



Montería,

Señores:

**HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA SEÑORA
NAIDUTH DEL CARMEN PEREZ DIAZ**

Dirección: Solar y Casa
Vereda Carrillo
San Pelayo – Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20230411008958
Fecha: 11/04/2023 09:12:59 a. m.
Usuario: dana.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-20230330008940 DE FECHA 30 DE MARZO DE 2023. PREDIO CAB-2-1-184.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado No. 48-147S-20230330008941 de fecha 30 de marzo de 2023, 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-20230330008940 de fecha 30 de marzo de 2023, enviada por Alfa Mensajes como consta en la Guía No. 6009166, y recibida el 31 de marzo de 2023, 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-20230330008940 de fecha 30 de marzo de 2023, "Por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno de un predio denominado Solar y Casa, ubicado en jurisdicción del Municipio de San Pelayo, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 236860400000000150004000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 143-25582; que de acuerdo con la Ficha y el Plano Predial No. CAB-2-1-184, se encuentra ubicado en la Abscisa K20+207.75 D y finalizando en la abscisa K20+236.82 I".



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-20230330008941** de fecha 30 de marzo de 2023, 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.

Así mismo, para su conocimiento remitimos copia del escrito de la oferta formal de compra al predio denominado "Casa y Solar", ubicado en la vereda Carillo jurisdicción del Municipio de San Pelayo Departamento de Córdoba.

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 12 - Abril - 2023 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 18 - Abril - 2023 A LAS 6:00 P.M.



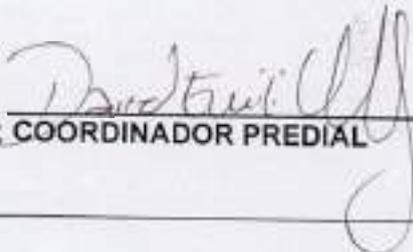
DANIEL EMILIO ORTEGA-HERNÁNDEZ
Coordinador predial

Proyecto: DMGA
Reviso: DEOH



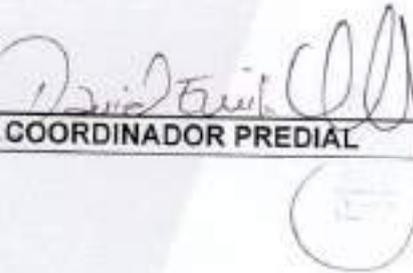
CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica la Oferta Formal de Compra No. **48-147S-20230330008940** de fecha 30 de marzo de 2023. **PREDIO CAB-2-1-184**, al titular inscrito **LA SEÑORA NAUDITH DEL CARMEN PEREZ DIAZ Y/O HEREDEROS 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 12 - Abril - 2023

Firma: 
Cargo: **COORDINADOR PREDIAL**

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del día 18 - Abril - 2023, por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la Oferta Formal de Compra No. **48-147S-20230330008940** de fecha 30 de marzo de 2023. **PREDIO CAB-2-1-184**, al titular inscrito **LA SEÑORA NAUDITH DEL CARMEN PEREZ DIAZ Y/O HEREDEROS INDETERMINADOS** - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: 
Cargo: **COORDINADOR PREDIAL**



Montería,

Señores:

CRUZ DIAZ DORIA
ROSENDO JOSE PEREZ DIAZ
LUIS SANTOS PEREZ DIAZ
DELVIS DEL SOCORRO PEREZ DIAZ
CRISTOBAL DARIO PEREZ DIAZ
DALY CRUZ MORENO PEREZ (Propietario en falsa tradición)
NAIDUTH DEL CARMEN PEREZ DIAZ
Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Dirección: Solar y Casa
Vereda Carrillo
San Pelayo – Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-1479-20230330009940
Fecha: 30/03/2023 09:37:27 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 Solar y Casa, ubicado en jurisdicción del Municipio de San Pelayo, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 236860400000000150004000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 143-25582. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-184 Ubicado en el Sector Cereté - Lórica.

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.

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

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-2-1-184
Fecha de ficha	04 de abril de 2022.
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	353.74 m ²
Abscisa inicial	K20+207.75 D
Abscisa final	K20+236.82 I
Municipio	San Pelayo
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	143-25582
ORIP	Cereté
Cédula Catastral	236860400000000150004000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 282 del 26 de octubre de 2020, otorgada por la Notaría Única de San Pelayo, la cual fue aclarada mediante la Escritura Pública N° 142 del 06 de mayo de 2021 otorgada por la Notaría Única de San Pelayo y son los siguientes:

"POR EL NORTE: Con Callejón en medio, en una extensión de 23.5 metros, con posesión de Aquiles Hernandez. POR EL SUR: Con la carretera que de cerete conduce a Lorica, en una extensión de 23.50 metros. ESTE: Con propiedad de Petrona Maria Fajardo Hernández, en una extensión de 72 metros. Y POR EL OESTE: Con propiedad de Natividad Hernandez y tiene una extensión de 72 metros"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

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



Nombre	N° de Identificación	De la ciudad de	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad
CRUZ DIAZ DORIA	C.C. No. 25.841.150	Cereté	Compraventa	Escritura publica	N° 574 del 22 de diciembre de 1972	Única	Cereté
ROSENDO JOSE PEREZ DIAZ	C.C. No. 7.377.202	San Pelayo	Compraventa	Escritura publica	N° 574 del 22 de diciembre de 1972	Única	Cereté
LUIS SANTOS PEREZ DIAZ	C.C. No. 7.377.204	San Pelayo	Compraventa	Escritura publica	N° 574 del 22 de diciembre de 1972	Única	Cereté
DELVIS DEL SOCORRO PEREZ DIAZ	C.C. No. 26.174.075	San Pelayo	Compraventa	Escritura publica	N° 574 del 22 de diciembre de 1972	Única	Cereté
CRISTOBAL DARIO PEREZ DIAZ	C.C. No. 7.379.073	San Pelayo	Compraventa	Escritura publica	N° 574 del 22 de diciembre de 1972	Única	Cereté
NAIDUTH DEL CARMEN PEREZ DIAZ	C.C. No. 26.175.535	San Pelayo	Compraventa	Escritura publica	N° 574 del 22 de diciembre de 1972	Única	Cereté
DALY CRUZ MORENO PEREZ (Propietario en falsa tradición)	C.C. No. 1.003.718.400	Lorica	Compraventa	Escritura publica	N° 282 del 26 de octubre de 2020	Única	San Pelayo

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

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

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-184	Total: 1879 m ²
	Requerida: 353.74 m ²
	Remanente: 00.00
	Sobrante: 1525.26 m ²
	Total Requerida: 353.74 m ²

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

Área Requerida: 353.74 m² Abscisa Inicial: K20+207.75 D Abscisa Final: K20+236.82 I

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

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. CAB-2-1-184 de fecha 17 de junio de 2022, elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **TRESCIENTOS SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE M/L (\$ 306.394.140,00)**.

