

Montería,

Señores:

TOMASA NEGRETE DE BARRIOS Y/O

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: Lote de Terreno

San Pelayo - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20201005004327
Fecha: 05/10/2020 03:01:50 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 CAB-6-1-016 OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-20200915004089** DE FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-20200915004090** de 15 de septiembre de 2020 enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado No. **48-147S-20200915004089** de fecha 15 de septiembre de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 143-13248 denominado "Lote de Terreno", ubicado en San Pelayo, departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar", según consta en la Guía de la Empresa de Correo certificado Servientrega S.A No. **9122466628** , recibido el día 19 de septiembre de 2020, no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal de todas las personas que se consideren con derechos sobre el predio de la señora **TOMASA NEGRETE DE BARRIOS**, razón por la cual 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 y Ley 1742 de 26 de diciembre de 2014 así:

AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado No. **48-147S-20200915004090** de 15 de septiembre 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 hace parte de un predio en mayor extensión denominado "Lote de Terreno", ubicado en el Municipio de San Pelayo,



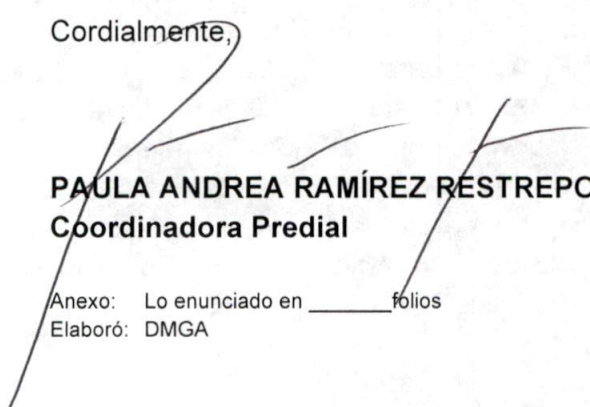
Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 236860001000000010268000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 143-13248 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Cerete. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-1-016. Ubicado en el Sector Cereté - Lórica.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, 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 “Lote”, ubicado en el municipio de Lórica - Córdoba, a fin de notificarle a **TOMASA NEGRETE DE BARRIOS Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, la oferta formal de compra N.º **48-147S-20200915004090** de 15 de septiembre de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N.º **48-147S-20200915004090** de 15 de septiembre 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.

Cordialmente,



PAULA ANDREA RAMÍREZ RESTREPO
Coordinadora Predial

Anexo: Lo enunciado en _____ folios
Elaboró: DMGA

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra No. **48-147S-20200915004090** de 15 de septiembre de 2020, Predio CAB-6-1-016 a **TOMASA NEGRETE DE BARRIOS Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las 7.00 a.m. del día **7 de octubre de 2020**

Firma: _____

Cargo: Coordinadora Predial Ruta al Mar

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del **14 de octubre de 2020**, por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la oferta formal de No. **48-147S-20200915004090** de 15 de septiembre de 2020, Predio CAB-6-1-016 a **TOMASA NEGRETE DE BARRIOS Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

Firma: _____

Cargo: Coordinadora Predial Ruta al Mar

Montería, Córdoba

Señores:

TOMASA NEGRETE DE BARRIOS Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: Lote de Terreno

San Pelayo - Córdoba

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Comunicación por la cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado Lote de Terreno ubicado en jurisdicción del Municipio de San Pelayo, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 236860001000000010268000000000 y del folio de matrícula inmobiliaria N° 143-13248 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-1-016. Ubicado en el Sector Cereté-Lorica.

Cordial saludo:

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

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

De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la 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-6-1-016
Fecha de ficha	05 de agosto de 2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	352,76 M2
Abscisa inicial	K 15+856,34 D
Abscisa final	K 15+960,00 D
Municipio	San Pelayo
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	143-13248
ORIP	Cereté
Cédula Catastral	236860001000000010268000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno son los contenidos en la Escritura Pública No. 427 del 19 de junio de 1988 otorgada en la Notaria Única de Cereté, a saber:

"NORTE: Canal del Himat; SUR: resto del predio "Montelirio"; ESTE: predio de Ester Ceballos, OESTE: Carretera Cereté á Lórica".

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No.143-13248 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
TOMASA NEGRETE DE BARRIOS	C.C. N° 25.838.946	Compraventa	Escritura Pública	N° 764 del 23 de octubre de 1990	Notara Única	Cereté

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-6-1-016:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-6-1-016	Total: 58.166,00 M2
	Requerida: 352,76 M2
	Remanente: 0,00 M²
	Sobrante: 57.813,24 M2
	Total Requerida: 352,76 M2

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	P13-P1	3	METROS LINEALES	CON CANAL DE HIMAT
SUR	P2-P3	3,20	METROS LINEALES	CON CARLOS ARTURO HERRERA ECHEVERRY
ORIENTE	P3-P13	103,73	METROS LINEALES	CON TOMASA NEGRETE DE BARRIOS
OCCIDENTE	P1-P2	103,66	METROS LINEALES	CON VÍA NACIONAL CERETÉ- LORICA

