

Señores:

**SAID ESTEBAN MACHADO GENES Y/O HEREDEROS
DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Dirección: San Blas

Vereda: Pelayito

San Pelayo – Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20191216002007
Fecha: 16/12/2019 04:41:23 p.m.
Usuario: vanessa.angulo

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

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO – OFERTA DE COMPRA CON RADICADO N° 48-147S-20191205001872 DE FECHA 5 DE DICIEMBRE DE 2019.

Cordial saludo,

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20191205001873 de fecha 5 de diciembre de 2019, presentado por la Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolo a comparecer a notificarse de la oferta formal de compra contenida en el escrito con radicado N° 48-147S-20191205001872 de fecha 5 de diciembre de 2019, según consta en la Guía de la Empresa de Correo certificado Servientrega S.A., No. **9106432599** con fecha de admisión del 05/12/2019 de 2019 y recibida el día 08/12/2019, sin que a la fecha se haya surtido la notificación personal, 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-20191205001872 de fecha 5 de diciembre de 2019, que contiene la Oferta Formal de Compra *"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 San Blas, ubicado en jurisdicción del Municipio de San Pelayo, Departamento de Córdoba, identificado con la cédula catastral N°236861000000000060008000000000 y Folio De Matricula Inmobiliaria*

*N°143-26717. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-1-007.
Ubicado en el Sector Cereté - Loricá."*

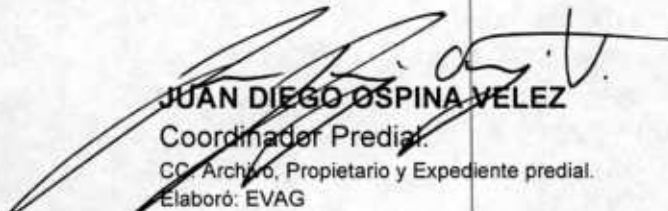
Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la comunicación de citación con radicado N°48-147S-20191205001873 de fecha 5 de diciembre de 2019, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño 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.

Atentamente,


JUAN DIEGO OSPINA VELEZ

Coordinador Predial.

CC Archivo, Propietario y Expediente predial.

Elaboró: EVAG

Señores:

SAID ESTEBAN MACHADO GENES Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: San Blas

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 HAGAN PARTE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO SAN BLAS, UBICADO EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE SAN PELAYO, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°23686100000000060008000000000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°143-26717. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-6-1-007. 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, 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-6-1-007
Fecha de ficha	14-06-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	411,82 m2
Abscisa inicial	K 14+770,00(l)
Abscisa final	K 14+840,46(l)
Municipio	San Pelayo
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	143-26717
ORIP	Cereté
Cédula Catastral	236861000000000060008000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 867 del 1 de junio de 2016 otorgada en la Notaria Única de Cereté, y son los siguientes:

...“NORTE: Con la Carretera Lorica Cerete, SUR: Con camino real; ESTE: Con predio de Esilda Vásquez y OESTE: Con predio de Lucy Genes Ceballos”...

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 143-26717 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
SAID ESTEBAN MACHADO GENES	7.376.240	Compraventa	Escritura Publica	No. 867 del 1 de junio de 2016	Única	Cereté

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-6-1-007:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-6-1-007	Total: 5.418.00 m ²
	Requerida: 411.82 m ²
	Remanente: 0,00 m ²



Sobrante: 5.006.18 m ²
Total Requerida: 411.82 m ²

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	(P.13 - P.14)	5.43 M	METROS LINEALES	Grey Esther Genes González y Otro
SUR	(P.8 - P.9)	6.73 M	METROS LINEALES	Maria Negrete
ORIENTE	(P.9 - P.13)	70.49 M	METROS LINEALES	Vía Nacional Cereté- Loricá
OCCIDENTE	(P.14 - P.1) (P.1 - P.8)	73.75 M	METROS LINEALES	Said Esteban Machado Genes

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, construcciones anexas y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. CAB-6-1-007 de fecha 23 de agosto de 2019, elaborado por 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 **SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$68.440.234)**, sumas de dinero que comprenden los Siguietes conceptos:

Por concepto de Valor del lote, a favor de los Propietarios; la suma **CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$53.536.600)**.

CAB-6-1-007				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	411.82	\$ 130,000	\$ 53,536,600
TOTAL TERRENO				\$ 53,536,600

Por concepto de Cultivos y Especies, a favor de los Propietarios, la suma de **CATORCE MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.903.634)**.



CAB-6-1-007

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES				
Platano ø 0,21 - 0,40 m	Un	338 /	\$26.879	\$ 9.085.102
Platano ø 0,20 m	Un	198 /	\$26.879	\$ 5.322.042
Coco ø 0,21 - 0,40 m	Un	5 /	\$99.298	\$ 496.490
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 14.903.634

El pago total del precio de adquisición es de **SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$68.440.234).**

CAB-6-1-007				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	411,82	\$ 130.000	\$ 53.536.600
TOTAL TERRENO				\$ 53.536.600
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 14.903.634
TOTAL AVALUO				\$ 68.440.234

Nota: De conformidad con lo establecido en la Resolución N° Resolución 898 de 2014 IGAC, en caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la Escritura Pública de Compraventa por la transferencia del derecho de dominio al Estado, serán asumidos en su totalidad por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que se cause.