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Principales, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor de los propietarios; la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE M/L (\$ 298.630.007,00)**.

AVALÚO PROPIETARIOS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	353,74	\$ 205.000	\$ 72.516.700
TOTAL TERRENO				\$ 72.516.700
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 207.004.293
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 18.603.974
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 505.040
TOTAL AVALUO				\$ 298.630.007

Por concepto de Construcciones Principales a favor del Mejoratorio JUAN BAUTISTA DORIA IBÁÑEZ; la suma de **SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE M/L (\$7.764.133)**.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 7.764.133
TOTAL AVALUO				\$ 7.764.133

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).

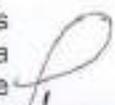
Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro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

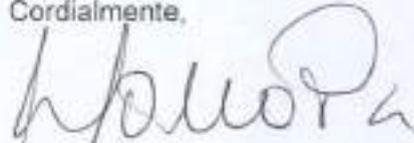
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los trámites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual 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. CAB-2-1-184 de fecha 17 de junio 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 (Simanexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté, Propietario y Expediente predial.
Elaboró: DMGA
Revisó: DECH



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-2-1-184

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

BOGOTÁ D.C., 17 DE JUNIO DE 2022

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**



Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



TABLA DE CONTENIDO

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





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





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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Concesión Ruta al Mar S.A.S.

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

4

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo.

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

1.5. DEPARTAMENTO: Córdoba.

1.6. MUNICIPIO: San Pelayo.

1.7. BARRIO: Carrillo

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Solar y Casa

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

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

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





1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	23 – Córdoba ✓
Municipio	686 – San Pelayo ✓
Cedula. Catastral actual	23-686-04-00-00-00-0015-0004-0-00-00-0000 ✓
Área de terreno	0 Ha 1879m ² ✓
Área de construcción	242.0 m ² ✓
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 29.492.000 ✓

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2022.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 10 de junio de 2022. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 17 de junio de 2022.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-2-1-184, elaborado el 04 de abril de 2022.
- Certificado catastral, expedido el 12 de abril de 2022.
- Plano predial del predio CAB-2-1-184, elaborado el 04 de abril de 2022.
- Estudio de títulos, elaborado el 04 de abril de 2022.
- Certificado de uso del suelo expedido el 19 de septiembre de 2018.
- Escritura Pública N° 574 del 22 de diciembre de 1972, otorgada por la Notaria Única de Cerete.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. PROPIETARIOS:** Cruz Díaz Doria C.C. No. 25.841.150.
 Rosendo José Pérez Díaz C.C. No. 7.377.202
 Luis Santos Pérez Díaz C.C. No. 7.377.204
 Delvis Del Socorro Pérez Díaz C.C. No. 26.174.075
 Cristóbal Darío Pérez Díaz C.C. No. 7.379.073
 Naiduth del Carmen Pérez Díaz C.C. No. 26.175.535
 Daly Cruz Moreno Pérez C.C. No. 1.003.718.400 (Falsa tradición)

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública N° 574 del 22 de diciembre de 1972, otorgada por la Notaria Única de Cereté.





PREDIO CAB-2-1-184

- Escritura Publica No. 282 del 26 de octubre de 2020, otorgada por la Notaría Única de San Pelayo.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 143-25582.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

6

LOCALIZACIÓN MUNICIPIO SAN PELAYO – CÓRDOBA



Fuente: Google maps, Consulta: 17 de junio de 2022,
<https://www.google.com/maps/place/Santiago+de+Tol%C3%BA,+C%C3%B3rdoba>

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





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

7

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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





6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

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



8

Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 17 de junio de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1879,00 m ² ✓
ÁREA REQUERIDA:	353,74 m ² ✓
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ² ✓
ÁREA SOBRANTE:	1525,26 m ² ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	353,74 m ² ✓

Fuente: Ficha predial CAB-2-1-184, 04 de abril de 2022.

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



PREDIO CAB-2-1-184

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

Fuente: Ficha predial CAB-2-1-184, 04 de abril de 2022.

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

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

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



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

CONSTRUCCIÓN	MEDIDA	EDAD APROXIMADA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Casa de 1 piso distribuida en sala, comedor, 4 habitaciones, cocina y baño. Con cubierta en teja de fibrocemento sobre estructura de madera; estructura en vigas y columnas de concreto, mampostería en bloque de concreto; muros con pañete, estuco y pintura; piso en concreto pulido; cocina con mesón en concreto de (1.90x0.60x0.80)m; baño de (3.00x2.00)m con piso en tableta de cerámica y muros enchapados en cerámica a una altura de 1.60m, con sanitario y ducha; 7 ventanas con marco y hoja en madera y protector en varillas de hierro de 1/2"; 6 puertas de medidas estándar con marco y hoja en madera; 1 puerta a dos hojas de (2.00x1.30)m con marco y hoja en madera; 3 marcos para puerta en madera; espacio para closet de (2.00x1.80x0.70)m. Cuenta con contador de energía eléctrica con sus respectivas acometidas	150,68 m ²	13	Bueno	100
C2: Construcción distribuida en local, habitación, baño. Con cubierta en teja de fibrocemento sobre estructura de madera; estructura en vigas y columnas de concreto, mampostería en bloque de concreto; muros con pañete, estuco y pintura; piso en concreto pulido; baño de (3.90x1.95)m con 3 muros divisorios de (1.80x0.90)m, con sanitario; orinal de (1.30x0.90x1.80)m con enchape en tableta de cerámica a una altura de 1.00m; 1 puerta a dos hojas de (2.00x1.40)m con marco y hoja en madera; 2 puertas de medidas estándar con marco y hoja en madera; 2 marcos para puerta en madera; 2 ventanas con marco y hoja en madera y protector en varillas de hierro de 1/2".	79,64 m ²	13	Bueno	100

10

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

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Ciclópea	Ciclópea
ESTRUCTURA	Columnas y Vigas	Columnas y Vigas





ENTREPISO	No aplica	No aplica
FACHADA	Pañete pintado	Pañete pintado
CUBIERTA	Teja Fibrocemento	Teja Fibrocemento
CIELO RASO	No aplica	No aplica
PISOS	Cemento pulido	Cemento pulido
COCINA	Mesón	No aplica
BAÑOS	Sanitario	Sanitario
ACABADOS BAÑO	Enchape media altura	Pañete pintado
ACABADOS MUROS	Pañete Pintado	Pañete Pintado
OTROS	No aplica.	No aplica.
VETUSTEZ	13 años aprox.	13 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno.	Bueno.

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

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: Terraza frontal, con cubierta en placa de concreto; muro decorativo en concreto, pañetado y pintado de 0.70m de alto; 2 columnas en concreto, pintadas de 3.00m de alto; y piso en placa de concreto pulido.	20,72 m ²	13	Bueno	60
CA2: Pozo séptico con tapa de concreto de 1.60m de diámetro	1 und	6	Bueno	20
CA3: Mesón adosado a C1, en concreto de (2.70x0.75x0.80) con 2 muros intermedios.	1 und	8	Bueno	30
CA4: Placa de concreto de 0.20m de espesor promedio.	27,82 m ²	8	Bueno	20
CA5: Pozo séptico de 1.40m de diámetro.	1 und	6	Bueno	20
CA6: Cerramiento en muro de 1.10m de altura promedio, con estructura en vigas y columnas de concreto y mampostería en bloque calado, con pañete y pintura a dos caras; reja superior en varilla de hierro de 0.15m de altura .	16,60 m ²	8	Bueno	60
CA7: Placa de concreto de 0.05m de espesor promedio.	6,15 m ²	8	Bueno	20
CA8: Ramada con cubierta en teja de zinc soportada en listones de madera y 2 postes de madera de 3.50m de alto, piso en tierra.	11,15 m ²	8	Bueno	25





MEJORAS PERTENECIENTES A JUAN BAUTISTA DORIA IBÁÑEZ IDENTIFICADO CON C.C. NO. 15.018.637				
CA9: Aserradero compuesto por cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura de madera, 19 postes de madera de 4.00m de alto, piso con adecuación en material común, acometida eléctrica con 2 tableros eléctricos de 2 interruptores.	108,35 m ²	8	Bueno	25
CA10: Cerca de 3 hilos de alambre de púas soportada en postes de madera de 1.80m de alto, separados cada 0.80m.	11,3 m	6	Bueno	10

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

Descripción	Cantidad
Almendro, D: 0.21-0.40m	2 un ✓
Roble, D: ≤ 0.20m ✓	1 un ✓
Pimiento, D: 0.41-0.60m	1 un ✓

Fuente: Ficha predial CAB-2-1-184, 04 de abril de 2022.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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





PREDIO CAB-2-1-184

- 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.

13

Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

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

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

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



**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)****8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

ESTUDIO DE MERCADO SAN Pelayo URBANO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (m ²)	AREA CONSTRUIDA (m ²)
1	3128004727	Alvaro Gonzalez	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 139.000.000	322	250
3	3023698742	Diego Narvaez Gaites Guerra	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 200.000.000	277	277
3	3017294539	MyM Inmobiliaria	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 300.000.000	710	200

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

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

ESTUDIO DE MERCADO SAN Pelayo URBANO													
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			
								AREA (m ²)	VALOR (m ²)	AREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL	
1	3128004727	Alvaro Gonzalez	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 139.000.000	\$ 139.000.000	322,0	\$ 202.547	250,0	\$ 284.000	\$ 71.000.000	
3	3023698742	Diego Narvaez Gaites Guerra	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 200.000.000	\$ 199.801	277,0	\$ 199.801	277,0	\$ 419.000	\$ 142.666.000	
3	3017294539	MyM Inmobiliaria	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 300.000.000	\$ 201.000.000	710,0	\$ 212.676	200,0	\$ 199.000	\$ 140.000.000	
VALOR PROMEDIO						\$ 205.008,03							
DESVIACION ESTÁNDAR						\$ 6.781,07							
COEFICIENTE DE VARIACION						3,31%							
VALOR AJUSTADO 1m ²						\$205.008							

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

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

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





PREDIO CAB-2-1-184

De acuerdo al estudio de mercado obtenido en la zona de estudio, se adopta el valor promedio del estudio tomando el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m ²	\$ 205.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

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

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

Oferta 2: Casa que cuenta con un área de terreno 277 m², con una construcción para vivienda en buen estado de conservación, cuenta con todos los servicios públicos básicos.

Oferta 3: Casa que cuenta con un área de terreno de 710 m², con una construcción que consta de 4 habitaciones, un baño, sala-comedor y cocina, cuenta con todos los servicios públicos básicos ubicado en la calle de comercio del municipio de San Pelayo.

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

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

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

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN: La determinación del costo de la construcción se realiza mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como



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

resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 203.

PARA LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

CT: Casa de 1 piso distribuida en sala, comedor, 4 habitaciones, cocina y baño. Con cubierta en teja de fibrocemento sobre estructura de madera, estructura en vigas y columnas de concreto, mampostería en bloque de concreto; muros con papelería, estuco y pintura; piso en concreto pulido; cocina con mesón en concreto de (1.90x0.80x0.80)m; baño de (3.00x2.00)m con piso en baldosa de cerámica y muros enchapados en cerámica a una altura de 1.80m, con sanitaría y ducha; 7 ventanas con marco y hoja en madera y protector en varillas de fierro de 1/2"; 8 puertas de medidas estándar con marco y hoja en madera; 1 puerta a dos hojas de (2.00x1.30)m con marco y hoja en madera; 3 marcos para puerta en madera; espacio para dasei de (2.00x1.80x0.70)m. Cuenta con contador de energía eléctrica con sus respectivas acometidas

