUNICIPIO DE SAN PELAYO, CORDOBA. Fecha 19/10/2.018													
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	FUENTE VERIFICABLE	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	TERRENO	
												ÁREA M2	V/M2
1	CASA	CALLE 5 X CRA 8C - A 200 MTS DE LA TRONCAL	OFERTA	CARLOS CARVAJAL 3137940992 / WHATAPPS 3136364804	\$ 180.000.000	3%	\$ 174.600.000	200,00	\$ 600.000	\$ 120.000.000		277,00	\$ 197.112
2	CASA	SAN PELAYO SOBRE CALLE PRINCIPAL	OFERTA	MyM Inmobiliaria Montería, Código: 167746, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229, http://www.myminmobiliariamonteria.com	\$ 300.000.000	3%	\$ 291.000.000	200,00	\$ 700.000	\$ 140.000.000	consta de 4 habitaciones, un baño, sala comedor, cocina, 2 kioscos, calle principa	710,00	\$ 212.676

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

Aplicación del Artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

Para el procesamiento y determinación del valor comercial del inmueble objeto de este avalúo comercial no se aplicó dicho artículo ya que se tuvo acceso a datos de información de mercado.

10. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO: Determinación de los procedimientos y cálculos estadísticos y matemáticos aplicados para la determinación del valor de terreno al predio objeto de avalúo.

10.1. Procesamientos Estadísticos: El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

PROMEDIO	\$ 204.894
NÚMERO DE DATOS	2
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 11.006
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,37
RAÍZ N	1,41
LÍMITE SUPERIOR	\$ 215.899
LÍMITE INFERIOR	\$ 193.888
VALOR ADOPTADO	\$ 205.000,00

10.2. Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo, cada uno de los datos utilizados cuenta con homogeneidad en el Uso de Suelos, topografía y equipamientos.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES: El siguiente análisis y cálculo matemático se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 3°, 13° y Artículo 37° numeral 9 de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

11.1. Costos de Reposición: Presupuesto de obra elaborado en software de presupuestos de construcción Construplan Net de Legis, Índice precios Construdata No. 195.

Construcciones Mejoratorio Julia Susana Galeano Flórez.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL # 1				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CAMPAMENTO 9M2	UND	1,00	\$ 869.495	\$869.495,00
EXCAVACIONES A MANO ZANJAS	M3	33,00	\$ 41.086	\$1.355.838,00
Total Subcapítulo				\$2.225.333,00
CIMENTACIONES				
CONCRETO CICLÓPEO (0.6X0.4X1M)	M	89,00	\$ 129.084	\$11.488.476,00
VIGA 30X40CM	M	89,00	\$ 207.034	\$18.426.026,00
Total Subcapítulo				\$29.914.502,00
ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	M2	108,00	\$ 109.949	\$11.874.492,00
Total Subcapítulo				\$11.874.492,00
MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM	M2	124,00	\$ 107.955	\$13.386.420,00
COLUMNA CONFINAMIENTO 20X12CM	M	28,00	\$ 109.776	\$3.073.728,00
VIGA CONFINAMIENTO 12X20CM	M	89,00	\$ 107.439	\$9.562.071,00
MESÓN EN CONCRETO	M2	4,00	\$ 124.438	\$497.752,00
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	UND	3,00	\$ 72.973	\$218.919,00
Total Subcapítulo				\$26.738.890,00
CARPINTERÍA DE MADERA				
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76-1.0M	UND	5,00	\$ 188.818	\$944.090,00
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	M2	10,00	\$ 81.010	\$810.100,00
CLÓSET FLORMORADO	M2	3,00	\$ 162.862	\$488.586,00
MUEBLE ALTURA 0.80M - FLORMORADO	M	3,00	\$ 358.082	\$1.074.246,00
Total Subcapítulo				\$3.317.022,00
RED SANITARIA				
CANAL RAINGO	M	23,00	\$ 49.723	\$1.143.629,00
BAJANTE RAINGO	M	21,00	\$ 29.731	\$624.351,00
SALIDA SANITARIA INODORO 4"	UND	2,00	\$ 74.076	\$148.152,00
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2"	UND	2,00	\$ 61.657	\$123.314,00
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2"	UND	1,00	\$ 41.164	\$41.164,00
SALIDA SANITARIA DUCHA 2"	UND	2,00	\$ 56.513	\$113.026,00
TUBERÍA PVCS 4"	M	23,00	\$ 35.252	\$810.796,00
TUBERÍA PVCS 2"	M	5,00	\$ 18.440	\$92.200,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TAÓN ROSCADO 4"	UND	4,00	\$ 53.292	\$213.168,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4x2"	UND	4,00	\$ 37.882	\$151.528,00
Total Subcapítulo				\$3.461.328,00
RED HIDRÁULICA				
VÁLVULA DE REGISTRO 3/4"	UND	1,00	\$ 104.755	\$104.755,00
VÁLVULA DE REGISTRO 1/2"	UND	1,00	\$ 77.572	\$77.572,00

**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

PUNTO A.F INODORO	UND	2,00	\$ 21.930	\$43.860,00
PUNTO A.F LAVAMANOS	UND	2,00	\$ 22.750	\$45.500,00
PUNTO A.F DUCHA	UND	2,00	\$ 196.072	\$392.144,00
PUNTO A.F LAVAPLATOS	UND	1,00	\$ 22.750	\$22.750,00
TUBERÍA PVCP 1/2"	M	53,00	\$ 9.027	\$478.431,00
CODO 90° PVCP 1/2"	UND	4,00	\$ 4.472	\$17.888,00
UNIÓN PVCP 1/2"	UND	4,00	\$ 4.032	\$16.128,00
Total Subcapítulo				\$1.199.028,00
RED ELÉCTRICA				
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	M	211,00	\$ 56.856	\$11.996.616,00
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	UND	8,00	\$ 101.315	\$810.520,00
SALIDA LUMINARIA EN TECHO PVC	UND	15,00	\$ 121.937	\$1.829.055,00
SALIDA TOMACORRIENTE DOBLE EN MURO	UND	16,00	\$ 145.923	\$2.334.768,00
TABLERO TRIFÁSICO 12 CIRCUITOS	UND	1,00	\$ 270.480	\$270.480,00
INTERRUPTOR ENCHUFABLE 1X15A	UND	8,00	\$ 20.655	\$165.240,00
INTERRUPTOR ENCHUFABLE 1X20A	UND	2,00	\$ 17.339	\$34.678,00
CAJA PARA 1 MEDIDOR AE301	UND	1,00	\$ 84.796	\$84.796,00
MEDIDOR DE ENERGÍA ACTIVA 3X120/208VAC	UND	1,00	\$ 293.000	\$293.000,00
HORA CUADRILLA FF ELÉCTRICA - PRESTACIONES	HC	3,00	\$ 30.428	\$91.284,00
Total Subcapítulo				\$17.910.437,00
RED DE GAS				
VÁLVULA DE BOLA 1/2"	UND	1,00	\$ 26.451	\$26.451,00
PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	UND	1,00	\$ 20.769	\$20.769,00
TUBERÍA DE COBRE 1/2"	M	16,00	\$ 16.257	\$260.112,00
CAJA MEDIDOR DE GAS SOBREPUESTA	UND	1,00	\$ 51.456	\$51.456,00
Medidor Contador G4s Para Gas Natural O Glp 6 M3/h Humcar**	UND	1,00	\$ 235.000	\$235.000,00
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - PRESTACIONES	HC	3,00	\$ 23.046	\$69.138,00
Total Subcapítulo				\$662.926,00
AFINADOS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	M2	230,00	\$ 29.164	\$6.707.720,00
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	M2	80,00	\$ 40.020	\$3.201.600,00
ALISTADO DE PISO 2CM	M2	108,00	\$ 17.223	\$1.860.084,00
Total Subcapítulo				\$11.769.404,00
ENCHAPES				
CERÁMICA FORMATO 25X35CM	M2	55,00	\$ 35.933	\$1.976.315,00
JUEGO ACCESORIOS ALUVIA (6UN)	UND	2,00	\$ 99.900	\$199.800,00
Total Subcapítulo				\$2.176.115,00
PISOS				
PISO CERÁMICA FORMATO 42.5CM X 42.5CM	M2	108,00	\$ 38.687	\$4.178.196,00
GUARDAESCOBA CERÁMICA 9X60CM	M	95,00	\$ 14.724	\$1.398.780,00
Total Subcapítulo				\$5.576.976,00
APARATOS				
INODORO TIPO I	UND	2,00	\$ 326.600	\$653.200,00
LAVAMANOS CON GRIFERIA TIPO I	UND	2,00	\$ 260.597	\$521.194,00
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	UND	2,00	\$ 96.886	\$193.772,00

**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

LAVAPLATOS CON GRIFERIA	UND	1,00	\$ 260.597	\$260.597,00
Total Subcapítulo				\$1.628.763,00
PINTURA				
ESTUCO	M2	310,00	\$ 8.727	\$2.705.370,00
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	M2	310,00	\$ 6.550	\$2.030.500,00
Total Subcapítulo				\$4.735.870,00
CUBIERTAS				
ESTRUCTURA MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	106,00	\$ 32.863	\$3.483.478,00
TEJA FIBROCEMENTO NO.4	M2	108,00	\$ 48.172	\$5.202.576,00
Total Subcapítulo				\$8.686.054,00
CIELO RASO				
CIELO RASO PLANO DRYWALL 1/2"	M2	108,00	\$ 54.993	\$5.939.244,00
Total Subcapítulo				\$5.939.244,00
Valor Total Costo directo Tipología				\$137.816.384,00
COSTOS INDIRECTOS				
Administración (A)	%	5		\$6.890.819,20
Imprevistos (I)	%	3		\$4.134.491,52
Utilidad (U)	%	7		\$9.647.146,88
IVA sobre utilidad	%	19		\$1.832.957,91
Valor Total Tipología				\$160.321.799,51
Total Cantidad				107,98 M2
Valor Unitario Costo directo				\$ 1.484.736,06 M2
* https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-478218542-medidor-contador-g4s-para-gas-natural-o-glp-6-m3h-humcar-_JM				

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL # 2				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CAMPAMENTO 9M2	UND	1,00	\$ 869.495	\$869.495,00
EXCAVACIONES A MANO ZANJAS	M3	23,00	\$ 41.086	\$944.978,00
Total Subcapítulo				\$1.814.473,00
CIMENTACIONES				
CONCRETO CICLÓPEO (0.6X0.4X1M)	M	62,00	\$ 129.084	\$8.003.208,00
VIGA 30X40CM	M	62,00	\$ 207.034	\$12.836.108,00
Total Subcapítulo				\$20.839.316,00
ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	M2	75,00	\$ 109.949	\$8.246.175,00
COLUMNA EN CONCRETO 20CM X 20CM*	M	5,00	\$ 174.204	\$871.020,00
Total Subcapítulo				\$9.117.195,00
MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM	M2	87,00	\$ 107.955	\$9.392.085,00
COLUMNA CONFINAMIENTO 20X12CM	M	20,00	\$ 109.776	\$2.195.520,00
VIGA CONFINAMIENTO 12X20CM	M	62,00	\$ 107.439	\$6.661.218,00
MESÓN EN CONCRETO	M2	3,00	\$ 124.438	\$373.314,00
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	UND	2,00	\$ 72.973	\$145.946,00
Total Subcapítulo				\$18.768.083,00

**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

CARPINTERÍA DE MADERA				
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76-1.0M	UND	2,00	\$ 188.818	\$377.636,00
MUEBLE ALTURA 0.80M - FLORMORADO	M	3,00	\$ 358.082	\$1.074.246,00
Total Subcapítulo				\$1.451.882,00
CARPINTERÍA METÁLICA				
VENTANA CORREIZA AL. 1.20 X 1.20M X VIDRIO 3MM	UND	4,00	\$ 181.684	\$726.736,00
VENTANA CORREIZA AL. 0.60X0.40 VIDRIO 3MM	UND	2,00	\$ 95.509	\$191.018,00
CERRAMIENTO REJA DE ACERO CLÁSICA H=2M	M	2,00	\$ 168.182	\$336.364,00
Total Subcapítulo				\$1.254.118,00
RED SANITARIA				
CANAL RAINGO	M	16,00	\$ 49.723	\$795.568,00
BAJANTE RAINGO	M	14,00	\$ 29.731	\$416.234,00
SALIDA SANITARIA INODORO 4"	UND	1,00	\$ 74.076	\$74.076,00
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2"	UND	1,00	\$ 61.657	\$61.657,00
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2"	UND	1,00	\$ 41.164	\$41.164,00
SALIDA SANITARIA DUCHA 2"	UND	1,00	\$ 56.513	\$56.513,00
TUBERÍA PVCS 4"	M	17,00	\$ 32.252	\$548.284,00
TUBERÍA PVCS 2"	M	4,00	\$ 18.440	\$73.760,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TAÓN ROSCADO 4"	UND	4,00	\$ 53.292	\$213.168,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4x2"	UND	4,00	\$ 37.882	\$151.528,00
Total Subcapítulo				\$2.431.952,00
RED HIDRÁULICA				
VÁLVULA DE REGISTRO 3/4"	UND	1,00	\$ 104.755	\$104.755,00
VÁLVULA DE REGISTRO 1/2"	UND	1,00	\$ 77.572	\$77.572,00
PUNTO A.F INODORO	UND	1,00	\$ 21.930	\$21.930,00
PUNTO A.F LAVAMANOS	UND	1,00	\$ 22.750	\$22.750,00
PUNTO A.F DUCHA	UND	1,00	\$ 196.072	\$196.072,00
PUNTO A.F LAVAPLATOS	UND	1,00	\$ 22.750	\$22.750,00
TUBERÍA PVCP 1/2"	M	37,00	\$ 9.027	\$333.999,00
CODO 90° PVCP 1/2"	UND	4,00	\$ 4.472	\$17.888,00
UNIÓN PVCP 1/2"	UND	4,00	\$ 4.032	\$16.128,00
Total Subcapítulo				\$813.844,00
RED ELÉCTRICA				
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	M	147,00	\$ 56.856	\$8.357.832,00
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	UND	8,00	\$ 101.315	\$810.520,00
SALIDA LUMINARIA EN TECHO PVC	UND	8,00	\$ 121.937	\$975.496,00
SALIDA TOMACORRIENTE DOBLE EN MURO	UND	16,00	\$ 145.923	\$2.334.768,00
TABLERO TRIFÁSICO 12 CIRCUITOS	UND	1,00	\$ 270.480	\$270.480,00
INTERRUPTOR ENCHUFABLE 1X15A	UND	8,00	\$ 20.655	\$165.240,00
INTERRUPTOR ENCHUFABLE 1X20A	UND	2,00	\$ 17.339	\$34.678,00
CAJA PARA 1 MEDIDOR AE301	UND	1,00	\$ 84.796	\$84.796,00
MEDIDOR DE ENERGÍA ACTIVA 3X120/208VAC	UND	1,00	\$ 293.000	\$293.000,00
HORA CUADRILLA FF ELÉCTRICA - PRESTACIONES	HC	3,00	\$ 30.428	\$91.284,00
Total Subcapítulo				\$13.418.094,00
RED DE GAS				
VÁLVULA DE BOLA 1/2"	UND	1,00	\$ 26.451	\$26.451,00
PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	UND	1,00	\$ 20.769	\$20.769,00