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No **CAB-6-1-016** de fecha 30 de diciembre de 2019, elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **VEINTE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/L. (\$20.265.249)** suma de dinero que comprende los siguientes conceptos:

- Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y especies a favor del Propietario; la suma de **VEINTE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/L. (\$20.265.249)**

CAB-6-1-016						
	DESCRIPCIÓN		UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO						
	TERRENO		Ha	0,035276	\$ 343.000.000	\$ 12.099.668
TOTAL TERRENO						\$ 12.099.668
CONSTRUCCIONES ANEXAS						\$ 2.882.251
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES						\$ 5.283.330
TOTAL AVALUO						\$ 20.265.249

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 del predio, serán asumidos en su totalidad directamente 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 ese 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 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 modificada por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, estipula que Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario pacten permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, permiso que será irrevocable una vez sea pactado.

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, Ley 1882 de 2018, 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 en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles.

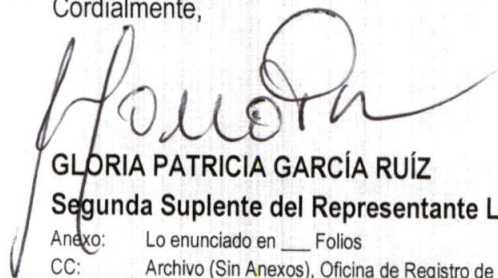
siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá allegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3104612215 o al correo electrónico diana.gutierrez@elcondor.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 la Ley 1882 de 2018, iniciar el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal 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.

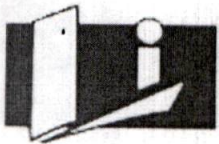
Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No CAB-6-1-016 de fecha 30 de diciembre de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación 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: PARR



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-1-016

CLASE DE INMUEBLE:

**LOTE DE TERRENO CON
CONSTRUCCIONES**

DIRECCIÓN:

LOTE DE TERRENO

VEREDA:

SAN PELAYO

MUNICIPIO:

SAN PELAYO

DEPARTAMENTO:

CORDOBA

SOLICITANTE:

**CONCESIÓN RUTA AL MAR
S.A.S.**

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 30 DE 2019



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante
- 1.2. Tipo de inmueble.
- 1.3. Tipo de avalúo.
- 1.4. Marco Normativo.
- 1.5. Departamento.
- 1.6. Municipio.
- 1.7. Vereda o Corregimiento.
- 1.8. Dirección del inmueble.
- 1.9. Abscisado de área Requerida.
- 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
- 1.11. Uso Por Norma.
- 1.12. Información Catastral.
- 1.13. Fecha visita al predio.
- 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matricula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

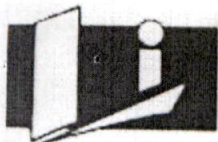
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos



- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
- 10. CALCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)
- 12. CALCULO VALOR ANEXOS
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvini)
- 13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies
- 14. CONSIDERACIONES GENERALES
- 15. RESULTADO DE AVALÚO
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA

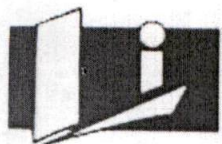


1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S, 30 de septiembre de 2019.
- 1.2. Tipo de inmueble:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. Tipo de avalúo:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. Marco Jurídico:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. Departamento:** CORDOBA.
- 1.6. Municipio:** SAN PELAYO.
- 1.7. Vereda o corregimiento:** SAN PELAYO.
- 1.8. Dirección del inmueble:** LOTE DE TERRENO.
- 1.9. Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K 15+856,34 D y abscisa final K 15+960,00 D.
- 1.10. Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso Residencial - Agricultura.
- 1.11. Uso por norma:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de planeación e infraestructura del municipio de San Pelayo y Córdoba, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro RURAL con uso Habitacional.

1.12. Información Catastral:

Departamento	23- CORDOBA
Municipio	686 -SAN PELAYO
Cedula. Catastral actual	23-686-00-01-00-00-0001-0268-0-00-00-0000
Área de terreno	5 ha 8166 m ²



PREDIO CAB-6-1-016

Área de construcción	00,0 m ²
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 75,177,000

Fuente: Certificado catastral IGAC.

1.13. **Fecha visita al predio:** 23 de octubre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. **Fecha del informe de avalúo:** 30 de diciembre de 2019

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-6-1-016, elaborado el 05 de agosto de 2019.
- Certificación de norma de usos del suelo, expedido 12 de marzo de 2019.
- Plano de afectación predial, elaborado el 05 de agosto de 2019.
- Estudio de títulos del predio CAB-6-1-016, elaborado el 05 de agosto de 2019.
- Escritura Publica N°764 del 23 de octubre de 1990 otorgada en la Notaria Única de Cerete.
- Certificado IGAC 2019, 12 de julio de 2019.
- Certificado de Tradición y Libertad expedido el 15 de julio de 2019

5

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

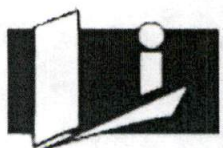
3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. **Propietario:** Tomasa Negrete de Barrios C.C. 25.838.946

Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-6-1-016, 05 de agosto de 2019.