Descripción del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110,00	4,52	\$ 45.697,20
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	150,68	\$ 428.232,56
Excavación manual ancho 60cm profundidad 1m	m3	\$ 22.818,00	15,70	\$ 356.242,60
Placa en concreto 3000 PSI 10cm malla electrosoldada	m2	\$ 115.903,00	150,68	\$ 17.464.264,04
COLUMNA DE CONFINAMIENTO 20X12CM	m	\$ 114.213,00	90,00	\$ 10.279.170,00
VIGA DE CONFINAMIENTO 12X20CM	m	\$ 111.808,00	120,00	\$ 13.416.960,00
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 94.588,00	215,00	\$ 20.336.420,00
Cimentación ciclópas (mezcla obra)	m3	\$ 388.190,00	55,00	\$ 21.350.450,00
Teja fibrocemento p7 No.6	m2	\$ 33.557,00	150,68	\$ 5.056.368,76
Piso en cerámica 20x20 cm	m2	\$ 43.604,00	15,00	\$ 654.060,00
Cerámica formato 20,5 x 30,5 cm	m2	\$ 47.150,00	6,00	\$ 282.900,00
Estructura en madera para teja fibrocemento	m	\$ 33.431,00	125,00	\$ 4.178.875,00
Puerta infantil social 0,75m - 1m	un	\$ 125.974,00	7,00	\$ 881.818,00
Marco puerta completo 8 x 3cm x 2,10 m cabezal 1 m - Cedro blanco	un	\$ 56.343,00	3,00	\$ 169.029,00
Ventana en madera formorada	m2	\$ 90.412,00	7,00	\$ 632.884,00
Reja bancaria	m2	\$ 98.947,00	1,00	\$ 98.947,00
Mason en concreto	m2	\$ 128.370,00	1,14	\$ 146.341,80
Inodoro Tipo I	un	\$ 343.475,00	2,00	\$ 686.950,00
Salida sanitaria ducha 2"	un	\$ 61.128,00	1,00	\$ 61.128,00
Salida sanitaria Inodoro 4"	un	\$ 91.008,00	1,00	\$ 91.008,00
Tubería PVC 4"	m	\$ 38.299,00	35,00	\$ 1.340.465,00
Tubería PVC 2"	m	\$ 20.072,00	7,00	\$ 140.504,00
Punto A.F Inodoro	un	\$ 27.724,00	1,00	\$ 27.724,00
Punto A.F ducha	un	\$ 216.992,00	1,00	\$ 216.992,00
Tubería PVCP 1/2"	un	\$ 8.291,00	74,00	\$ 613.534,00
PANETE LISO MUROS 1:4	m2	\$ 25.174,00	430,00	\$ 10.824.820,00
Estuco y virilo 3 manos	m2	\$ 26.221,00	430,00	\$ 11.275.030,00
Alistado de piso 4cm - Endurecido	m2	\$ 33.846,00	150,68	\$ 5.089.915,28
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 183.850,00	5,00	\$ 919.250,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 154.971,00	5,00	\$ 774.855,00
Tablero trifásico 12 circuitos	un	\$ 244.513,00	1,00	\$ 244.513,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 31.500,00	2,00	\$ 63.000,00
Total Costo Directo				\$ 128.322.372,24
Administración		5%		\$ 6.416.118,61
Imprevistos		3%		\$ 3.849.671,17
Utilidad		7%		\$ 8.982.566,06
Total A.U		15%		\$ 19.248.355,84
IVA 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 1.706.687,55
Total				\$ 149.277.415,63
Cantidad				150,68
Valor adoptado				\$ 993.891,54





C2: Construcción distribuida en local: habitación, baño. Con cubierta en teja de fibrocemento sobre estructura de madera; estructura en vigas y columnas de concreto; mampostería en bloque de concreto; muros con peñete, estuco y pintura; piso en concreto pulido; baño de (3.90x1.65)m con 3 muros divisorios de (1.80x0.90)m, con sanitario; orinal de (1.30x0.90x1.80)m con enchape en tabletas de cerámica a una altura de 1.20m; 1 puerta a dos hojas de (2.00x1.40)m con marco y hoja en madera; 2 puertas de medidas estándar con marco y hoja en madera; 2 marcos para puerta en madera; 2 ventanas con marco y hoja en madera y protector en varillas de hierro de 1/2".

Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110,00	2,39	\$ 24.162,90
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	79,64	\$ 226.536,88
Excavación manual ancho 60cm profundidad 1m	m3	\$ 22.818,00	7,96	\$ 181.631,26
Placa en concreto 3000 PSI 10cm malla electrosoldada	m2	\$ 115.903,00	79,64	\$ 9.230.514,92
COLUMNA DE CONFINAMIENTO 20X12CM	m	\$ 114.213,00	45,00	\$ 5.139.585,00
VIGA DE CONFINAMIENTO 12X20CM	m	\$ 111.808,00	60,00	\$ 6.708.480,00
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 94.588,00	133,80	\$ 12.655.874,40
Cimentación ciclópes (mezcla obra)	m3	\$ 388.190,00	20,00	\$ 7.763.800,00
Teja fibrocemento p7 No.6	m2	\$ 33.557,00	79,64	\$ 2.672.479,48
Cerámica formato 20,5 x 30,5 cm	m2	\$ 47.150,00	12,00	\$ 565.800,00
Estructura en madera para teja fibrocemento	m	\$ 33.431,00	65,00	\$ 2.173.015,00
Puerta interés social 0,76m - 1m	un	\$ 125.974,00	3,00	\$ 377.922,00
Ventana en madera formorodo	m2	\$ 90.412,00	2,00	\$ 180.824,00
Reja bancaria	m2	\$ 98.947,00	1,00	\$ 98.947,00
Marco puerta completo 8 x 3cm x 2,10 m cabezal 1 m - Cedro blanco	un	\$ 58.343,00	2,00	\$ 112.686,00
Meson en concreto	m2	\$ 128.370,00	2,00	\$ 256.740,00
Orinal tipo I	un	\$ 584.838,00	1,00	\$ 584.838,00
Inodoro Tipo I	un	\$ 343.475,00	2,00	\$ 686.950,00
Salida sanitaria ducha 2"	un	\$ 61.128,00	1,00	\$ 61.128,00
Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 91.008,00	1,00	\$ 91.008,00
Tubería PVCS 4"	m	\$ 38.299,00	19,00	\$ 727.681,00
Tubería PVCS 2"	m	\$ 20.072,00	4,00	\$ 80.288,00
Punto A.F Orinal o Lavamanos	un	\$ 28.301,00	1,00	\$ 28.301,00
Punto A.F Inodoro	un	\$ 27.724,00	1,00	\$ 27.724,00
Punto A.F ducha	un	\$ 216.992,00	1,00	\$ 216.992,00
Tubería PVCP 1/2"	un	\$ 8.281,00	39,00	\$ 323.349,00
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m2	\$ 25.174,00	267,60	\$ 6.736.562,40
Estuco y enlucido 3 manos	m2	\$ 26.221,00	267,60	\$ 7.016.739,60
Alistado de piso 4cm - Endurecido	m2	\$ 33.846,00	79,64	\$ 2.685.495,44
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 183.850,00	3,00	\$ 551.550,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 154.971,00	3,00	\$ 464.913,00
Tablero trifásico 12 circuitos	un	\$ 244.513,00	1,00	\$ 244.513,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 31.500,00	2,00	\$ 63.000,00
Total Costo Directo				\$ 69.131.855,30
Administración		5%		\$ 3.456.592,77
Imprevistos		3%		\$ 2.073.955,66
Utilidad		7%		\$ 4.839.229,87
Total APU		15%		\$ 10.369.778,30
IVA 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 919.453,66
Total				\$ 80.421.087,27
Cantidad				79,64
Valor adoptado				\$ 1.009.807,73

**PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

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

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	20,72	\$ 2.842,00	\$ 58.886,24
Placa concreto 3000 psi 10cm malla electrosoldada	m2	20,72	\$ 115.903,00	\$ 2.401.510,16
Columna 40 x 30cm	m	6,00	\$ 218.776,00	\$ 1.312.656,00
Placa concreto 10cm sobre lamina metaldeca 2'	m2	20,72	\$ 131.478,00	\$ 2.724.224,16
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	4,90	\$ 94.588,00	\$ 463.481,20
Pañete liso muros 1:4	m2	7,00	\$ 25.174,00	\$ 176.218,00
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	7,00	\$ 7.206,00	\$ 50.442,00
Hora Cuadrilla CC, con prestaciones	Hc	3,00	\$ 33.627,00	\$ 100.881,00
Hora Cuadrilla AA, con prestaciones	Hc	4,00	\$ 20.253,00	\$ 81.012,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 7.369.310,76
TOTAL CANTIDAD				20,72
VALOR UNITARIO				\$ 355.661,72