**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

TUBERÍA DE COBRE 1/2"	M	10,00	\$ 16.257	\$162.570,00
CAJA MEDIDOR DE GAS SOBREPUESTA	UND	1,00	\$ 51.456	\$51.456,00
Medidor Contador G4s Para Gas Natural O Glp 6 M3/h Humcar**	UND	1,00	\$ 235.000	\$235.000,00
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - PRESTACIONES	HC	2,00	\$ 23.046	\$46.092,00
Total Subcapítulo				\$542.338,00
AFINADOS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	M2	160,00	\$ 29.164	\$4.666.240,00
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	M2	55,00	\$ 40.020	\$2.201.100,00
ALISTADO DE PISO 2CM	M2	75,00	\$ 17.223	\$1.291.725,00
Total Subcapítulo				\$8.159.065,00
ENCHAPES				
CERÁMICA FORMATO 25X35CM	M2	30,00	\$ 35.933	\$1.077.990,00
JUEGO ACCESORIOS ALUVIA (6UN)	UND	1,00	\$ 99.900	\$99.900,00
Total Subcapítulo				\$1.177.890,00
PISOS				
PISO CERÁMICA FORMATO 42.5CM X 42.5CM	M2	75,00	\$ 38.687	\$2.901.525,00
GUARDAESCOBA CERÁMICA 8X41.6CM	M	65,00	\$ 14.724	\$957.060,00
Total Subcapítulo				\$3.858.585,00
APARATOS				
INODORO TIPO I	UND	1,00	\$ 326.600	\$326.600,00
LAVAMANOS CON GRIFERIA TIPO I	UND	1,00	\$ 260.597	\$260.597,00
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	UND	1,00	\$ 96.886	\$96.886,00
LAVAPLATOS CON GRIFERIA	UND	1,00	\$ 260.597	\$260.597,00
Total Subcapítulo				\$944.680,00
PINTURA				
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	M2	215,00	\$ 6.550	\$1.408.250,00
Total Subcapítulo				\$1.408.250,00
CUBIERTAS				
ESTRUCTURA MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	73,00	\$ 32.863	\$2.398.999,00
TEJA FIBROCEMENTO NO.4	M2	75,00	\$ 48.172	\$3.612.900,00
Total Subcapítulo				\$6.011.899,00
CIELO RASO				
CIELO RASO PLANO DRYWALL 1/2"	M2	75,00	\$ 54.993	\$4.124.475,00
Total Subcapítulo				\$4.124.475,00
Valor Total Costo directo Tipología				\$96.136.139,00
COSTOS INDIRECTOS				
Administración (A)	%	5		\$4.806.806,95
Imprevistos (I)	%	3		\$2.884.084,17
Utilidad (U)	%	7		\$6.729.529,73
IVA sobre utilidad	%	19		\$1.278.610,65
Valor Total Tipología				\$111.835.170,50
Total Cantidad				75,33 M2
Valor Unitario Costo directo				\$ 1.484.603,35 M2
* PRESUPUESTO ELABORADO (SE ANEXA CUADRO DE PRESUPUESTO)				
* https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-478218542-medidor-contador-g4s-para-gas-natural-o-glp-6-m3h-humcar_JM				

**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

COLUMNA EN CONCRETO 20CM X 20CM				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
ACERO CORR. FIG. 1/4" - 1" 60.000 PSI	Kg	1,00	\$ 2.618,00	\$ 2.618,00
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO C-17	Kg	0,10	\$ 4.950,00	\$ 495,00
BARRA CORRUGADA G-60 3/8" (6M)	UN	2,46	\$ 8.633,00	\$ 21.237,18
CTO.CTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	0,04	\$ 452.464,00	\$ 18.098,56
DESENCOFRANTE EMULSIONADO (16 KG)	UN	0,03	\$ 283.315,00	\$ 8.499,45
DISTANCIADOR CM-20 CLIP 6,5 MM A 5/8"	UN	4,00	\$ 285,00	\$ 1.140,00
DURMIENTE 4CM*4CM*2,90 M, MORD.	UN	1,00	\$ 5.729,00	\$ 5.729,00
HORA CUADRILLA AA PRESTACIONES	HC	4,00	\$ 19.561,00	\$ 78.244,00
HERRAMIENTA MENOR	%	10%	\$ 78.244,00	\$ 7.824,40
MEMBRANA CURADORA BLANCO (20kg)	KG	0,10	\$ 5.301,00	\$ 530,10
PUNTILLA CON CABEZA 2"	LB	0,40	\$ 2.900,00	\$ 1.160,00
REPISA 8*4CM*2,9M-ORDINARIO	UN	0,30	\$ 11.459,00	\$ 3.437,70
TABLA CHAPA 30*1,8-2CM*2,90M ORD.	UN	1,00	\$ 22.906,00	\$ 22.906,00
VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	D	0,08	\$ 28.560,00	\$ 2.284,80
Valor Total Tipología				\$ 174.204,19
Valor Adoptado Tipología				\$ 174.204

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #1 - CERRAMIENTO				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
Poste Cerramiento 3.00 Mts x 5 Unidades Postes Medina*	UND	64,00	\$ 55.980	\$3.582.720,00
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL.14	M	249,00	\$ 463	\$115.287,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	56,00	\$ 19.561	\$1.095.416,00
Valor Total Tipología				\$4.793.423,00
Total Cantidad			62,19	M
Valor Unitario			\$ 77.077,07	M
* https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/380457/poste-cerramiento-3-00-mts-x-5-unidades				

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #2 - PUERTA DE ACCESO				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
TABLA CHAPA 10 X 1.8-2.0M X 2.9M - ORDINARIO	UND	16,00	\$ 6.747	\$107.952,00
POSTE Ø15-18CM (6M) EUCALIPTO	UND	1,00	\$ 196.088	\$196.088,00
CLAVO GUARDESCOBA 1-1/2" (1LB)	UND	1,00	\$ 5.900	\$5.900,00
BISAGRA COBRE NUDO CABEZA PLANA 3"	UND	6,00	\$ 7.900	\$47.400,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	5,00	\$ 19.561	\$97.805,00
Valor Total Tipología				\$455.145,00
Total Cantidad			1,00	UN
Valor Unitario			\$ 455.145,00	UN

**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #3 - PUERTA DE ACCESO				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
CERRAMIENTO REJA DE ACERO CLÁSICA H=2M	M	1,00	\$ 140.612	\$140.612,00
BISAGRA COBRE NUDO CABEZA PLANA 3"	UND	2,00	\$ 7.900	\$15.800,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	16,00	\$ 19.561	\$312.976,00
Valor Total Tipología				\$469.388,00
Total Cantidad				1,00 UN
Valor Unitario				\$ 469.388,00 UN

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #4 - ZONA DURA				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	8,00	\$ 8.390	\$67.120,00
PLACA CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	M2	8,00	\$ 109.949	\$879.592,00
Valor Total Tipología				\$946.712,00
Total Cantidad				7,85 M2
Valor Unitario				\$ 120.600,25 M2

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #5 - ZONA DURA				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	40,00	\$ 8.390	\$335.600,00
PLACA CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	M2	40,00	\$ 109.949	\$4.397.960,00
ALISTADO DE PISO 2CM	M2	40,00	\$ 17.223	\$688.920,00
PISO CERÁMICA 42.5CM X 42.5CM	M2	40,00	\$ 38.687	\$1.547.480,00
Valor Total Tipología				\$6.969.960,00
Total Cantidad				39,37 M2
Valor Unitario				\$ 177.037,34 M2

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #6 - GALPÓN				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	21,00	\$ 8.390	\$176.190,00
PLACA EN CONCRETO 3000PSI 30CM MALLA ELETR.*	M2	21,00	\$ 195.524	\$4.106.004,00
POSTE Ø15-18CM (6M) EUCALIPTO	UND	2,00	\$ 196.088	\$392.176,00
ESTRUCTURA MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	19,00	\$ 32.863	\$624.397,00
HOJA DE PALMA	JORNAL	1,00	\$ 120.000	\$120.000,00
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM	M2	15,00	\$ 107.955	\$1.619.325,00
PAÑETE LISO MUROS 1:4	M2	30,00	\$ 29.164	\$874.920,00
Reja Malla Gallinero Rollos 25mt Largo X 1.90 Ancho Compañía**	M	25,00	\$ 1.800	\$45.000,00
GRAPA CERCA 1X12 1000 G PUMA ***	KG	2,00	\$ 6.500	\$13.000,00
TABLA CHAPA 10 X 1.8-2.0M X 2.9M - ORDINARIO	UND	15,00	\$ 6.747	\$101.205,00
CLAVO GUARDAESCOBA 1-1/2" (1LB)	UND	2,00	\$ 5.900	\$11.800,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	24,00	\$ 19.561	\$469.464,00
Valor Total Tipología				\$8.553.481,00
Total Cantidad				20,99 M2
Valor Unitario				\$ 407.502,67 M2