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

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

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

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

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



F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de Montería en el **Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3104601485 o al correo electrónico vanessa.angulo@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 Ley 1882 de 2018, iniciar proceso de expropiación via Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de Promesa de Compraventa y/o Escritura Pública.

Contra la presente comunicación, no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No. CAB-6-1-007 de fecha 23 de agosto de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,



GUSTAVO ADÓLFO GÓMEZ GONZÁLEZ

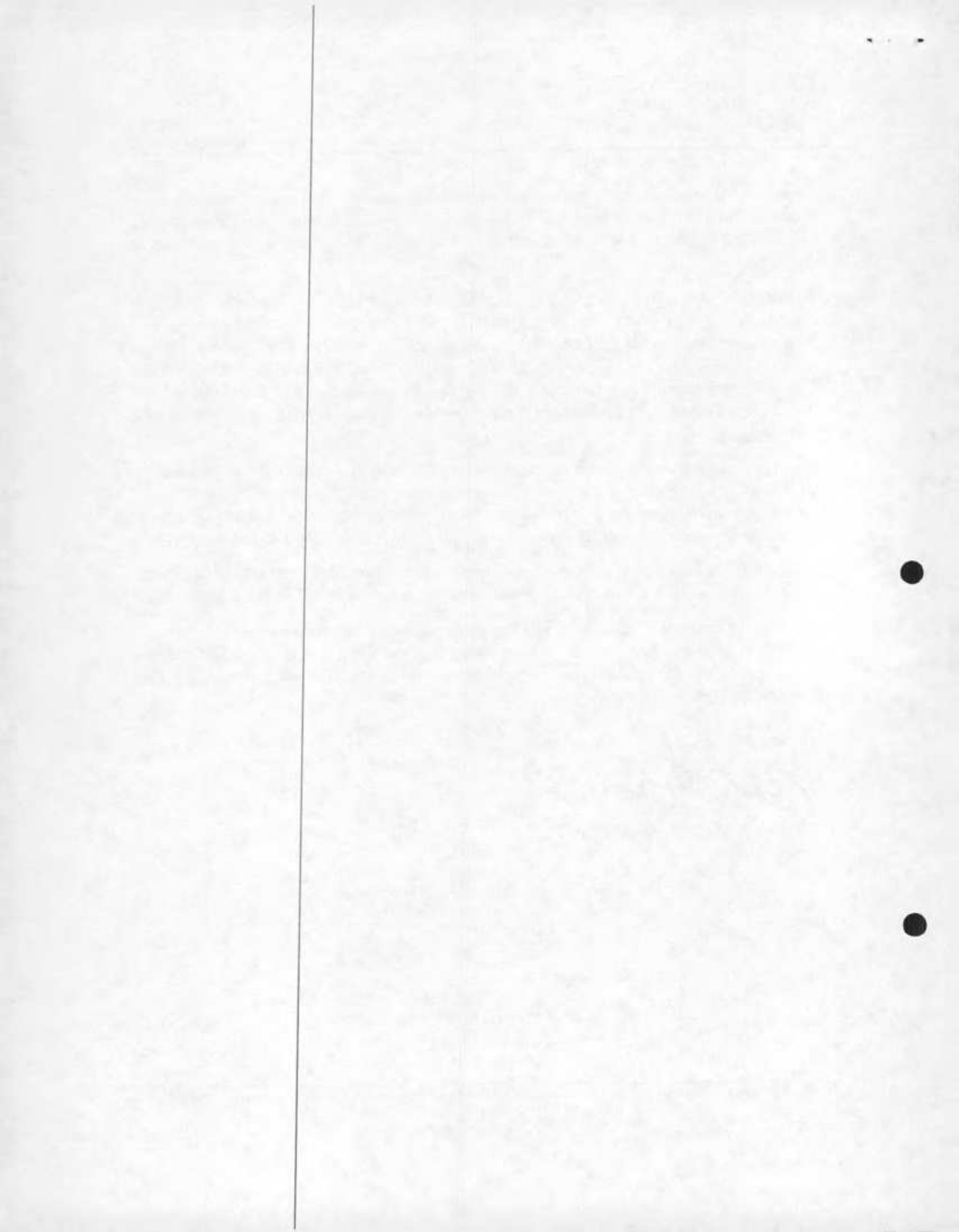
Gerente General

Anexo: Lo enunciado en _____ folios

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

Elaboró: EVAG

Revisó: JDOV





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-1-007

CLASE DE INMUEBLE: URBANO - LOTE DE TERRENO ✓

DIRECCION: SAN BLAS

VEREDA/BARRIO: PELAYITO ✓

MUNICIPIO: SAN PELAYO ✓

DEPARTAMENTO: CORDOBA ✓

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

BOGOTA D.C., AGOSTO 23 DE 2019 ✓

**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. **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. Servicios públicos
 - 4.6. Servicios comunales
 - 4.7. 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. Construcciones anexas
- 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

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. 29 de Julio de 2019. ✓
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno.
- 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:** Córdoba. ