



Montería,

Señor:
JOSE ANGEL LOPEZ LLORENTE
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Dirección: Lote
Vereda: Los Gomez
Cotorra – Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL
MAR
Radicado: 48-147S-20221007008591
Fecha: 07/10/2022 03:46:07 p. m.
Usuario: diana.gutierrez
CATEGORIA: EXTERNA

REF: 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 – DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 48-147S-20220916008555 DE FECHA 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022. **PREDIO CAB-2-1-267.**

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado No. **48-147S-20220916008556** de fecha 16 de septiembre de 2022, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S en nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura, instándolo a comparecer a notificarse de la oferta formal de compra No. **48-147S-20220916008555** de fecha 16 de septiembre de 2022, enviada por Alfa Mensajes como consta en la Guía No. 6007425, y recibida el 22 de septiembre de 2022, no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal.

Se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

La Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado No. 48-147S-20220916008555 de fecha 16 de septiembre de 2022, "Por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno de un predio denominado Lote, ubicado en la Vereda Los Gomez, jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 233000000000000003006600000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-8578; que de acuerdo con la Ficha y el Plano Predial No. CAB-2-1-267, se encuentra ubicado en la Abscisa K27+002.11 l y finalizando en la abscisa K27+153,21 l".



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.

Es de indicar que en la comunicación de citación con radicado de salida No. **48-147S-20220916008556** de fecha 16 de septiembre de 2022, se les indico las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que se haya presentado a notificar personalmente.

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 objeto de notificación a través de este medio.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S EN MONTERÍA, COLOMBIA Y EN LAS PÁGINAS WEB DE LA CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S Y DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI.

FIJADO EL 14 - Octubre - 2022 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 21 - Octubre - 2022 A LAS 6:00 P.M.



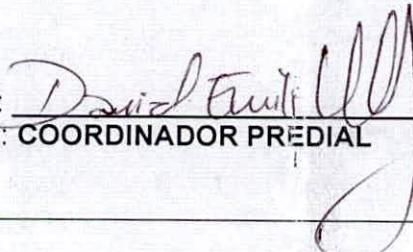
DANIEL EMILIO ORTEGA HERNANDEZ
Coordinador predial

Proyecto: DMGA
Reviso: DEOH



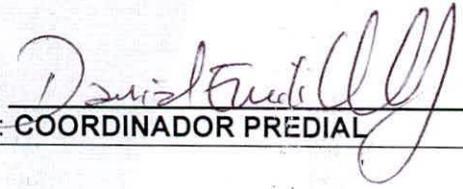
CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica la Oferta Formal de Compra No. **48-147S-20220916008555** de fecha 16 de septiembre de 2022. **PREDIO CAB-2-1-267**, al titular inscrito el señor **JOSÉ ANGEL LOPEZ LLORENTE Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se fija por el término de cinco (5) días en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S y de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, a las 7.00 a.m. del 14- Octubre -2022

Firma: 
Cargo: **COORDINADOR PREDIAL**

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del día 21- Octubre -2022, por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la Oferta Formal de Compra No. **48-147S-20220916008555** de fecha 16 de septiembre de 2022. **PREDIO CAB-2-1-267**, al titular inscrito el señor **JOSÉ ANGEL LOPEZ LLORENTE Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**- conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: 
Cargo: **COORDINADOR PREDIAL**



Montería,

Señor:

JOSE ANGEL LOPEZ LLORENTE
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: Lote

Vereda: Los Gomez

Cotorra – Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-1478-20220916008555
Fecha: 16/09/2022 07:17:38 a. m.
Usuario: diana.gutierrez
CATEGORIA: EXTERNA

REFERENCIA: Contrato De Concesión Bajo Esquema De App N° 016 Del 14 De octubre De 2015 "Construcción, Mejoramiento, Operación Y Mantenimiento Y Reversión Del Sistema Vial Para La Conexión De Los Departamentos Antioquia – Bolívar".

ASUNTO: Comunicación por la cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión denominado Lote, ubicado en la Vereda Los Gomez, jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 233000000000000030066000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-8578. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-267. Ubicado en el Sector Cereté - Loricá.

Cordial saludo:

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

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

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





C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-267:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-267	Total: 180.785 m ²
	Requerida: 6566,5 m ²
	Remanente: 0,00 m ²
	Sobrante: 174.218,50 m ²
	Total Requerida: 6566,5 m ²

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	(P1-P3)	55,50	METROS LINEALES	MARIA DE LOS ANGELES COGOLLO ALTAMIRANDA
SUR	(P6-P10)	30,44	METROS LINEALES	JOSE JOAQUIN ARTEAGA GONZALEZ
ORIENTE	(P3-P4) (P4-P6)	147,05	METROS LINEALES	JOSE ANGEL LOPEZ LLORENTE Y MARIA LUCIA JULIO MORALES
OCCIDENTE	(P10-P1)	151,72	METROS LINEALES	VIA CERETE - LORICA

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC de fecha 29 de julio de 2022, elaborado por la Corporación 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 **CINCUENTA MILLONES CIENTO ONCE MIL CIENTO DIECISIETE PESOS M/L (\$ 50.111.117)**.

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor de los propietarios; la suma de **CINCUENTA MILLONES CIENTO ONCE MIL CIENTO DIECISIETE PESOS M/L (\$ 50.111.117)**.



VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,656650	\$ 40.370.000	\$ 26.508.961
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 3.709.285	\$ 3.709.285
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 19.892.871	\$ 19.892.871
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 50.111.117

Nota: En caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la Escritura Pública de Compraventa por la transferencia del derecho de dominio al Estado, serán asumidos en su totalidad por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que se cause.

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

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

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

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

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

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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



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

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. RM-490_CAB-2-1-267_ALC de fecha 29 de julio de 2022, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,

GLORIA PATRICIA GARCIA RUIZ
Segunda Suplente Representante Legal

Anexo: Lo enunciado en _____ folios

CC: Archivo (Sin anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté, Propietario y Expediente predial.

Elaboró: DMGA

Revisó: DEOH





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-2-1-267

DIRECCIÓN:
LOTE

VEREDA/BARRIO: Los Gómez

MUNICIPIO: Cotorra

DEPARTAMENTO: Córdoba

PROPIETARIO:
JOSE ANGEL LOPEZ LLORENTE

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

FECHA: Julio 29 de 2022.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitante: Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 02/07/2.022.

1.2. Tipo de Inmueble: Lote.

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: 300 – Cotorra. ✓

1.7. Vereda o Corregimiento: Los Gomez. ✓

1.8. Dirección del Inmueble: Lote. ✓

1.9. Abscisado del Área Requerida:

ABSC. INICIAL	K27+002.11 I ✓
ABSC. FINAL	K27+153.21 I ✓

1.10. Uso Actual del Inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso Normativo: Agropecuario.

1.12. Información Catastral:

- Número Predial: 00-00-00-00-0003-0066-0-00-00-0000 ✓
- Número Predial Anterior: 00-00-0003-0066-000 ✓
- Área de Terreno: 18 Ha 785 M2 ✓
- Área Construida: 187,0 M2 ✓
- Avalúo Catastral: \$ 290.097.000= ✓

1.13. Fecha de Inspección: Junio 30 de 2022.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC

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: Julio 29 de 2022.

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 146-8578, expedido el 18/02/2.022.
- b) Certificado Catastral, con vigencia 2.022.
- c) Certificado de Uso de Suelos, expedido el 13/05/2.016.
- d) Estudios de Títulos, con fecha del 23/03/2.022.
- e) Escritura Pública N° 18 del 21/01/2.000 de la Notaria Única de Lórica.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha del 23/03/2.022.
- g) Ficha Predial, con fecha del 23/03/2.022.
- h) Registros 1 y 2 con fecha de expedición del 14/06/2018.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario: Sustraído de la Ficha Predial.

JOSE ANGEL LOPEZ LLORENTE C.C. 6.587.382 ✓

3.2. Título de Adquisición: Escritura Pública N° 18 del 21/01/2.000 de la Notaria Única de Lórica. ✓

3.3. Matrícula inmobiliaria No. 146-8578, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lórica, Córdoba.

3.4. Observaciones Jurídicas: *"De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 146-8578 sobre el predio requerido no se encuentra registrada Falsa Tradición ni anotaciones."*

Información sustraída del Estudio de Títulos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

4.1. Delimitación del Sector: Por el Norte, delimita con el Río Sinú y Corregimiento Nariño; por el Oriente, delimita con Ciénaga La Reinosa; por el Occidente, delimita con el Río Sinú; por el Sur, delimita con centro poblado Sarandelo.

4.2. Actividad Predominante: Agropecuaria.

4.3. Topografía: Plana 0 – 7 %

4.4. Características Climáticas:



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC

- Temperatura Media: 24°C
- Altura sobre el nivel del Mar: 87 M aprox.
- Humedad: 96%

4.5. Condiciones Agrologicas: CLASE II

“Suelos con relieve igual a los de la Clase 1 o moderadamente inclinados a ondulados, con pendientes inferiores al 12%. Sin erosión o con erosión ligera en un máximo de 20% del área. Moderadamente profundos a muy profundos, sin piedras o con piedras que no imposibiliten las labores de la maquinaria.

Si hay suelos salinos o salino sódicos no deben afectar más del 20% del área y ser fácilmente corregibles, aunque la corrección no sea permanente. Drenaje natural bueno a moderado o imperfecto.

Encharcamientos, si se presentan, con duración no mayor de 15 días, por ciclos de invierno y que no ocasionen mayores daños a los cultivos. Inundaciones ocasionales, si se presentan, de muy corta duración en inviernos rigurosos y no mayores de 1 a 2 días, no producen daños de consideración. Retención de humedad muy alta a mediana; permeabilidad lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad moderado, moderadamente alto a alto. Por las pequeñas limitaciones que ocurren en esta clase, la elección de cultivos transitorios y perennes no es tan amplia como en la Clase 1. Estos suelos requieren prácticas de manejo más cuidadosos que los de la Clase 1, aunque fáciles de aplicar.”

Fuente: Resolución 02965 de 1.995 del INCODER.

4.6. Servicios Públicos: Acueducto veredal y energía eléctrica.

4.7. Servicios Comunales: Los servicios comunales más cercanos al sector están ubicados en el casco urbano de Lorica, donde se pueden encontrar servicios educativos, de salud, de policía, administrativos, financieros y religiosos.

4.8. Vías de Acceso y Transporte: La principal vía corresponde a la vía de primer orden de doble sentido Cereté – Lorica que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación la cual cuenta con transporte público intermunicipal e interdepartamental de frecuencia aproximada de 15 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de Cotorra, Córdoba; se reglamenta por medio del Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 005 del 04/03/2.004.

- Clasificación del Suelo: Rural
- Usos del Suelo: Agropecuario.
- Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
- Licencia Urbanística: No se encuentra ningún límite a la fecha.
- Plano Parcial: No se encuentra ningún límite a la fecha.
- Licencias de Construcción: No se encuentra ningún límite a la fecha.

Se verifica el Uso del Suelo Rural de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 005 del 04/03/2.004, además de ser confrontado con el Certificado de Uso de Suelos expedido por la Secretaria de Planeación Municipal de Cotorra, Córdoba el pasado 13 de mayo de 2.016 firmado por el Secretaria de Planeación Municipal ANIA MILENA VILLALBA HERRERA



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1.Ubicación: Predio ubicado en el sector conocido como Abrojal del municipio de Cotorra. Al predio se puede acceder por la vía de primer orden San Pelayo - Lorica, partiendo desde calle 20 del casco urbano del municipio de San Pelayo, recorriendo unos 8,60 km hasta llegar al predio ubicado sobre la margen derecha.



Fuente Google Earth ©2021.

6.2.Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	180.785,00	m ²	✓
ÁREA REQUERIDA	6.566,50	m ²	✓
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²	✓
ÁREA SOBRANTE	174.218,50	m ²	✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA	6.566,50	m ²	✓

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 23/03/2.022.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC

6.3. Linderos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	55,50 M ✓	MARIA DE LOS ANGELES COGOLLO ALTAMIRANDA (P1-P3)
SUR	30,44 M ✓	JOSE JOAQUIN ARTEAGA GONZALEZ (P6-P10)
ORIENTE	147,05 M ✓	JOSE ANGEL LOPEZ LLORENTE (P3-P4) MARIA LUCIA JULIO MORALES (P4-P6)
OCCIDENTE	151,72 M ✓	VIA ENTRE CERETE - LORICA (P10-P1)

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 23/03/2.022.

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

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

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	0 – 7% Plana	Agropecuario	Agropecuario

6.6. Áreas Construidas Principales: El área requerida por el proyecto no cuenta con construcción principal.

6.7. Características Constructivas: No aplica. El área requerida por el proyecto no cuenta con construcción principal.

6.8. Construcciones Anexas:

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
1 ✓	CA1: POZO DE AGUA SUBTERRANEA DE 3 MT DE PROFUNDIDA, DIAMETRO DE 4", CONTIENE TUBERIA EN PVC DE Ø = 1.5" PARA EL TRANSPORTE DE AGUA.	1 ✓	UN
2 ✓	CA2: ALBERCA EN CONCRETO DE Ø =1,20 M Y H= 0,60 M	1 ✓	UN
3 ✓	CA3: CERCA DE 4 HILOS EN LAMBRE DE PUAS CON NACEDEROS CADA 0,5 M Y H=2M	44,79 ✓	M
4 ✓	CA4: PORTON EN MADERA DE UNA HOJA DE LONGITUD = 2M CON 4 TABLAS DE MADERA BURDA Y H= 1,20 CON 2 TABLAS VERTICALES SOPORTADO SOBRE NACEDERO DE H=2M. CONTIENE 3 METROS DE ALAMBRE DE PUAS.	1 ✓	UN
5 ✓	CA5: RAMADA CON CERRAMIENTO DE 2 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS EN ESTACONES CADA 0,30 M Y H= 1,80 M. CON UN LONGITUD TOTAL DE 10,1 M. CUENTA CON AREA CUBIERTA DE 3MX2M EN TEJA DE ZINC Y LAMINA PLASTICA SOPORTADA EN POSTES DE MADERA H= 3 M .	6,00 ✓	M2
6 ✓	CA6: RAMADA CON ESTRUCTURA EN POSTES EN MADERA, CUBIERTA EN POLISOMBRA Y PISO EN TIERRA PISADA.	6,45 ✓	M2



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC

6.9. Cultivos y Especies:

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
ÑIPI Ø 0 ≤ 0,20M	2 ✓	UN
ÑIPI Ø 0,21 - 0,40 M	1 ✓	UN
HIGO Ø 0 ≤ 0,20M	7 ✓	UN
HIGO Ø 0,21 - 0,40 M	7 ✓	UN
HIGO Ø 1,21 - 1,40 M	36 ✓	UN
JOBO Ø 0 ≤ 0,20M	36 ✓	UN
JOBO Ø 0,21 - 0,40 M	3 ✓	UN
NARANJUELO Ø 0 ≤ 0,20M	29 ✓	UN
NARANJUELO Ø 0,21 - 0,40 M	1 ✓	UN
NARANJUELO Ø 0,41 - 0,60 M	1 ✓	UN
PAPAYA Ø 0 ≤ 0,20M	8 ✓	UN
PAPAYA Ø 0,21 - 0,40 M	1 ✓	UN
MATARATON Ø 0 ≤ 0,20M	8 ✓	UN
MATARATON Ø 0,21 - 0,40 M	25 ✓	UN
MATARATON Ø 1,01 - 1,20 M	4 ✓	UN
TOTUMO Ø 0,21 - 0,40 M	2 ✓	UN
ROBLE Ø 0,41 - 0,60 M	1 ✓	UN
BONGA Ø 0,21 - 0,40 M	2 ✓	UN
CAMPANO Ø 0,61 - 0,80 M	1 ✓	UN
PASTO BRACHIARIA	3118,74 ✓	M2

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

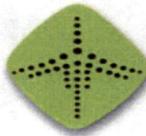
Conforme a los siguientes métodos valuatorios establecidos en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC y Decreto 1420 de 1.998 se procedió a valorar el costo comercial del predio objeto de avalúo en este informe:

"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.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC

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.

Para la valoración de Pastos, se tiene en cuenta el costo promedio de establecimiento más el valor del rendimiento por metro cuadrado.

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

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.

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	TIPO DE TRANSACCIÓN	FUENTE VERIFICABLE	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% NEG.	VALOR DEPRIMADO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR M. CONSTRUCCIÓN	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCION	DESCRIPCION CONSTRUCCION	TERRENO H _a	
												ÁREA H _a	VH _a
1	FINCA	LORICA, ubicada entre el río sinu y la carretera Monteria-Lorica	OFERTA	TKJUS.COM (https://co.tkuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-finca-lorica/5676791?utm_source=casas.mtula.com.co&utm_medium=referral) Vendedor: Claudia Osorio, celular: 317-441-8551	\$ 643.500.000	3%	\$ 624.195.000	150,00	\$ 300.000	\$ 45.000.000	Construcción Regular	16,5	\$ 35.102.727
2	FINCA	LORICA, sobre la vía Lorica - Cereté. Sector Pueblo Chiquito	OFERTA	MyM Inmobiliaria Monteria. Código: 307483, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229, http://www.myminmobiliariamonteria.com	\$ 2.800.000.000	3%	\$ 2.716.000.000	180,00	\$ 500.000	\$ 90.000.000	Casa Principal y mayoría	70,00	\$ 37.514.286
3	FINCA	LORICA, a 400 mts vía Lorica - San Antero	OFERTA	KAYROS.IN INMOBILIARIA Codigo: 406035	\$ 700.000.000	3%	\$ 679.000.000	300,00	\$ 780.000	\$ 234.000.000	Casa Principal y mayordomo, 2 Kioscos.	11,00	\$ 40.454.545

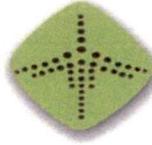
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

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.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC

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	\$ 37.690.519
NÚMERO DE DATOS	3
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 2.680.258
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,11
RAÍZ N	1,73
LÍMITE SUPERIOR	\$ 40.370.778
LÍMITE INFERIOR	\$ 35.010.261
VALOR ADOPTADO	\$ 40.370.000,00

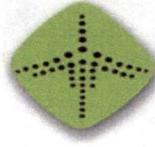
10.2. Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados, cuentan con condiciones y características similares al predio objeto de avalúo. Se adopta el límite superior por encontrarse en condiciones de suelo agropecuario sin ninguna restricción.

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.

11.1. Costos de Reposición: Presupuesto de obra elaborado en software de presupuestos de construcción Construplan Net de Legis, Índice precios Construdata No. 201.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #1 - POZO				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
EXCAVACIÓN A MANO ZANJAS	M3	2,00	\$ 29.664	\$59.328,00
TUBERÍA PVC 1/2"	M	4,00	\$ 8.291	\$33.164,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	8,00	\$ 20.253	\$162.024,00
RELLENOS DE EXCAVACIÓN	M3	2,00	\$ 13.691	\$27.382,00
Valor Total Tipología				\$281.898,00
			Total Cantidad	1,00 UN
			Valor Unitario	\$ 281.898,00 UN

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #2 - ALBERCA				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	1,00	\$ 6.223	\$6.223,00
PLACA CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	M2	1,00	\$ 112.832	\$112.832,00
TUBO CLASE II CONCRETO REFORZADO 44"	M	1,00	\$ 826.695	\$826.695,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	2,00	\$ 20.253	\$40.506,00
Valor Total Tipología				\$986.256,00
			Total Cantidad	1,00 UN
			Valor Unitario	\$ 986.256,00 UN



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #3 - CERCA				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	46,00	\$ 14.675	\$675.050,00
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL.14	M	179,00	\$ 487	\$87.173,00
GRAPA CERCA 1X12 1000 G PUMA *	KG	15,00	\$ 9.900	\$148.500,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	36,00	\$ 20.253	\$729.108,00
Valor Total Tipología				\$1.639.831,00
Total Cantidad				44,79 M
Valor Unitario				\$ 36.611,54 M

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

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #4 - PUERTA DE ACCESO				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
TABLA CHAPA 10 X 1.8-2CM X 2.9M - ORDINARIO	UND	6,00	\$ 6.943	\$41.658,00
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	1,00	\$ 14.675	\$14.675,00
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL.14	M	3,00	\$ 487	\$1.461,00
GRAPA CERCA 1X12 1000 G PUMA *	KG	1,00	\$ 9.900	\$9.900,00
CLAVO GUARDAESCOBA 1-1/2" (1LB)	UND	1,00	\$ 8.600	\$8.600,00
BISAGRA COBRE NUDO CABEZA PLANA 3"	UND	2,00	\$ 9.600	\$19.200,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	6,00	\$ 20.253	\$121.518,00
Valor Total Tipología				\$217.012,00
Total Cantidad				1,00 UN
Valor Unitario				\$ 217.012,00 UN

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

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #5 - RAMADA				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	6,00	\$ 6.223	\$37.338,00
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	18,00	\$ 14.675	\$264.150,00
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL.14	M	20,00	\$ 487	\$9.740,00
GRAPA CERCA 1X12 1000 G PUMA *	KG	3,00	\$ 9.900	\$29.700,00
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	4,00	\$ 33.431	\$133.724,00
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC CAL. 24	M2	6,00	\$ 55.746	\$334.476,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	8,00	\$ 20.253	\$162.024,00
Valor Total Tipología				\$971.152,00
Total Cantidad				6,00 M2
Valor Unitario				\$ 161.858,67 M2