3.2. **Título de adquisición:** Escritura Publica N°764 del 23 de octubre de 1990 otorgada en la Notaria Única de Cerete.

3.3. **Matricula inmobiliaria:** 143-13248.



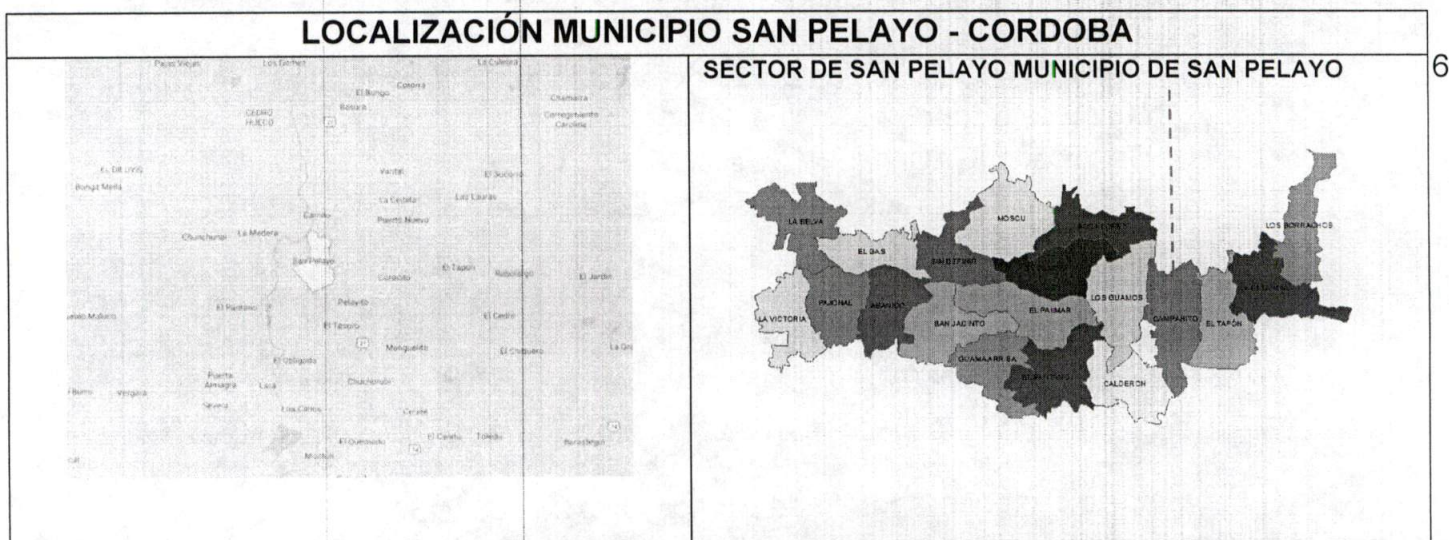
PREDIO CAB-6-1-016

- 3.4. Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 146-13248, sobre el predio objeto de avalúo no recaen observaciones jurídicas.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

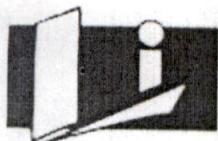
- 4.1. Delimitación del sector:** El predio se encuentra en la vereda San Pelayo sector Campanito, del municipio de SAN PELAYO que se ubica geográficamente al norte del departamento de Córdoba, en la zona media del río Sinú y próxima al litoral del mar Caribe.¹ El sector limita al norte con el municipio de Santa Cruz de Lorica; al oriente con los municipios de Chimá y Ciénaga de Oro; al occidente con el municipio de Puerto Escondido; al sur con los municipios de Cereté y Montería.



Fuente: Google maps, Consulta: 14 de octubre de 2019,
[https://www.google.com/maps/place/SAN PELAYO,+Córdoba](https://www.google.com/maps/place/SAN+PELAYO,+Córdoba)

- 4.2. Actividad predominante:** Económicamente el sector depende principalmente de actividades como la agricultura, la ganadería, la pesca, artesanía y turismo.¹

¹ Página oficial del municipio, <http://www.sanpelayo-cordoba.gov.co/> /municipio/nuestro-municipio



- 4.3. **Topografía:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.
- 4.4. **Características Climáticas:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, tiene una temperatura media de 28°C, la cabecera municipal se ubica a 7msnm¹. El clima es tropical, con una precipitación media aproximada de 1349mm.²
- 4.5. **Condiciones agrologicas:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWGa³, y las siguientes características⁴:

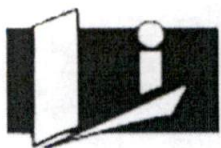
TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
RWGa	VIII	Cálido seco	Depósitos fluvio Lacustres mixtos	Aquic Haplustepts, Fluventic Haplustepts, Vertic Endoaquepts	Depósitos fluvio lacustres mixtos	Muy baja a media

- 4.6. **Servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **Servicios comunales:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en centro urbano del municipio de SAN PELAYO.
- 4.8. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al norte del perímetro urbano del Municipio de San Pelayo – Córdoba en el sector Campanito; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal, comunica el municipio de San Pelayo con el municipio de Lorica, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación y cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 20 minutos.

² CLIMATE DATA, <https://es.climate-data.org/america-del-sur/colombia/cordoba/san-pelayo-31608/>

³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de San Pelayo Córdoba, Vigencia 2000.

⁴ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Córdoba. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso.



5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 5.1. Norma Urbanística Aplicada:** De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Pelayo – Córdoba, aprobado mediante Acuerdo 023 del 21 de Diciembre del año 2000 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido el 19 de septiembre de 2018 por la Secretaria de Planeación de San Pelayo, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro RURAL cuyo uso es agropecuario con destino Habitacional.

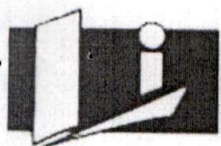
6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación:** Se trata de un predio ubicado en el sector Campanito, el cual se encuentra aproximadamente a 0,63 km del perímetro urbano del municipio de SAN PELAYO – CORDOBA. Se accede por vía intermunicipal, la cual se encuentra pavimentada.

8



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 14 de octubre de 2019.



6.2. Área del terreno: El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	58.166,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	352,76 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	57.813,24 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	352,76 m ²

Fuente: Ficha predial 6-1-013, 05 de agosto de 2019.

6.3. Linderos: Los linderos específicos del predio y del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
NORTE	3	Canal de Himat (P.13 – P.1)
SUR	3,20	Carlos Arturo Herrera Echeverry (P.2- P.3)
ORIENTE	103,73	Tomasa Negrete de Barrios (P.3 - P.13)
OCCIDENTE	103,66	Vía Nacional Cereté- Lorica (P.1 - P.2)

9

Fuente: Ficha predial 6-1-016, 05 de agosto de 2019.

6.4. Vías de acceso al predio: El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal, la cual se encuentra en buen estado de conservación.

6.5. Servicios públicos: El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica. Sin embargo, el área requerida no presenta servicios públicos.

6.6. Unidades fisiográficas: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

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



PREDIO CAB-6-1-016

- 6.7. Construcciones principales:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. Características constructivas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta características constructivas.
- 6.9. Construcciones anexas:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

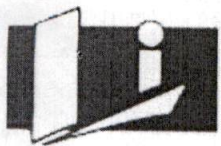
CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: Cerco frontal en postes de madera de 1.60m de alto, espaciados a 1,00m. Cuenta con 4 hilos de alambre de púa.	93,66 m	3	Bueno	10
CA2: Cerca en varetas de madera. 4 varas longitudinales de 1" x 4" soportada en horcones de 0.10m x 0.10m y 2 m de alto	16,29 m	3	Bueno	10

10

- 6.10. Cultivos y Especies:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cobertura vegetal las siguientes especies:

Descripción	Cantidad
Roble ø 0.21m - 0.40m	12 un
Higo ø 0.21m - 0.40m	5 un
Matarratón < ø 0.20m	45 un
Roble < ø 0.20m	4 un
Higo ø 0.61m - 0.80m	1 un
Ñipi Ñipi ø 0.21m - 0.40m	1 un
Higo < ø 0.20m	6 un
Teca ø 0.21m - 0.40m	2 un
Mango ø 0.21m - 0.40m	1 un
Roble ø 0.21m - 0.40m	2 un

Fuente: Ficha predial 6-1-016, 05 de agosto de 2019



7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 30 de agosto de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

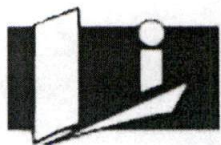
7.1. Método comparación de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7.2. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

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

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

Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, diámetro, altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado siembra y abandonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en kg por planta/año, según las



condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por kg tomando como referencia información del SIPSA. También se tomó en cuenta un costo de mantenimiento que incluye podas, planteos, controles fitosanitarios, fertilización para determinar un valor total por planta. Las diferentes variables tomadas en cuenta para el avalúo están relacionadas con las condiciones que se dan para una hectárea de cultivo. Para la valoración de pastos, se tiene en cuenta el costo promedio de establecimiento, sostenimiento y rendimientos del mismo por hectárea de terreno.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

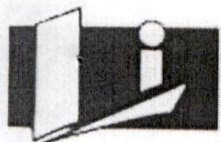
8.1. Relación de ofertas obtenidas :

ESTUDIO DE MERCADO - CERETÉ								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO/PAGINA WEB	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (HA)
1	3017294539	Mym Inmobiliaria Monteria	CERETE. CORDOBA, A ORILLA DE VÍA CERETE - SAN PELAYO	Cereté	Finca	\$ 8.000.000.000	16,00	670,00
2	3017294539	Mym Inmobiliaria Monteria	CERETE. CORDOBA, A ORILLA DE VÍA CERETE - SAN PELAYO	Cereté	Finca	\$ 2.800.000.000	5,00	1130,00
3	3017294539	Mym Inmobiliaria Monteria	CERETE. CORDOBA, CERCA A VÍA CERETE . SAN PELAYO	Cereté	Finca	\$ 7.500.000.000	18,50	550,00
4	3017294539	Mym Inmobiliaria Monteria	CERETE. CORDOBA, A ORILLA DE VÍA CERETE - SAN PELAYO	Cereté	Finca	\$ 11.225.000.000	25,00	320,00