**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

*** PRESUPUESTO ELABORADO (SE ANEXA CUADRO DE PRESUPUESTO)****** https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-506240739-reja-malla-gallinero-rollos-25mt-largo-x-190-ancho-compania-JM?matt_tool=74081845&matt_word&gclid=CjwKCAiAg9rxBRADEiwAxKDTukEB68MyWhbbclDNC9N7FwAQrv5kn_smoStijQ_ww461oZA1q1WuzBoCwXYQAvD_BwE&quantity=1******* GUÍA MAESTRA CONSTRUCTOR, SODIMAC CORONA, EDICIÓN 15, 2019, PÁGINA 306**

PLACA EN CONCRETO 3000PSI 30CM MALLA ELETR. M2				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
ACERO CORR. FIG. 1/4"-1" 60.000 PSI	KG	2,35	\$ 2.618,00	\$ 6.152,30
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO C-17	KG	0,50	\$ 4.950,00	\$ 2.475,00
CONCRETO CTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	0,30	\$ 452.464,00	\$ 135.739,20
DESENCROFRANTE EMULSIONADO (16KG)	UN	0,03	\$ 283.315,00	\$ 8.499,45
DISTANCIADOR CP-30 CLIP PINZA 1/4"	UN	4,00	\$ 335,00	\$ 1.340,00
HERRAMIENTA MENOR	%	0,10	\$ 19.561,00	\$ 1.956,10
HORA CUADRILLA AA - PRESTACIONES	HC	1,00	\$ 19.561,00	\$ 19.561,00
MALLA ELECTROSODADA XX-159 6*2,35M	UN	0,08	\$ 61.900,00	\$ 4.952,00
MEMBRANA CURADORA BLANCO (20KG)	KG	0,10	\$ 5.301,00	\$ 530,10
PUNTILLA CON CABEZA 2"	LB	0,20	\$ 2.900,00	\$ 580,00
REPISA 8*4CM*2,9M - ORDINARIA	UN	0,20	\$ 11.459,00	\$ 2.291,80
TABLA CHAPA 30*1,8-2CM*2,9M ORD.	UN	0,40	\$ 22.906,00	\$ 9.162,40
VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	D	0,08	\$ 28.560,00	\$ 2.284,80
Valor Total Tipología				\$ 195.524,15
Valor Adoptado Tipología				\$ 195.524

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #7 - CERCA				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	9,00	\$ 14.260	\$128.340,00
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL.14	M	62,00	\$ 463	\$28.706,00
GRAPA CERCA 1X12 1000 G PUMA *	KG	4,00	\$ 6.500	\$26.000,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	15,00	\$ 19.561	\$293.415,00
Valor Total Tipología				\$476.461,00
Total Cantidad				12,36 M
Valor Unitario				\$ 38.548,62 M

*** GUÍA MAESTRA CONSTRUCTOR, SODIMAC CORONA, EDICIÓN 15, 2019, PÁGINA 306**

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #8 - ZONA DURA				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	2,00	\$ 8.390	\$16.780,00
PLACA EN CONCRETO 3000PSI 4CM MALLA ELETR. M2*	M3	2,00	\$ 77.884	\$155.768,00
Valor Total Tipología				\$172.548,00
Total Cantidad				1,17 M2
Valor Unitario				\$ 147.476,92 M2

*** PRESUPUESTO ELABORADO (SE ANEXA CUADRO DE PRESUPUESTO)**

**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

PLACA EN CONCRETO 3000PSI 4CM MALLA ELETR. M2				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
ACERO CORR. FIG. 1/4"-1" 60.000 PSI	KG	2,35	\$ 2.618,00	\$ 6.152,30
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO C-17	KG	0,50	\$ 4.950,00	\$ 2.475,00
CONCRETO CTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	0,04	\$ 452.464,00	\$ 18.098,56
DESENCROFRANTE EMULSIONADO (16KG)	UN	0,03	\$ 283.315,00	\$ 8.499,45
DISTANCIADOR CP-30 CLIP PINZA 1/4"	UN	4,00	\$ 335,00	\$ 1.340,00
HERRAMIENTA MENOR	%	0,10	\$ 19.561,00	\$ 1.956,10
HORA CUADRILLA AA - PRESTACIONES	HC	1,00	\$ 19.561,00	\$ 19.561,00
MALLA ELECTROSODADA XX-159 6*2,35M	UN	0,08	\$ 61.900,00	\$ 4.952,00
MEMBRANA CURADORA BLANCO (20KG)	KG	0,10	\$ 5.301,00	\$ 530,10
PUNTILLA CON CABEZA 2"	LB	0,20	\$ 2.900,00	\$ 580,00
REPISA 8*4CM*2,9M - ORDINARIA	UN	0,20	\$ 11.459,00	\$ 2.291,80
TABLA CHAPA 30*1,8-2CM*2,9M ORD.	UN	0,40	\$ 22.906,00	\$ 9.162,40
VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	D	0,08	\$ 28.560,00	\$ 2.284,80
Valor Total Tipología				\$ 77.883,51
Valor Adoptado Tipología				\$ 77.884

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #9 - CERCA				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	9,00	\$ 14.260	\$128.340,00
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL.14	M	92,00	\$ 463	\$42.596,00
GRAPA CERCA 1X12 1000 G PUMA *	KG	6,00	\$ 6.500	\$39.000,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	22,00	\$ 19.561	\$430.342,00
Valor Total Tipología				\$640.278,00
			Total Cantidad	15,32 M
			Valor Unitario	\$ 41.793,60 M
* GUÍA MAESTRA CONSTRUCTOR, SODIMAC CORONA, EDICIÓN 15, 2019, PÁGINA 306				

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #10 - RAMADA				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	18,00	\$ 8.390	\$151.020,00
PLACA CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	M2	18,00	\$ 109.949	\$1.979.082,00
CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	1,00	\$ 452.464	\$452.464,00
TUBERÍA ACUEDUCTO PVC 4" RDE. 26	M	9,00	\$ 30.852	\$277.668,00
ESTRUCTURA MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	16,00	\$ 32.863	\$525.808,00
TEJA FIBROCEMENTO NO.4	M2	18,00	\$ 48.172	\$867.096,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	8,00	\$ 19.561	\$156.488,00
Valor Total Tipología				\$4.409.626,00
			Total Cantidad	17,45 M2
			Valor Unitario	\$ 252.700,63 M2

**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

11.2. Depreciación: Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. Artículo 37° numeral 9 Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

CÁLCULOS CONSTRUCCIONES - CAB-2-1-210												
ÍTEM	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD APROX.	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	VALOR UNIDAD DE MEDIDA SEGÚN TIPOLOGÍA O PRESUPUESTO CALCULADO	CALIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR UNIDAD DE MEDIDA DEPRECIADO	VALOR UNIDAD DE MEDIDA ADOPTADO	VALOR TOTAL ADOPTADO CONSTRUCCIÓN ANEXA
CÁLCULOS CONSTRUCCIONES MEJORATARIO Julia Susana Galeano Flórez												
C1	CASA	107,98	M2	10	100	10	\$1.484.736,06	2,5	13,15%	\$1.289.493,27	\$1.289.493,27	\$ 139.239.483,29
C2	CASA	75,33	M2	10	100	10	\$1.484.603,35	2,5	13,15%	\$1.289.378,01	\$1.289.378,01	\$ 97.128.845,49
CA1	CERRAMIENTO	62,19	M	5	20	25	\$ 77.077,07	2,0	17,75%	\$ 63.395,89	\$ 63.395,89	\$ 3.942.590,40
CA2	PUERTA	1,00	UND	5	20	25	\$ 455.145,00	2,0	17,75%	\$ 374.356,76	\$ 374.356,76	\$ 374.356,76
CA3	PUERTA	1,00	UND	5	20	25	\$ 469.388,00	2,0	17,75%	\$ 386.071,63	\$ 386.071,63	\$ 386.071,63
CA4	ZONA DURA	7,85	M2	5	20	25	\$ 120.600,25	2,0	17,75%	\$ 99.193,71	\$ 99.193,71	\$ 778.670,62
CA5	ZONA DURA	39,37	M2	5	20	25	\$ 177.037,34	2,0	17,75%	\$ 145.613,21	\$ 145.613,21	\$ 5.732.792,08
CA6	GALPON	20,99	M2	5	30	17	\$ 407.502,67	2,0	12,22%	\$ 357.705,84	\$ 357.705,84	\$ 7.508.245,58
CA7	CERCA	12,36	M	3	10	30	\$ 38.548,62	1,5	19,52%	\$ 31.023,93	\$ 31.023,93	\$ 383.455,77
CA8	ZONA DURA	1,17	M2	5	20	25	\$ 147.476,92	2,0	17,75%	\$ 121.299,77	\$ 121.299,77	\$ 141.920,73
CA9	CERCA	15,32	M	3	10	30	\$ 41.793,60	1,5	19,52%	\$ 33.635,49	\$ 33.635,49	\$ 515.295,71
CA10	RAMADA	17,45	M2	5	25	20	\$ 252.700,63	2,0	14,22%	\$ 216.766,60	\$ 216.766,60	\$ 3.782.577,17
VALOR TOTAL											\$ 259.914.305,24	
VALOR TOTAL ADOPTADO											\$ 259.914.305	

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

Cultivos y Especies Mejoratorio Julia Susana Galeano Flórez.