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



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #6 - RAMADA				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	6,00	\$ 6.223	\$37.338,00
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	2,00	\$ 14.675	\$29.350,00
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	4,00	\$ 33.431	\$133.724,00
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	M	3,00	\$ 7.607	\$22.821,00
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC CAL. 24	M2	3,00	\$ 55.746	\$167.238,00
Valor Total Tipología				\$390.471,00
Total Cantidad				6,45 M2
Valor Unitario				\$ 60.538,14 M2

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-2-1-267												
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
CA1	POZO	1,00	UND	5	20	25	\$ 281.898,00	2,0	17,75%	\$ 231.861,11	\$ 231.861,11	\$ 231.861,11
CA2	ALBERCA	1,00	UND	5	20	25	\$ 986.256,00	2,0	17,75%	\$ 811.195,56	\$ 811.195,56	\$ 811.195,56
CA3	CERCA	44,79	M	3	10	30	\$ 36.611,54	1,5	19,52%	\$ 29.464,97	\$ 29.464,97	\$ 1.319.736,01
CA4	PORTON	1,00	UND	5	20	25	\$ 217.012,00	2,0	17,75%	\$ 178.492,37	\$ 178.492,37	\$ 178.492,37
CA5	RAMADA	6,00	M2	5	25	20	\$ 161.858,67	2,0	14,22%	\$ 138.842,36	\$ 138.842,36	\$ 833.054,16
CA6	RAMADA	6,45	M2	5	25	20	\$ 60.538,14	2,0	14,22%	\$ 51.929,62	\$ 51.929,62	\$ 334.946,05
VALOR TOTAL												\$ 3.709.285,26
VALOR TOTAL ADOPTADO												\$ 3.709.285

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
ÑIPI	Ø ≤ 0,20	2	\$ 2.969	\$ 5.938
ÑIPI	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 19.792	\$ 19.792
HIGO	Ø ≤ 0,20	7	\$ 7.422	\$ 51.954
HIGO	Ø 0,21 - 0,40	7	\$ 39.584	\$ 277.088
HIGO	Ø 1,21 - 1,40	36	\$ 371.651	\$ 13.379.436



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC

JOBO	Ø ≤ 0,20	36	\$ 7.422	\$ 267.192
JOBO	Ø 0,21 - 0,40	3	\$ 89.064	\$ 267.192
NARANJUELO	Ø ≤ 0,20	29	\$ 11.133	\$ 322.857
NARANJUELO	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 89.064	\$ 89.064
NARANJUELO	Ø 0,41 - 0,60	1	\$ 247.401	\$ 247.401
MATARRATON	Ø ≤ 0,20	8	\$ 4.948	\$ 39.584
MATARRATON	Ø ≤ 0,21 - 0,40	25	\$ 39.584	\$ 989.600
MATARRATON	Ø ≤ 1,01 - 1,20	4	\$ 266.094	\$ 1.064.376
TOTUMO	Ø 0,21 - 0,40	2	\$ 39.584	\$ 79.168
ROBLE	Ø 0,41 - 0,60	1	\$ 749.068	\$ 749.068
BONGA	Ø 0,21 - 0,40	2	\$ 59.376	\$ 118.752
CAMPANO	Ø 0,61 - 0,80	1	\$ 346.361	\$ 346.361
VALOR TOTAL				\$ 18.314.823

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
PAPAYA	Ø ≤ 0,20	8	\$ 7.976	\$ 3.296	30	\$ 1.068	\$ 43.312	\$ 346.496
PAPAYA	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 7.976	\$ 3.296	30	\$ 1.068	\$ 43.312	\$ 43.312
VALOR TOTAL								\$ 389.808

PASTOS				
ESPECIE	AREA m ²	TIPO	VALOR m ²	VALOR TOTAL
PASTO BRACHIARIA	3.118,74	PASTOREO	\$ 381	\$ 1.188.240
VALOR TOTAL				\$ 1.188.240

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 determinado de acuerdo a la investigación del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta las condiciones de uso actual y normativo.
- Se adopta límite superior por encontrarse en condición de suelo agropecuario sin ninguna restricción.