18

CA2: Pozo septico con tapa de concreto de 1,50m de diametro

ITEM	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
Excavación a mano zanjas	m3	6,40	\$ 29.664	\$189.849,60
Muro bloque concreto estructural 9cm	m2	16,80	\$ 94.588	\$1.589.078,40
Placa concreto 3000 psi 10cm malla elect.	m2	2,01	\$ 115.903	\$232.965,03
Pañete impermeabilizado muros 1:3	m2	16,08	\$ 36.123	\$580.857,84
Valor Total Tipología				\$2.592.750,87
Total Cantidad				1,00
Valor Unitario				\$ 2.592.750,87

CA3: Mesón adosado a C1, en concreto de (2.70x0.75x0.90) con 2 muros intermedios.

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	m3	1,10	\$ 219.220,00	\$ 241.142,00
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	un	6,00	\$ 8.633,00	\$ 51.798,00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	kg	4,00	\$ 2.618,00	\$ 10.472,00
Alambre Negro Recocido C 17 (Rollo 30Kg)	kg	1,00	\$ 4.441,00	\$ 4.441,00
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ord.	Un	1,00	\$ 23.572,00	\$ 23.572,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	Hc	8,00	\$ 20.253,00	\$ 162.024,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 493.449,00
TOTAL CANTIDAD				1,00
VALOR UNITARIO				\$ 493.449,00



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

CA4: Placa de concreto de 0.10m de espesor promedio				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	27,82	\$ 2.842,00	\$ 79.064,44
Placa concreto 3000 PSI 5cm Malla Refuerzo sintético	m2	27,82	\$ 71.870,00	\$ 1.999.423,40
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 2.078.487,84
TOTAL CANTIDAD				27,82
VALOR UNITARIO				\$ 74.712,00

CA5 Piso asfáltico de 1.40m de diámetro.				
ITEM	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
Excavación a mano zanjas	m3	4,30	\$ 29.664	\$127.555,20
Muro bloque concreto estructural 9cm	m2	12,32	\$ 94.588	\$1.165.324,16
Placa concreto 3000 psi 10cm malla elect.	m2	1,54	\$ 115.903	\$178.490,62
Pañete impermeabilizado muros 1:3	m2	12,31	\$ 36.123	\$444.674,13
Valor Total Tipología				\$1.916.044,11
Total Cantidad				1,03
Valor Unitario				\$ 1.916.044,11

19

CA6: Carramiendo en muro de 1.10m de altura promedio, con estructura en vigas y columnas de concreto y mampostería en bloque calado, con pañete y pintura a dos caras: reja superior en varilla de hierro de 0.15m de altura.				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	3,32	\$ 2.842,00	\$ 9.435,44
Recebo común	m3	0,66	\$ 10.497,00	\$ 6.928,02
Columna de confinamiento 20 x 12 cm	m	9,00	\$ 114.273,00	\$ 1.028.457,00
Viga de confinamiento 20 x 12 cm	m	16,60	\$ 111.808,00	\$ 1.856.012,80
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	16,25	\$ 94.588,00	\$ 1.537.055,00
Pañete liso muros 1:4	m2	28,40	\$ 25.174,00	\$ 714.941,60
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	28,40	\$ 7.206,00	\$ 204.650,40
Acero corr. 1/4"-1'	m	22,80	\$ 6.152,00	\$ 140.265,60
Hora Cuadrilla DD con Prestaciones	hc	3,00	\$ 25.304,00	\$ 75.912,00
Hora Cuadrilla CC con prestaciones	Hc	4,00	\$ 33.627,00	\$ 134.508,00
Hora Cuadrilla AA con prestaciones	Hc	8,00	\$ 20.253,00	\$ 162.024,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 5.870.189,86
TOTAL CANTIDAD				16,60
VALOR UNITARIO				\$ 353.625,90

CA7: Placa de concreto de 0.05m de espesor promedio				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	6,15	\$ 2.842,00	\$ 17.478,30
Placa en concreto 3000 PSI refuerzo Sintetico	m2	6,15	\$ 101.005,00	\$ 621.180,75
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 638.659,05
TOTAL CANTIDAD				6,15
VALOR UNITARIO				\$ 103.847,00



Telefax: 6123378

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

CA8: Ramada con cubierta en teja de zinc soportada en listones de madera y 2 postes de madera de 3.50m de alto, piso en tierra.

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	11,15	\$ 2.842,00	\$ 31.688,30
Cubierta Sencilla Teja Aluzinc Cal 24.	m2	13,38	\$ 55.746,00	\$ 745.881,48
Estructura en madera para teja fibrocemento	m	15,00	\$ 33.431,00	\$ 501.465,00
Limatón ø10-12cm (4m) eucalipto	un	2,00	\$ 21.620,00	\$ 43.240,00
Hora Cuadrilla AA, con prestaciones	Hc	15,00	\$ 20.253,00	\$ 303.795,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1.626.069,78
TOTAL CANTIDAD				11,15
VALOR UNITARIO				\$ 145.835,85

20

CA9: Aserradero compuesto por cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura de madera, 19 postes de madera de 4.00m de alto, piso con adecuación en material común, acometida eléctrica con 2 tableros eléctricos de 2 interruptores.

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	108,35	\$ 2.842,00	\$ 307.930,70
Recebo común	m3	21,67	\$ 10.497,00	\$ 227.469,99
Cubierta Sencilla Teja Aluzinc Cal 24.	m2	130,02	\$ 55.746,00	\$ 7.248.094,92
Estructura en madera para teja fibrocemento	m	16,00	\$ 33.431,00	\$ 534.896,00
Limatón ø10-12cm (4m) eucalipto	un	19,00	\$ 21.620,00	\$ 410.780,00
Caja para 2 medidores	un	2,00	\$ 324.299,00	\$ 648.598,00
Hora Cuadrilla FF1, con prestaciones	Hc	2,00	\$ 61.580,00	\$ 123.160,00
Hora Cuadrilla AA, con prestaciones	Hc	20,00	\$ 20.253,00	\$ 405.060,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 9.905.989,61
TOTAL CANTIDAD				108,35
VALOR UNITARIO				\$ 91.425,84

CA10: Cerca de 3 hilos de alambre de púas soportada en postes de madera de 1.80m de alto, separadas cada 0.80m