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
JOBO	Ø 0,21 - 0,40	13	\$ 89.064	\$ 1.157.832
ALMENDRO	Ø ≤ 0,20	8	\$ 7.422	\$ 59.376
GUAMA	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 79.168	\$ 79.168
VALOR TOTAL				\$ 1.296.376



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

CULTIVOS AGRÍCOLAS EN PRODUCCIÓN								
ESPECIE	DAP (m)	NUMERO DE PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO	RENDIMIENTO EN KG/ARBOL	PRECIO DE COMPRA POR (Kg) EN PESOS	VALOR POR PLANTA	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
PLATANO	N/A	120	\$ 6.290	\$ 5.613	16	\$ 936	\$ 26.879	\$ 3.225.480
MANGO	$\varnothing \leq 0,20$	1	\$ 36.176	\$ 30.436	30	\$ 1.070	\$ 98.712	\$ 98.712
MANGO	$\varnothing 0,41 - 0,60$	4	\$ 36.176	\$ 30.436	50	\$ 1.070	\$ 120.112	\$ 480.448
COCO	$\varnothing 0,21 - 0,40$	1	\$ 7.009	\$ 5.229	30	\$ 2.902	\$ 99.298	\$ 99.298
LIMON	$\varnothing \leq 0,20$	1	\$ 22.704	\$ 25.398	40	\$ 909	\$ 84.462	\$ 84.462
GUAYABA DULCE	$\varnothing 0,21 - 0,40$	1	\$ 16.942	\$ 16.218	30	\$ 1.375	\$ 74.410	\$ 74.410
PAPAYA	$\varnothing \leq 0,20$	1	\$ 7.976	\$ 3.296	30	\$ 1.068	\$ 43.312	\$ 43.312
VALOR TOTAL								\$ 4.106.122

PLANTAS ORNAMENTALES						
ESPECIE	DAP (m)	NUMERO DE PLANTAS	VALOR PROMEDIO EN VIVERO	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	VALOR POR PLANTA	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
ORNAMENTALES	$\varnothing \leq 0,20$	65	\$ 10.000	\$ 5.000	\$ 15.000	\$ 975.000
PALMITO	$\varnothing \leq 0,20$	4	\$ 25.000	\$ 5.000	\$ 30.000	\$ 120.000
PALMERA	$\varnothing \leq 0,20$	7	\$ 25.000	\$ 5.000	\$ 30.000	\$ 210.000
AJI	N/A	2	\$ 2.500	\$ 1.500	\$ 4.000	\$ 8.000
VALOR TOTAL						\$ 1.313.000

13. CONSIDERACIONES GENERALES:

En la determinación, y liquidación del valor comercial unitario para el predio objeto de avalúo se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- La determinación del valor comercial unitario es determinada de acuerdo a la investigación del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta las condiciones de uso actual y normativo.
- El predio objeto de avalúo y los predios en su entorno presentan condiciones para el uso agropecuario y residencial, sin ninguna condición adicional.
- El valor metro cuadrado asignado al terreno se sustenta al considerar un lote urbanizado con disponibilidad inmediata para su construcción. Esto debido a que el predio por su ubicación (centralidad del casco urbano de Carrillo) cuenta con acceso vehicular por medio de la vía de primer orden, sector y predios colindantes con disponibilidad e instalación de servicios públicos domiciliarios.
- La valoración de las construcciones se realizó con base en los insumos proporcionados por la Concesión Ruta al Mar, dado que la mejorataria no permitió el ingreso al predio.

Fin de las consideraciones generales.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

14. RESULTADO DEL AVALÚO:

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	M2	781,79	\$ 205.000	\$ 160.266.950
Construcciones Principales Mejoratorio Julia Susana Galeano Flórez					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Principales	GL	1	\$ 236.368.329	\$ 236.368.329
Construcciones Anexas Mejoratorio Julia Susana Galeano Flórez					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 23.545.976	\$ 23.545.976
Cultivos y Especies Mejoratorio Julia Susana Galeano Flórez					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
4	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 6.715.498	\$ 6.715.498
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 426.896.753

Valor en Letras: Cuatrocientos veintiséis millones ochocientos noventa y seis mil setecientos cincuenta y tres pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO

Firmado digitalmente por MONICA
INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2020.09.21 14:49:03 -05'00'

MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN

Firmado digitalmente por JUAN
CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.09.21 14:57:37 -05'00'

JUAN CAMILO FRANCO
Avaluator Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.559

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN

Firmado digitalmente por
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
FERLIN
Fecha: 2020.09.21 14:48:44 -05'00'

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.332.367



AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

REGISTRO FOTOGRÁFICO.