12

8.2. Depuración del mercado :

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



ESTUDIO DE MERCADO - CERETÉ										
ITEM	TEL CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES	
							ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2
1	3017294539	CERETE, CORDOBA, A ORILLA DE VÍA CERETE - SAN PELAYO	Cereté	Finca	\$ 8.000.000.000	\$ 6.800.000.000	16.0000	\$ 358.975.000	GLOBAL	\$ 1.056.400.000
2	3017294539	CERETE, CORDOBA, A ORILLA DE VÍA CERETE - SAN PELAYO	Cereté	Finca	\$ 2.800.000.000	\$ 2.380.000.000	5,0000	\$ 328.000.000	GLOBAL	\$ 740.000.000
3	3017294539	CERETE, CORDOBA, CERCA A VÍA CERETE - SAN PELAYO	Cereté	Finca	\$ 7.500.000.000	\$ 6.375.000.000	18,5000	\$ 325.935.135	GLOBAL	\$ 345.200.000
4	3017294539	CERETE, CORDOBA, A ORILLA DE VÍA CERETE - SAN PELAYO	Cereté	Finca	\$ 11.225.000.000	\$ 9.541.250.000	25,0000	\$ 357.586.000	GLOBAL	\$ 601.600.000
MEDIA ARITMETICA					\$ 342.624.034					
DESVIACION ESTÁNDAR					\$ 18.107.054					
COEFICIENTE DE VARIACION					5,28%					
					LIMITE SUPERIOR		\$ 360.731.088			
					LIMITE INFERIOR		\$ 324.516.980			

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. Procesamiento estadístico encuestas :

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

13

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

MERCADO		
SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/HA
Cereté	Finca	\$ 358.975.000
Cereté	Finca	\$ 328.000.000
Cereté	Finca	\$ 325.935.135
Cereté	Finca	\$ 357.586.000
PROMEDIO		\$ 342.624.034
DESVIACION ESTÁNDAR		\$ 18.107.054
COEF DE VARIACION		5,28%
LIMITE SUPERIOR		\$ 360.731.088
LIMITE INFERIOR		\$ 324.516.980

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea (Ha)	\$ 343.000.000



10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta similar a los puntos de investigación del mercado

Oferta 1: Finca de 16 hectáreas ubicada en Cereté. Cuenta con una casa de 420 m² y un Kiosko de 250 m². Topografía plana a ligeramente plana. Presenta disponibilidad de servicios públicos.

Oferta 2: Finca de 5 hectáreas ubicada en Cereté. Cuenta con una casa de 250 m², un Kiosko de 160 m², jaulas para caballos de 500 m² y un establo de 220m². Cuenta con disponibilidad de servicios públicos. Topografía plana a ligeramente plana.

Oferta 3: Finca de 18.5 hectáreas ubicada en Cereté- Cuenta con una casa de 180m², un Kiosko de 120m² y una pesebrera de 250 m². Presenta disponibilidad de servicios públicos. Topografía plana a ligeramente plana.

Oferta 4: Finca de 25 hectáreas ubicada en Cereté. Cuenta con una cobertura 60% en pasto. Cuenta con una casa de 320 m². Topografía plana a ligeramente plana. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos.

14

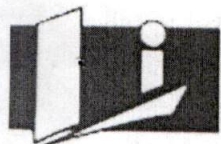
11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. Costos de reposición: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. Depreciación Fitto y Corvini: La franja de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. Costos de reposición: Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según formula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como



resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 192.

CA1: Cerco frontal en postes de madera de 1.60m de alto, espaciados a 1,00m. Cuenta con 4 hilos de alambre de púa.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) cal 14	m	375	\$ 456	\$ 171.000,00
Limaton 10-12 cm (6m) Eucalipto	un	32	\$ 30.559	\$ 977.888,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	16	\$ 6.900	\$ 110.400,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	83	\$ 18.290	\$ 1.518.070,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 2.777.358,00
TOTAL CANTIDAD				93,66
VALOR UNITARIO				\$ 29.653,62

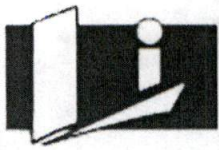
Fuente grapa: <http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471>

CA2: Cerca en varetas de madera. 4 varas longitudinales de 1" x 4" soportada en horcones de 0.10m x 0.10m y 2 m de alto				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Tabla chapa 10 x 1.8 - 2 cm x 2.9m - ordinario	un	23	\$ 6.747	\$ 155.181,00
Cerco de 8 x 8 cm x 2.9 m - ordinario	un	17	\$ 22.906	\$ 389.402,00
Puntilla con Cabeza 2-1/2pulg Propack 5kg puma	un	1	\$ 21.900	\$ 21.900,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	18	\$ 18.290	\$ 329.220,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 895.703,00
TOTAL CANTIDAD				16,29
VALOR UNITARIO				\$ 54.984,84

Fuente: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/175827/puntilla-con-cabeza-2-1-2pulg-propack-5kg>

12.2. Depreciación Fitto y Corvini: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

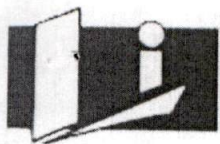
CAB-6-1-016										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1: Cerca	3	10	93,66	30%	2	21,53%	\$ 29.653,62	6384,424386	\$23.269,20	\$2.179.393,27
CA2: Cerca	3	10	16,29	30%	2	21,53%	\$ 54.984,84	11838,23605	\$43.146,60	\$702.858,11
VALOR TOTAL										\$ 2.882.251,38
VALOR ADAPTADO										\$ 2.882.251



13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

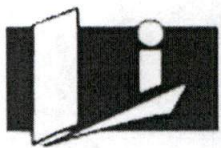
CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Roble $\varnothing$ 0.21m - 0.40m	un	12	\$ 269.665	\$ 3.235.980
Higo $\varnothing$ 0.21m - 0.40m	un	5	\$ 39.584	\$ 197.920
Matarratón $< \varnothing$ 0.20m	un	45	\$ 4.948	\$ 222.660
Roble $< \varnothing$ 0.20m	un	4	\$ 37.453	\$ 149.812
Higo $\varnothing$ 0.61m - 0.80m	un	1	\$ 153.938	\$ 153.938
Ñipi Ñipi $\varnothing$ 0.21m - 0.40m	un	1	\$ 19.792	\$ 19.792
Higo $< \varnothing$ 0.20m	un	6	\$ 7.422	\$ 44.532
Teca $\varnothing$ 0.21m - 0.40m	un	2	\$ 299.627	\$ 599.254
Mango $\varnothing$ 0.21m - 0.40m	un	1	\$ 120.112	\$ 120.112
Roble $\varnothing$ 0.21m - 0.40m	un	2	\$ 269.665	\$ 539.330
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 5.283.330



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

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

17



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-016

15. RESULTADO DE AVALUO

CAB-6-1-016				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,035276	\$ 343.000.000	\$ 12.099.668
TOTAL TERRENO				\$ 12.099.668
CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.882.251
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 5.283.330
TOTAL AVALUO				\$ 20.265.249

TOTAL AVALÚO: VEINTE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.265.249,00).

Bogotá, D.C., 30 de diciembre de 2019

Cordialmente,

18

DIEGO MONROY RODRIGUEZ

Representante Legal

OMAR PINZON

Perito Avaluador

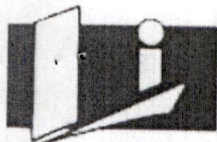
RAA: AVAL-1014242133

FELIX ZAMORA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-80095537

Miembro del comité de avalúos



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-016

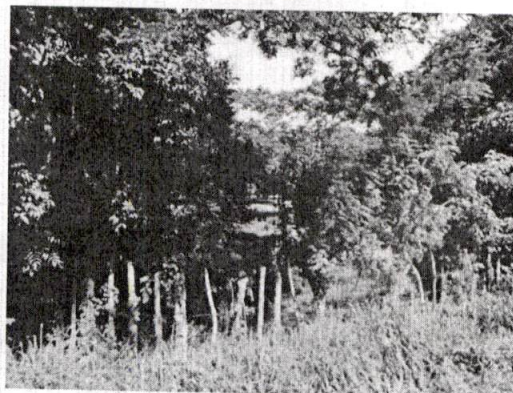
16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

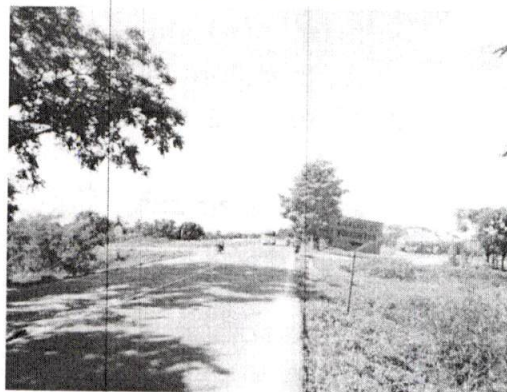
ENTORNO



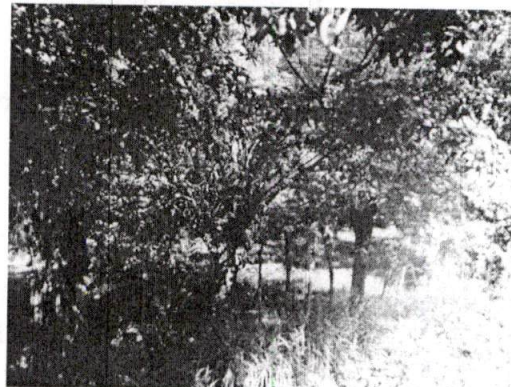
CERCA

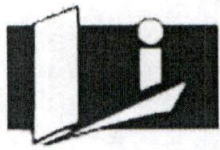


ENTORNO



ESPECIES





ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: LOTE DE TERRENO.