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	33,9	\$ 472	\$ 16.010,29
LIMATÓN 10-12 CM 6M EUCALIPTO	un	5	\$ 31.448	\$ 147.805,60
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	kg	1	\$ 9.900	\$ 5.544,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	6	\$ 20.253	\$ 121.518,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 290.877,89
TOTAL CANTIDAD				11,30
VALOR UNITARIO				\$ 25.741,41

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



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

PARA LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

ITEM	EDAD	VIDA ÚTL.	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CI Valanda	13	130	158,80	10,00%	2	9,88%	\$ 900.801,64	\$97.980,33	\$802.811,31	\$134.028.008,19
CI Valanda	13	130	79,84	10,00%	2	9,88%	\$ 1.038.807,73	\$99.768,00	\$939.039,73	\$72.475.484,46
VALOR TOTAL										\$ 207.064.262,65

21

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIOS										
ITEM	EDAD	VIDA ÚTL.	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1	13	60	20,73	21,67%	2	15,60%	\$ 358.681,73	\$56.483,23	\$302.198,50	\$8.216.698,31
CA2	6	25	1,00	30,00%	2	21,63%	\$ 2.592.750,67	\$558.249,26	\$2.034.501,41	\$2.034.531,61
CA3	8	30	1,00	26,67%	2	18,23%	\$ 493.440,00	\$94.890,24	\$398.549,76	\$398.558,79
CA4	6	25	27,60	40,00%	2	28,81%	\$ 74.712,00	\$22.271,63	\$52.440,37	\$1.458.896,54
CA5	6	25	1,00	30,00%	2	21,53%	\$ 1.916.094,11	\$412.024,26	\$1.504.069,85	\$1.503.518,81
CA6	8	60	16,68	13,33%	2	9,88%	\$ 333.625,90	\$34.838,24	\$298.787,66	\$5.290.216,16
CA7	8	25	6,15	40,00%	2	28,81%	\$ 103.847,00	\$36.858,79	\$66.988,21	\$448.274,79
CA8	8	25	11,15	32,00%	2	23,11%	\$ 145.835,65	\$33.702,66	\$112.132,99	\$1.280.288,07
VALOR TOTAL										\$ 18.603.974,00
VALOR ADAPTADO										\$ 18.603.974
CONSTRUCCIONES JUAN BAUTISTA DORIA IBÁÑEZ IDENTIFICADO CON C.C. NO. 15.018.637										
CA9	6	25	108,35	32,00%	2	22,11%	\$ 91.425,84	\$21.128,51	\$70.297,33	\$7.816.715,71
CA10	6	15	11,30	60,00%	2	48,32%	\$ 25.741,41	\$12.606,60	\$13.134,81	\$147.416,88
VALOR TOTAL										\$ 7.764.132,59
VALOR ADAPTADO										\$ 7.764.133
VALOR TOTAL										\$ 26.368.107

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIE**

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

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



Telefax: 6123378



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

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

**14. RESULTADO DE AVALÚO.**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	353,74	\$ 205.000	\$ 72.516.700
TOTAL TERRENO				\$ 72.516.700
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 207.004.293
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 26.368.107
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 505.040
TOTAL AVALUO				\$ 306.394.140

23

TOTAL AVALÚO: TRESCIENTOS SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE, (\$306.394.140, 00).

14.1. AVALÚO DISCRIMINADO**AVALÚO PROPIETARIOS**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	353,74	\$ 205.000	\$ 72.516.700
TOTAL TERRENO				\$ 72.516.700
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 207.004.293
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 18.603.974
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 505.040
TOTAL AVALUO				\$ 298.630.007

TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$298.630.007, 00).

AVALÚO MEJORATARIO JUAN BAUTISTA DORIA IBÁÑEZ

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 7.764.133
TOTAL AVALUO				\$ 7.764.133

TOTAL AVALÚO: SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.764.133, 00).





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



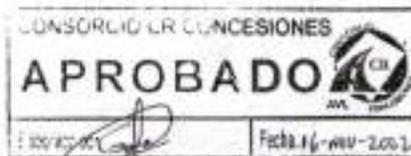
PREDIO CAB-2-1-184

Bogotá, D.C., 17 de junio de 2022.
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

24





- 15. DOCUMENTOS ANEXOS
- 15.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL



ENTORNO



25

16.1.1 CONSTRUCCIÓN PRINCIPALES
C1 CONSTRUCCION



HABITACIÓN



SALA



COMEDOR





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



HABITACIÓN



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



26

BAÑO



BAÑO



**16.1.2 CONSTRUCCIONES ANEXAS
MESÓN**



RAMADA



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



CERRAMIENTO



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



27

16.1.3 CULTIVOS Y ESPECIES





ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Solar y Casa

Vereda/Barrio: Carrillo

Municipio: San Pelayo

Departamento: Córdoba

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

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

Escritura Publica No. 282 del 26 de octubre de 2020, otorgada por la Notaria Única de San Pelayo.

Matrícula Inmobiliaria: 143-25582

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

Rosendo José Pérez Díaz C.C. No. 7.377.202

Luis Santos Pérez Díaz C.C. No. 7.377.204

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

Cristóbal Darío Pérez Díaz C.C. No. 7.379.073

Naiduth Pérez Díaz C.C. No. 26.175.535

Daly Cruz Moreno Pérez C.C No. 1.003.718.400

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

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

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.Desmonte, embalaje, traslado y montaje.		No Aplica compensacion por este concepto
2. pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ -	





CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Solar y Casa

Vereda/Barrio: Carrillo

Municipio: San Pelayo

Departamento: Córdoba

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

Títulos de adquisición:

- Escritura Pública N° 574 del 22 de diciembre de 1972, otorgada por la Notaria Única de Cereté.
- Escritura Publica No. 282 del 26 de octubre de 2020, otorgada por la Notaria Única de San Pelayo.

Matricula Inmobiliaria: 143-25582

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

Rosendo José Pérez Díaz C.C. No. 7.377.202

Luis Santos Pérez Díaz C.C. No. 7.377.204

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

Cristóbal Darío Pérez Díaz C.C. No. 7.379.073

Naiduth Pérez Díaz C.C. No. 26.175.535

Daly Cruz Moreno Pérez C.C No. 1.003.718.400

2. VALORACION COMERCIAL:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	353,74	\$ 205.000	\$ 72.516.700
TOTAL TERRENO				\$ 72.516.700
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 207.004.293
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 26.368.107
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 505.040
TOTAL AVALUO				\$ 306.394.140

TOTAL AVALÚO: TRESCIENTOS SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$306.394.140, 00).





2.1. AVALÚO DISCRIMINADO

AVALÚO PROPIETARIOS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	353,74	\$ 205.000	\$ 72.516.700
TOTAL TERRENO				\$ 72.516.700
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 207.004.293
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 18.603.974
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 505.040
TOTAL AVALUO				\$ 298.630.007

30

TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$298.630.007, oo).