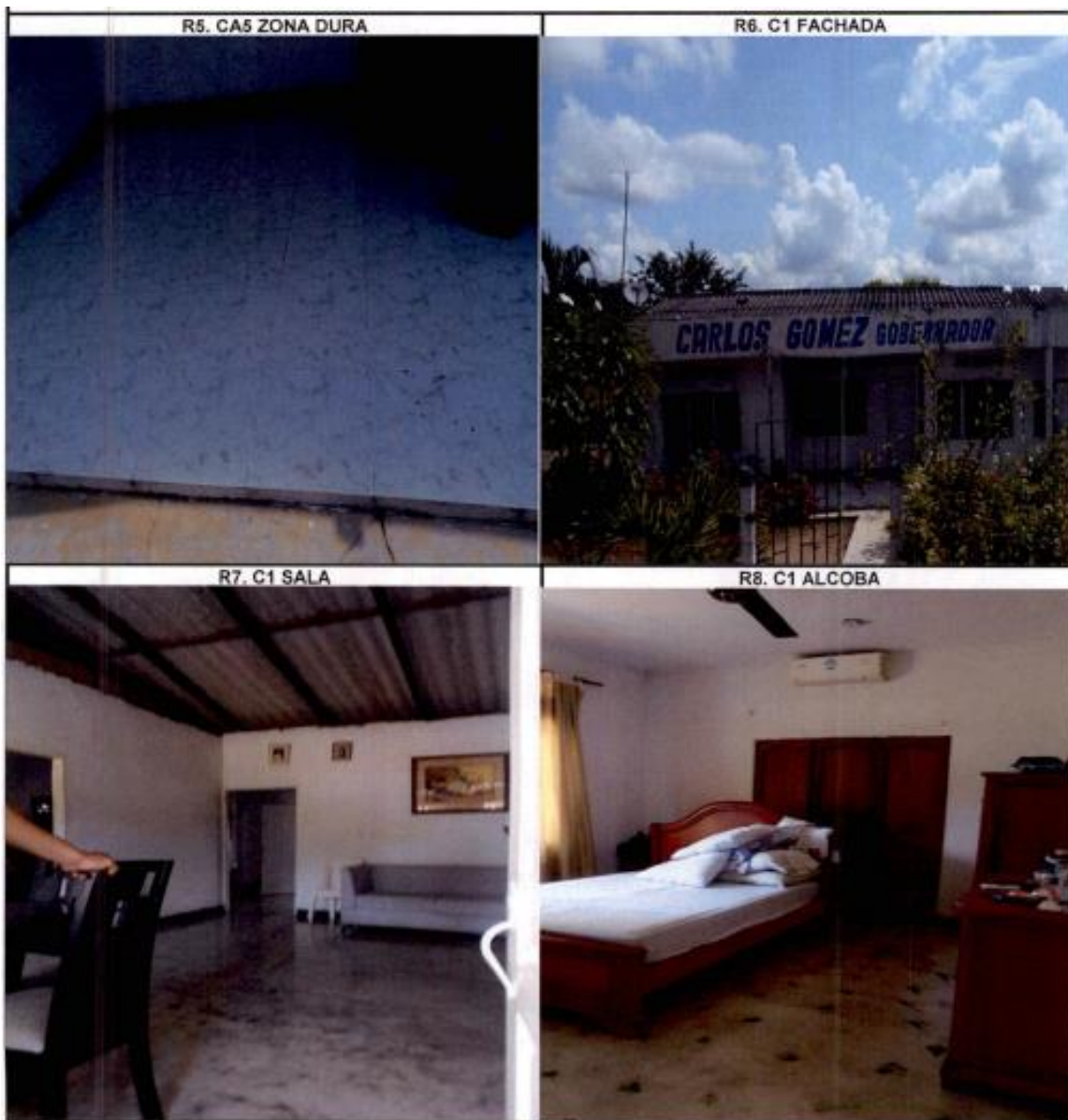


AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC





AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC



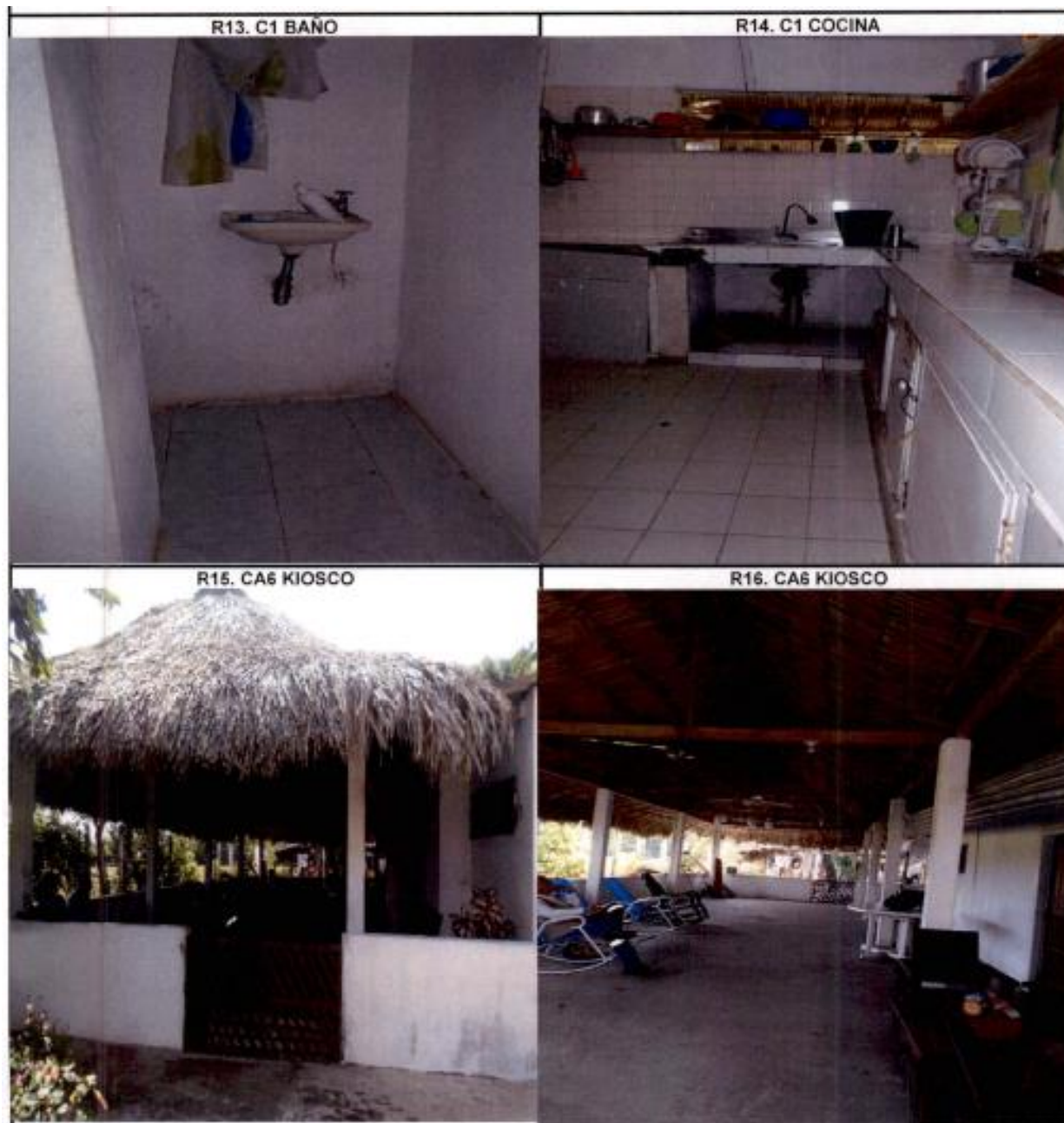


AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC



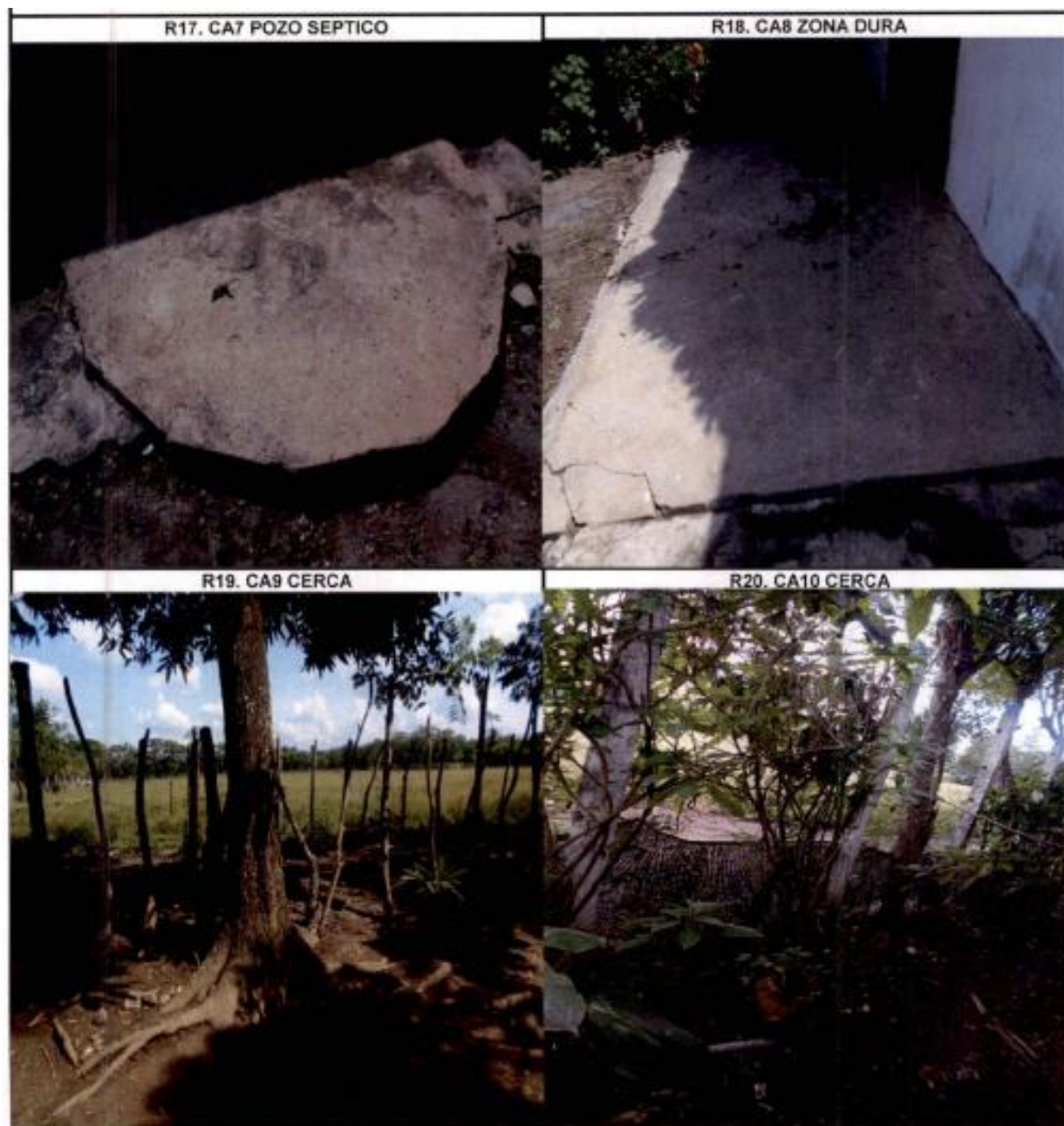


AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC





AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC





AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC





AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC



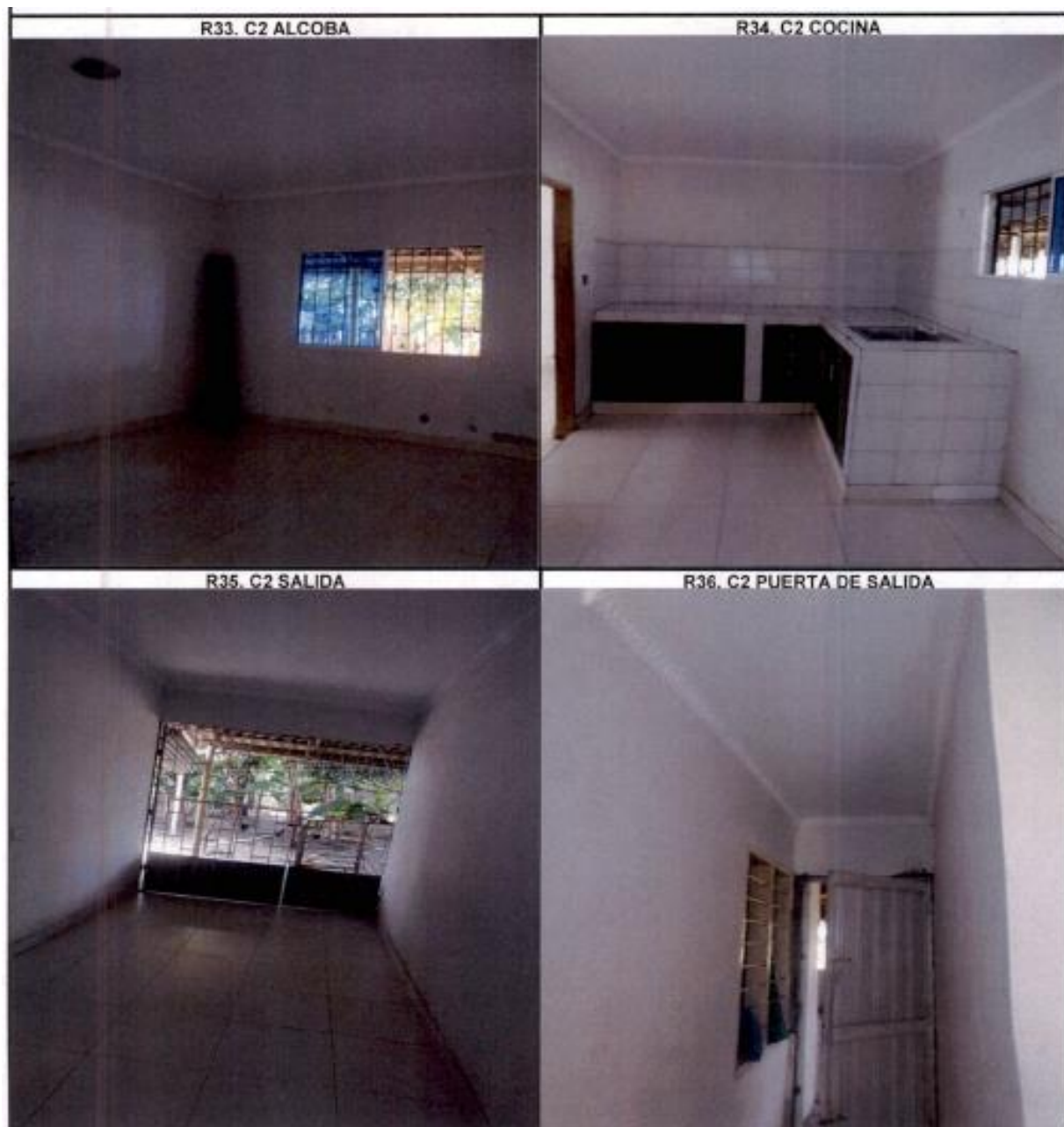


AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC



Registro fotográfico tomado de Ficha Predial CAB 2-1-210 del 25/11/2019.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: K 3 15 274 Centro Poblado Carrillo; **Barrio:** Carrillo; **Municipio:** San Pelayo; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 236860400000000390006000000000

Resolución N° 0309 del 27/05/2.019, del Municipio de San Pelayo.

Matrícula inmobiliaria No. 143 – 55702

Propietario: MUNICIPIO DE SAN PELAYO NIT: 800.096.805-6

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	M2	781,79	\$ 205.000	\$ 160.266.950
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 160.266.950

Valor en Letras: Ciento sesenta millones doscientos sesenta y seis mil novecientos cincuenta pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

Firmado digitalmente por MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2020.09.21 14:50:00 -05'00'

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
JUAN CAMILO FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.559

Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.09.21 14:58:08 -05'00'

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN

Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.09.21 14:50:16 -05'00'

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.332.367

**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO MEJORATARIO JULIA SUSANA GALEANO FLÓREZ

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.**Dirección:** K 3 15 274 Centro Poblado Carrillo; **Barrio:** Carrillo; **Municipio:** San Pelayo; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.**Cedula Catastral:** 236860400000000390006000000000**Resolución N°** 0309 del 27/05/2.019, del Municipio de San Pelayo.**Matrícula inmobiliaria No.** 143 – 55702**Mejoritario:** Julia Susana Galeano Flórez C.C. 26.171.499

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Construcciones Principales Mejoritario Julia Susana Galeano Flórez					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
1	Construcciones Principales	GL	1	\$ 236.368.329	\$ 236.368.329
Construcciones Anexas Mejoritario Julia Susana Galeano Flórez					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 23.545.976	\$ 23.545.976