Fin de las consideraciones generales.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_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	HA	0,656650	\$ 40.370.000	\$ 26.508.961
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 3.709.285	\$ 3.709.285
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 19.892.871	\$ 19.892.871
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 50.111.117

Valor en Letras: Cincuenta millones ciento once mil ciento diecisiete pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO

Firmado digitalmente por
MÓNICA INES FERLÍN CASTAÑO
Fecha: 2022.07.29 13:37:33
-05'00'

MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

JUAN CAMILO
FRANCO
FERLIN

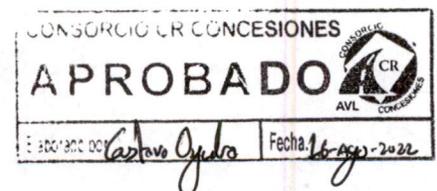
Firmado digitalmente
por JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
Fecha: 2022.07.29
13:37:54 -05'00'

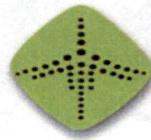
JUAN CAMILO FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.792.559

NICOLAS
ESTEBAN
FRANCO FERLIN

Firmado digitalmente por
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
FERLIN
Fecha: 2022.07.29 13:41:10
-05'00'

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.332.367





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Área Requerida



Área Requerida





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-490_CAB-2-1-267_ALC

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: Lote; **Vereda:** Los Gomez; **Municipio:** Cotorra; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 233000000000000030066000000000

Escritura Pública N° 18 del 21/01/2.000 de la Notaria Única de Loricá.

Matrícula inmobiliaria No. 146-8578

Propietario: JOSE ANGEL LOPEZ LLORENTE C.C. 6.587.382

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,656650	\$ 40.370.000	\$ 26.508.961
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 3.709.285	\$ 3.709.285
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 19.892.871	\$ 19.892.871
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 50.111.117

Valor en Letras: Cincuenta millones ciento once mil ciento diecisiete pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN
CASTAÑO

Firmado digitalmente por
MONICA INES FERLIN
CASTAÑO
Fecha: 2022.07.29 13:40:44
-05'00'

MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

JUAN CAMILO
FRANCO
FERLIN

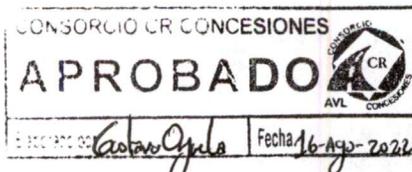
Firmado digitalmente por
JUAN CAMILO FRANCO
FERLIN
Fecha: 2022.07.29
13:38:28 -05'00'

JUAN CAMILO FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.792.559

NICOLAS
ESTEBAN

Firmado digitalmente por
NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
Fecha: 2022.07.29
13:40:00 -05'00'

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.332.367





RADICADO No. RM-490_CAB-2-1-267_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: Lote; **Vereda:** Los Gomez; **Municipio:** Cotorra; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 233000000000000030066000000000

Escritura Pública N° 18 del 21/01/2.000 de la Notaria Única de Loricá.

Matrícula inmobiliaria No. 146-8578

Propietario: JOSE ANGEL LOPEZ LLORENTE C.C. 6.587.382

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$ 50.111.117
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$ 150.333
2	Hojas Protocolo	\$ 3.800	20	\$ 76.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.800	40	\$ 152.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 378.333
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$ 71.883
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2022)	6,60%		\$ 54.700
6	Derechos Registrales	0,471%	1	\$ 236.023
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$ 501.111
8	Folios de Matrícula	\$ 21.400	2	\$ 42.800
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$ 526.167
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$ 1.811.018

III. CONSIDERACIONES.

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a los dispuesto en la Resolución No. 1299 del 1 de febrero de 2020, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.





RADICADO No. RM-490_CAB-2-1-267_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
1 Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.811.018	Ver Cuadro Numeral. II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 1.811.018	

Total Indemnización: Un millón ochocientos once mil dieciocho pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 1.811





CONCESIÓN Ruta al Mar

SISTEMA INTI O DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

002

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

06/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UF12

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-2-1-267

SECTOR O TRAMO

CERETE - LORICA

ABSC. INICIAL

K27+002.11 I

ABSC. FINAL

K27+153.21 I

MARGEN

Izq-Der

LONGITUD EFECTIVA

141.60

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JOSE ANGEL LOPEZ LLORENTE

CEDULA

6.587.382

DIRECCION / EMAIL

LOTE

DIRECCION DEL PREDIO

LOTE

MATRICULA INMOBILIARIA

146-8578

CEDULA CATASTRAL

2330000000000000030066000000000

VEREDA/BARRIO:

LOS GOMEZ

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

COTORRA

NORTE

55.50m

MARIA DE LOS ANGELES COGOLLO ALTAMIRANDA, (P1-P3)