AVALÚO MEJORATARIO JUAN BAUTISTA DORIA IBÁÑEZ

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 7.764.133
TOTAL AVALUO				\$ 7.764.133

TOTAL AVALÚO: SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.764.133, oo).

Bogotá, D.C., 17 de junio de 2022.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZON
Perito Avaluador
R.A. AVAL-1014242133



VALOR DE CONSTRUCCIÓN

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
OFERTA	EDAD	VIDA ÚTIL	VIDA REMANENTE	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	34	70	36	48,57%	4.0	69,61%	\$ 933.432	\$649.768	\$283.664	\$ 284.000
2	45	100	55	45,00%	3.0	44,82%	\$ 933.432	\$418.370	\$515.062	\$ 515.000
3	24	70	46	34,29%	2.0	24,97%	\$ 933.432	\$233.050	\$700.382	\$ 700.000

Nota: El valor de reposición fue tomado del valor por metro cuadrado para vivienda VIP, según Construdata No. 193





CONCESIÓN Ruta al Mar

SISTEMA INT

IO DE GESTIÓN

CÓDIGO

GCSF-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

2

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.:

CAB-2-1-164

SECTOR O TRAMO

SUBSECTOR 1
CERETE - LORICA

ABSC. INICIAL

K20+207.75 0

ABSC. FINAL

K20+236.82 1

MARGEN

Izq-Der

LONGITUD EFECTIVA

27.66 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CRUZ DIAZ DORIA Y OTROS

CEDULA

25.841.150

DIRECCION / EMAIL

SOLAR Y CASA

DIRECCION DEL PREDIO

SOLAR Y CASA

MATRICULA INMOBILIARIA

143-25582

CEDULA CATASTRAL

2584115000015004325582000000

VEREDA/BARRIO:

CARRILLO

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

LINDEROS

LONGITUD

CONDICIONES

MUNICIPIO:

SAN PELAYO

DPTO:

CORDOBA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

RESIDENCIAL

NORTE

32.37 m

EDUIN JOSE LORENTE DURANGO, (1-2)

33.07 m

DALY CRUZ MORENO PEREZ, (3-4)

28.30 m

CRUZ DIAZ DORIA Y OTROS, (2-3)

27.53 m

VIA CERETE-LORICA, (4-1)

Predio requerido para:

CONSTRUCCION

TOPOGRAFIA

0 + 7 % Plana

SUR

ORIENTE

OCCIDENTE

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Almendros, D: 0.21-0.40m	2	-	un
Roble, D: 1-0.20m	1	-	un
Pimiento, D: 0.41-0.60m	1	-	un

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNO

1 CA: Casa de 1 piso distribuida en sala, comedor, 4 habitaciones, cocina y baño. Con cubierta en teja de fibrocemento sobre estructura de madera; extractores en vigas y colectores de concreto; mampostería en bloque de concreto; muros con pafete, estuco y pintura; piso en concreto pulido; cocina con mesón en concreto de (3.00x3.00x0.80)m; baño de (3.00x2.00)m con piso en tabreta de cerámica y muros enchapados en cerámica a una altura de 1.00m, con sanitario y ducha; 7 ventanas con marco y hoja en madera y protector en varillas de hierro de 1/2"; 6 puertas de mediana estandar con marco y hoja en madera; 3 puertas a dos hojas de (2.00x1.80)m con marco y hoja en madera; 3 muros para closet de (2.00x1.80x0.70)m. Cuenta con contador de energía eléctrica con sus respectivos accesorios.

150.68

m²

TOTAL AREA CONSTRUIDA

150.68

m²

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

1 CA: Terraza frontal, con cubierta en placa de concreto; muro decorativo en concreto, pafetado y pintado de 0.70m de alto; 2 columnas en concreto, pintadas de 0.50m de alto; y piso en placa de concreto pulido.

2 CA: Pozo séptico con tapa de concreto de 1.60m de diámetro.

3 CA: Mesón adosado a CA, en concreto de (2.70x2.70x0.80) con 2 muros intermedios.

4 CA: Placa de concreto de 0.20m de espesor promedio.

5 CA: Pozo séptico de 1.40m de diámetro.

6 CA: Cercaviento en muro de 1.10m de altura promedio, con estructura en vigas y columnas de concreto y mampostería en bloque cañado, con pafete y pintura a dos caras; rpa superior en varilla de hierro de 0.15m de altura.

7 CA: Placa de concreto de 0.05m de espesor promedio.

8 CA: Ramada con cubierta en teja de zinc soportada en listones de madera y 2 postes de madera de 1.50m de alto; piso en tierra.

20.73

m²

1

un

3

un

27.82

m²

1

un

16.60

m

5.33

m²

11.15

m²

M/NO

NO

NO

NO

NO

NO

FECHA DE ELABORACIÓN

4-abr.-2022

Elaboró:

DIANA ROSA ARVILLO
M.P. 25222-327195 CND

Revisó y aprobó:

AREA TOTAL TERRENO

1879.00 m²

AREA REQUERIDA

353.74 m²

AREA REMANENTE

0.00 m²

AREA SOBRENTE

1525.26 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

353.74 m²

OBSERVACIONES:

*La presente ficha predial actualiza la información contenida en los insumos elaborados el 21 de mayo de 2020 y aprobados por interventoría mediante oficio C.023/A86079/20/7.4.1 del 08 de julio de 2020, dado el cambio generado en la tradición del predio según las Anotaciones 04 y 05 registradas en el folio de matrícula No. 143-25582 (Ver Estudio de Titulos).

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN PELAYO

NIT 800.096.805-6

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

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

CERTIFICA:

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

Información Del Predio:

Dirección del predio: San Pelayo

Código Catastral: 236860400000000150004000000000

Folio de Matricula Inmobiliaria:

Dirección: K 3 13 86

Clasificación: del Suelo: URBANO

Uso Principal: Habitacional

Uso Condicionado o Restringido: N/A

Uso Prohibido: N/A.