Vereda/Barrio: SAN PELAYO.

Municipio: SAN PELAYO

Departamento: CORDOBA

Cedula catastral: 23-686-00-01-00-00-0001-0268-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Publica N°764 del 23 de octubre de 1990 otorgada en la Notaria Única de Cerete.

Matricula Inmobiliaria: 143-13248.

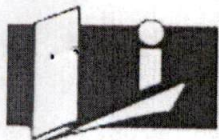
Propietario: Tomasa Negrete de Barrios C.C. 25.838.946

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1044 de 2.014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 691 de enero 24 de 2019 "Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial", se liquida el siguiente cálculo estimado de gastos notariales y registro, dejando la salvedad de que el número de hojas protocolo, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar.

20

SMLMV-2019		\$828.116,00		
VALOR BASE LIQUIDACION				\$20.265.249
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$60.796
2	Hojas Protocolo	\$3.700,00	20	\$74.000,00
3	Copias Protocolo	\$3.700,00	40	\$148.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$282.795,75
4	Iva derechos notariales	19%		\$53.731
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2,25%		\$18.600
6	Derechos registrales	0,00471		\$ 0,00
7	Retencion en la Fuente	1,00%		\$202.652
8	Folios de matriculas	\$ 20.500,00	2	\$41.000
9	Rentas departamentales	1,05%		\$212.785
SUBTOTAL				\$528.769
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$811.565

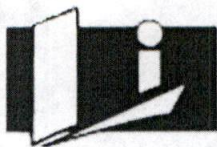


III. CONSIDERACIONES

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución No. No 691 de enero 24 de 2019, expedida por la Superintendencia de Notariado y registro.
- 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.

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	\$ 811.565	Ver Cuadro Numeral II
2.Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ 811.565	



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-016

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: LOTE DE TERRENO.

Vereda/Barrio: SAN PELAYO.

Municipio: SAN PELAYO

Departamento: CORDOBA

Cedula catastral: 23-686-00-01-00-00-0001-0268-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Publica N°764 del 23 de octubre de 1990 otorgada en la Notaria Única de Cerete.

Matricula Inmobiliaria: 143-13248.

Propietario: Tomasa Negrete de Barrios C.C. 25.838.946

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-6-1-016					
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL	
TERRENO					
TERRENO	Ha	0,035276	\$ 343.000.000	\$ 12.099.668	
TOTAL TERRENO		\$ 12.099.668			
CONSTRUCCIONES ANEXAS		\$ 2.882.251			
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES		\$ 5.283.330			
TOTAL AVALUO		\$ 20.265.249			

TOTAL AVALÚO: VEINTE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.265.249,00).

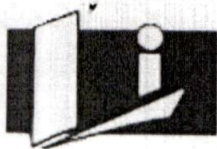
Bogotá, D.C., 30 de diciembre de 2019

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

FELIX ZAMORA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-80095537
Miembro del comité de avalúos



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

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

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 30 de diciembre de 2019, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios N 1-121-2018 celebrado entre CONSTRUCCIONES EL CÓNDOR Y CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. :

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ

LISANDRO CASTAÑEDA

JOSE FELIX ZAMORA MORENO

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad actividad económica	Desmonte embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-6-1-016	\$20.265.249	\$0	\$0	\$0	\$811.565

SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la concesión ruta al mar el 30 de septiembre de 2019, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



COMITÉ DE AVALUOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Miembro comité

LISANDRO CASTAÑEDA

Miembro Comité

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Miembro comité

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Miembro comité

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UFI6

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-6-1-016

SECTOR O TRAMO

SUB SECTOR 1 CERETÉ-LORICA

ABSC. INICIAL

K 15+856,34(D)

ABSC. FINAL

K 15+960,00(D)

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

Derecha
103,66 M

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

Tomasa Negrete de Barrios

CEDULA

25.838.946

DIRECCION / EMAIL.

Lote de Terreno

DIRECCION DEL PREDIO

Lote de Terreno

MATRICULA INMOBILIARIA

143-13248

CEDULA CATASTRAL

236860001000000010268000000000

VEREDA/BARRIO:

San Pelayo

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD (M)

COLINDANTES AREA

MUNICIPIO:

San Pelayo

DPTO:

Cordoba

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

Residencial - Agricultura

NORTE

3

Canal de Himat (P.13 - P.1)

SUR

3,20

Carlos Arturo Herrera Echeverry (P.2- P.3)

ORIENTE

103,73

Tomasa Negrete de Barrios (P.3 - P.13)

OCCIDENTE

103,66

Vía Nacional Cereté- Loricá (P.1 - P.2)

Predio requerido para:

Mejoramiento

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Roble Ø 0.21m - 0.40m	12		Und
Higo Ø 0.21m - 0.40m	5		Und
Matarratón Ø ≤ 0.20	45		Und
Roble Ø ≤ 0.20	4		Und
Higo Ø 0.61m - 0.80m	1		Und
Nipi Nipi Ø 0.21m - 0.40m	1		Und
Higo Ø ≤ 0.20	6		Und
Teca Ø 0.21m - 0.40m	2		Und
Mango Ø 0.21m - 0.40m	1		Und
Roble Ø 0.21m - 0.40m	2		Und

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

1	CA1. Cerco frontal en postes de madera de 1,60m de alto, espaciados a 1,00m. Cuenta con 4 hilos de alambre de púa.	93,66	M
2	CA2. Cerca en varetas de madera, 4 varas longitudinales de 1" x 4" soportada en horcones de 0.10m x 0.10m y 2 m de alto.	16,29	M

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

M2

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?