DPTO:

CORDOBA

SUR

30.44m

JOSE JOAQUIN ARTEAGA GONZALEZ (P6-P10)

Predio requerido para:

CONSTRUCCION

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

AGROPECUARIO

ORIENTE

147.05m

JOSE ANGEL LOPEZ LLORENTE (P3-P4) Y MARIA LUCIA JULIO MORALES (P4-P6)

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

OCCIDENTE

151.72m

VIA CERETE - LORICA (P10-P1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
ÑIPI Ø 0 ≤ 0,20M	2		UN
ÑIPI Ø 0,21 - 0,40 M	1		UN
HIGO Ø 0 ≤ 0,20M	7		UN
HIGO Ø 0,21 - 0,40 M	7		UN
HIGO Ø 1,21 - 1,40 M	36		UN
JOBO Ø 0 ≤ 0,20M	36		UN
JOBO Ø 0,21 - 0,40 M	3		UN
NARANJUELO Ø 0 ≤ 0,20M	29		UN
NARANJUELO Ø 0,21 - 0,40 M	1		UN
NARANJUELO Ø 0,41 - 0,60 M	1		UN
PAPAYA Ø 0 ≤ 0,20M	8		UN
PAPAYA Ø 0,21 - 0,40 M	1		UN
MATARATON Ø 0 ≤ 0,20M	8		UN
MATARATON Ø 0,21 - 0,40 M	25		UN
MATARATON Ø 1,01 - 1,20 M	4		UN
TOTUMO Ø 0,21 - 0,40 M	2		UN
ROBLE Ø 0,41 - 0,60 M	1		UN
BONGA Ø 0,21 - 0,40 M	2		UN
CAMPANO Ø 0,61 - 0,80 M	1		UN
PASTO BRACHIARIA	3118.74		M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	m²

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA1: POZO DE AGUA SUBTERRANEA DE 3 MT DE PROFUNDIDAD, DIAMETRO DE 4", CONTIENE TUBERIA EN PVC DE Ø = 1.5" PARA EL TRANSPORTE DE AGUA.	1	UN
2	CA2: ALBERCA EN CONCRETO DE Ø=1,20 M Y H= 0,60 M	1	UN
3	CA3: CERCA DE 4 HILOS EN LAMBRE DE PUAS CON NACEDEROS CADA 0,5 M Y H=2M	44.79	M
4	CA4: PORTON EN MADERA DE UNA HOJA DE LONGITUD = 2M CON 4 TABLAS DE MADERA BURDA Y H= 1,20 CON 2 TABLAS VERTICALES SOPORTADO SOBRE NACEDERO DE H=2M. CONTIENE 3 METROS DE ALAMBRE DE PUAS.	1	UN
5	CA5: RAMADA CON CERRAMIENTO DE 2 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS EN ESTACIONES CADA 0,30 M Y H= 1,80 M. CON UN LONGITUD TOTAL DE 10,1 M. CUENTA CON AREA CUBIERTA DE 3MX2M EN TEJA DE ZINC Y LAMINA PLASTICA SOPORTADA EN POSTES DE MADERA H= 3 M.	6.00	m2
6	CA6: RAMADA CON ESTRUCTURA EN POSTES EN MADERA, CUBIERTA EN POLISOMBRA Y PISO EN TIERRA PISADA.	6.45	m2

SI/NO

NO
NO
NO
NO
NO

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

FECHA DE ELABORACIÓN:

23-03-22

Elaboró:

JOHANA ROA AREVLO
M.P.25222-327195CND

J. Roa Arevlo

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO

180785 m²

AREA REQUERIDA POR DISEÑO

6566.50 m²

AREA REMANENTE

0.00 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

6566.50 m²

AREA SOBRANTE

174218.50 m²

OBSERVACIONES:

*Las construcciones anexas CA5 y CA6 pertenecen a la Señora Deiris Cecilia Galeano Hoyos c.c. 30.663.366.

*La presente ficha predial actualiza la información contenida en los insumos elaborados el 25 de octubre de 2019 y aprobados mediante comunicado CI.023/ABS056/19/7.4.1 con radicado 47-147-20191204008511 del 04 de diciembre de 2019, conforme la actualización catastral generada por la Resolución 23-300-000019-2021 del 30-08-2021 proferida por el IGAC.

CONSORCIO DE CONCESIONES
APPROBADO
19/05/2022