Amenazas: Amenaza de inundación Baja

Conflictos de uso: Sin conflicto

Zona de protección: Ninguna

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

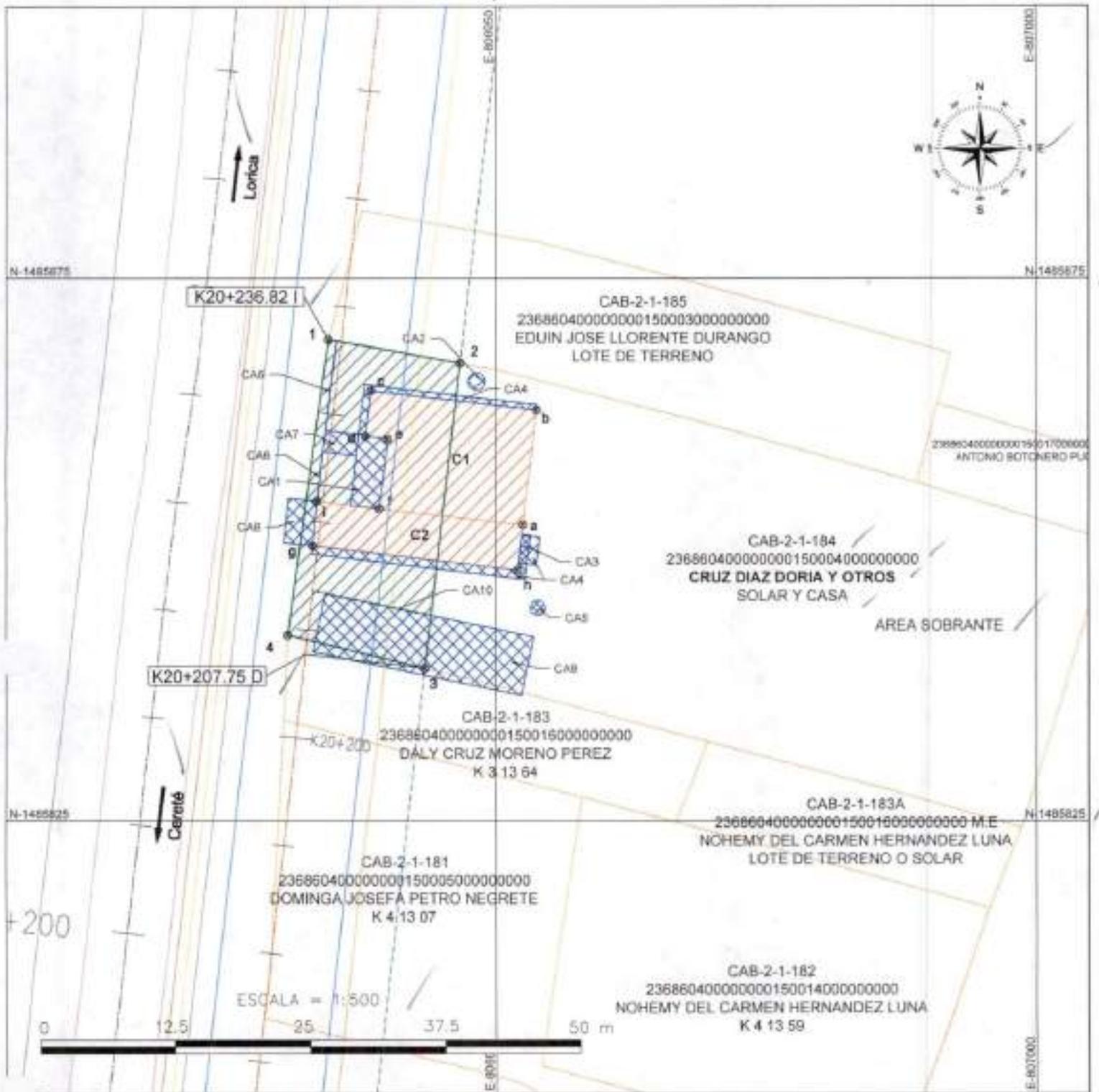
Planes Parciales: El predio no cuenta con aplicaciones de planes parciales

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

GABRIEL IGNACIO SÁNCHEZ MARTÍNEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura



CONSORCIO CR CONCESIONES



ANI
Agencia Nacional de Infraestructura

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

CONCESIÓN
Ruta al Mar

DIBUJÓ:
JOHANA ROA AREVALO

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
CRUZ DIAZ DORIA Y OTROS

COD. CATASTRAL:
2368604000000015000400000000

MATRÍCULA INMOBILIARIA:
143-25582

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 1879.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 353.74 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 1525.26 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	230.32 m ²

CONVENCIONES

--- Línea de compra	□ Límite predial
— Eje de vía proyectada	▨ Área requerida
--- Eje de vía existente	▩ Área remanente
— Borde vía existente	▧ Área construcción requerida
— Borde vía proyectada	▦ Área construcción anexa requerida
— Fuentes hídricas	• Punto de inflexión
— Alcantarilla	— Chaffán Llano
— Cercas	— Chaffán Corte
— Vía pública	

PR	ABSCISAS
INICIO: 14+764	INICIO: K 20+207.75 D
FINAL: 49+022	FINAL: K 20+236.82 I

RUTA: CERETÉ - LORICA

CIP: CAB-2-1-184

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN:
Gauss - Kruger, Colombia
(Tranversa de Montaña)

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:
4° 36' 46.321" Lat. Norte
74° 4' 39.028" Long. Oeste

COORDENADAS PLANAS:
1200 300 metros Norte
1200 000 metros Este

ESCALA: 1:500	FECHA: 04-04-2022
ARCHIVO: CAB-2-1-184.dwg	PLANO: 1 DE 2

APROBADO

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1485860.37	806934.51	12.37
2	1485867.18	806945.69	
3	1485839.07	806943.44	28.30
4	1485842.10	806930.73	13.07
1	1485860.37	806934.51	27.53
AREA REQUERIDA (m2):			363.74

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION C1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
a	1485852.31	806952.51	10.62
b	1485862.80	806953.75	
c	1485864.61	806936.40	15.40
d	1485890.46	806937.95	4.16
e	1485860.20	806940.02	2.09
f	1485853.77	806939.24	6.47
a	1485852.31	806952.51	13.35
AREA (m2):			150.68

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION C2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
g	1485850.35	806933.07	19.08
h	1485848.11	806952.02	
a	1485852.31	806952.51	4.24
f	1485853.77	806939.24	13.35
i	1485854.46	806933.47	5.91
g	1485850.35	806933.07	4.14
AREA REQUERIDA (m2):			79.64



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



CONCESIÓN
Ruta al Mar

DIBUJÓ:

JOHANA ROA AREVALD

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREZIAL

PROPIETARIO:
CRUZ DIAZ DORIA Y OTROS

COD. CATASTRAL:
23686040000900015005400000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
143-25582

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 1879.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 353.74 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 900.00 m ²
ÁREA SOBRENTE:	0 Ha + 1575.29 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	230.32 m ²

CONVENCIONES

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

PR	ABSCISAS
INICIO: 10+794	INICIO: K 20+207.75 D
FINAL: 48+222	FINAL: K 20+236.92 I

RUTA: CERETÉ - LORICA CIP: CASO 2-194

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN:
Gauss - Krüger, Colombia
(Tranverso de Mercator)

DATUM:
MAGNA - BRUNN

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:
4° 20' 48.215" Lat. Norte
76° 4' 39.828" Long. Oeste

COORDENADAS PLANAS:
1000.000 metros Norte
1000.000 metros Este

ESCALA: N.A. FECHA: 04-04-2022

ARCHIVO: PLANO: 2 DE 2

APROBADO