Cultivos y Especies Mejoritario Julia Susana Galeano Flórez					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 6.715.498	\$ 6.715.498
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 266.629.803

Valor en Letras: Doscientos sesenta y seis millones seiscientos veintinueve mil ochocientos tres pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑOFirmado digitalmente por
MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2020.09.21 14:51:00 -05'00'**MÓNICA FERLÍN CASTAÑO**
Representante LegalJUAN CAMILO
FRANCO FERLINFirmado digitalmente por
JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.09.21 14:58:34 -05'00'**JUAN CAMILO FRANCO**
Avaluator Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.559NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLINFirmado digitalmente por
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
FERLIN
Fecha: 2020.09.21 14:50:37 -05'00'**NICOLÁS ESTEBAN FRANCO**
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.332.367



RADICADO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

Las indemnizaciones económicas se liquidarán de conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 de 2.014 del IGAC.

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: K 3 15 274 Centro Poblado Carrillo; **Barrio:** Carrillo; **Municipio:** San Pelayo; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 236860400000000390006000000000

Resolución N° 0309 del 27/05/2.019, del Municipio de San Pelayo.

Matrícula inmobiliaria No. 143 – 55702

Propietario: MUNICIPIO DE SAN PELAYO NIT: 800.096.805-6

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$ 160.266.950
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$ 480.801
2	Hojas Protocolo	\$ 3.800	20	\$ 76.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.800	40	\$ 152.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 708.801
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$ 134.672
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2020)	3,40%		\$ 29.800
6	Derechos Registrales	0,530%		\$ 849.415
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$ 1.602.670
8	Folios de Matrícula	\$ 21.400	2	\$ 42.800
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$ 1.682.803
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$ 5.050.960

III. CONSIDERACIONES.

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la Resolución No. 1299 del 01 de febrero de 2020, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.



RADICADO No. RM-524_CAB-2-1-210_ALC

- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.
- Fueron estimados dos Certificados de Tradición y Libertad, teniendo en cuenta que se deba inscribir el acto en dos folios de matrícula inmobiliaria.