SI/NO
NO
NO
NO
NO
SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

05/ago./19

Elaboró: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO
M.P. 13202-235122 BLV

AREA TOTAL TERRENO

58.166,00 m²

AREA REQUERIDA

352,76 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBRANTE

57.813,24 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

352,76 m²

OBSERVACIONES:

Revisó y Aprobó:

CONSORCIO DE CONCESIONARIOS
APROBADO



CANAL DEL HIMAT

ABSCISA FINAL
K 15+980,00 D

CA2

Área Sobrante

CA1

CAB-6-1-016
TOMASA NEGRETE DE BARRIOS
236860001000000010268000000000
143-13248
LOTE DE TERRENO

ABSCISA INICIAL
K 15+856,34 D

CAB-6-1-015
CARLOS ARTURO HERRERA ECHEVERRY
236860001000000010317000000000
LOTE DE TERRENO RURAL

ESCALA 1: 750

0 18.75 37.5 75

 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UPI 6 SUBSECTOR 1 CERETE - LORICA	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectada --- Fuentes hídricas --- Línea de transmisión --- Eléctrica --- Carreterable --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa --- Punto de inflexión --- Chafán Llano --- Chafán Corte --- Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 48.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1000 000 metros Norte 1000 000 metros Este			
	PROPIETARIO: TOMASA NEGRETE DE BARRIOS CEDULA CATASTRAL: 236860001000000010268000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 143-13248	ÁREA TOTAL: 5 Ha + 8166.00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0352.76 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m ² ÁREA SOBRANTE: 5 Ha + 7813.24 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m ²	CONVENCIONES --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa --- Punto de inflexión --- Chafán Llano --- Chafán Corte --- Cercas					
 CONCESIÓN Ruta al Mar	CIP: CAB-6-1-016	ESCALA: 1:750	ROUTE: 2103 PR INICIO: 10+784 FINAL: 48+222 ABS INICIO: K 15+856.34(D) FINAL: K 15+980.00(D)		DIBUJO: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO	FECHA: 5/08/2019	ARCHIVO: PA_CAB-6-1-016.dwg	PLANO: 1 de 2

CONSORCIO CR CONCESIONES

CUADRO DE COORDENADAS. ÁREA REQUERIDA					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	103.66	85°17'43"	807210.76	1481769.50
P2	P2 - P3	3.20	93°45'27"	807263.45	1481680.23
P3	P3 - P4	13.83	86°22'52"	807266.31	1481681.67
P4	P4 - P5	20.02	180°32'29"	807259.31	1481693.60
P5	P5 - P6	10.01	181°0'30"	807249.34	1481710.95
P6	P6 - P7	10.03	177°41'31"	807244.51	1481719.72
P7	P7 - P8	20.10	180°53'41"	807239.33	1481728.29
P8	P8 - P9	7.76	173°20'49"	807229.19	1481745.65
P9	P9 - P10	6.59	186°38'55"	807224.53	1481751.85
P10	P10 - P11	5.68	183°25'55"	807221.21	1481757.54
P11	P11 - P12	2.58	169°0'30"	807218.65	1481762.61
P12	P12 - P13	7.13	187°33'34"	807217.06	1481764.65
P13	P13 - P1	3.00	94°26'3"	807213.47	1481770.81

Area: 352.76 m²
Area: 0.035276 ha

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL		CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
	PROPIETARIO: TOMASA NEGRETE DE BARRIOS		ÁREA TOTAL: 5 Ha + 8166.00 m ²	ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0352.76 m ²	Línea de compra Ejes de via proyectada Eje de via existente Borde via existente Borde via proyectado Fuentes hídricas Línea de transmisión eléctrica Carretero	Limite predial Área requerida Área remanente Construcción Construcción anexa Punto de inflexión Chañal Llento Chañal Corte Cercas	PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 48.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0294" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 11000 000 metros Norte 1000 000 metros Este	
CEDULA CATASTRAL: 236860001000000010268000000000	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 143-13248		ÁREA SOBRANTE: 5 Ha + 7813.24 m ²		ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m ²			
			ruta: 2103					
			PR INICIO: 10+764 FINAL: 48+222	ABS INICIO: K 15+856.34(D) FINAL: K 15+960.00(D)				
CIP: CAB-6-1-016	ESCALA: N/A				DIBUJO: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO	FECHA: 5/08/2019	ARCHIVO: PA_CAB-6-1-016.dwg	PLANO: 2 de 2