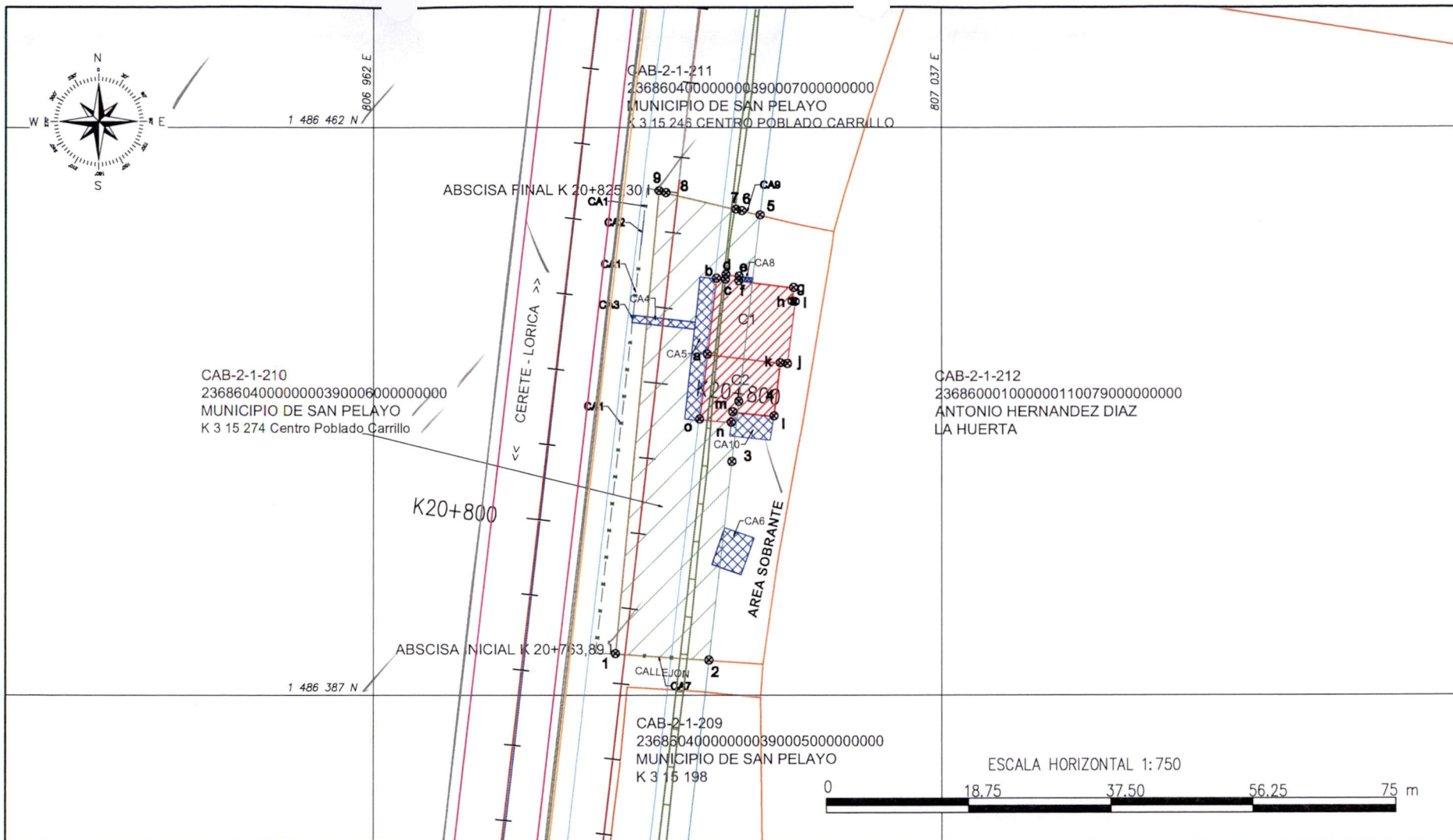
IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 5.050.960	Ver Cuadro Numeral. II
Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 5.050.960	

Total Indemnización: Cinco millones cincuenta mil novecientos sesenta pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 5,7475

[illegible]



	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 0 Ha + 1277,00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 781,79 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000,00 m ² ÁREA SOBRANTE: 0 Ha + 495,21 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 183,31 m ²	CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectada --- Fuentes hídricas --- Alcantarilla --- Lago o Jagüey --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa --- Punto de inflexión --- Chaffán Lleno --- Chaffán Corte --- Cercas	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
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETE - LORICA	PROPIETARIO: MUNICIPIO DE SAN PELAYO	RUTA: CERETE - LORICA PR INICIO: 10+764,00 FINAL: 48+222,00 ABSCISAS INICIO: K 20+763,89 FINAL: K 20+825,30	DIBUJÓ: KATERIN SAENZ SUSA FECHA: 01-07-2020	ARCHIVO: CAB-2-1-210.dwg PLANO: 1 de 2
	CEDULA CATASTRAL: 23686040000000039000600000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 143-55702 CIP: CAB-2-1-210 ESCALA: 1:750			

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1486393.02	806994.46	12.36 ▽
2	1486392.17	807006.80	
3	1486418.39	807009.81	26.39 ▽
4	1486426.33	807010.73	7.99
5	1486450.97	807013.56	24.80 ▽
6	1486451.51	807011.17	2.45 *
7	1486451.70	807010.36	0.83
8	1486453.92	807001.15	9.48
9	1486454.17	807000.24	0.95 *
1	1486393.02	806994.46	61.43
AREA REQUERIDA (m2):			781.79

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
a	1486432.58	807006.59	10.09
b	1486442.60	807007.79	
c	1486442.46	807008.97	1.18
d	1486443.11	807009.05	0.65
e	1486442.89	807010.79	1.75
f	1486442.26	807010.75	0.63
g	1486441.39	807017.98	7.28
h	1486439.59	807017.79	1.81
i	1486439.53	807018.19	0.40
j	1486431.34	807017.16	8.25
k	1486431.45	807016.22	0.94
a	1486432.58	807006.59	9.70
AREA REQUERIDA (m2):			107.98

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
k	1486431.45	807016.22	7.07
l	1486424.44	807015.39	
m	1486424.97	807009.94	5.47
n	1486423.58	807009.74	1.40
o	1486424.00	807005.54	4.22
a	1486431.45	807016.22	9.70
AREA REQUERIDA (m2):			75.33

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL		CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETE - LORICA	PROPIETARIO: MUNICIPIO DE SAN PELAYO		ÁREA TOTAL: 0 Ha + 1277,00 m² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 781,79 m² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000,00 m² ÁREA SOBRANTE: 0 Ha + 495,21 m² ÁREA CONSTRUIDA: 183.31 m²		--- Línea de compra ▭ Límite predial --- Ejes de vía proyectada ▨ Área requerida --- Eje de vía existente ▩ Área remanente --- Borde vía existente ▤ Construcción --- Borde vía proyectado ▥ Construcción anexa --- Fuentes hídricas ○ Punto de inflexión --- Alcantarilla --- Chafalán Llano --- Lago o Jagüey --- Chafalán Corte --- Cercas		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	
CEDULA CATASTRAL: 2368604000000003900060000000000			RUTA: CERETE - LORICA		DIBUJÓ: KATERIN SAENZ SUSANA		FECHA: 01-07-2020	
MATRICULA INMOBILIARIA: 143-55702			PR INICIO: 10+764,00 FINAL: 48+222,00		ABSCISAS INICIO: K 20+763,89 FINAL: K 20+825,30		ARCHIVO: CAB-2-1-210.dwg	
CIP: CAB-2-1-210			ESCALA: NA		PLANO: 2 de 2			

CONCESIÓN
Ruta al Mar

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: 236860400000000390006000000000

Folio de Matricula Inmobiliaria:

Dirección: K 3 15 274

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 - Cordoba

Lunes a Viernes 8:00am - 12:30 pm y de 2:00pm - 5:30 pm

Teléfono: (57 + 4) 7630309 - (57 + 4) 7633219

Correo electrónico: contactenos@sanpelayo-cordoba.gov.co

REGISTRO DE CONCEDIONES

APROBADO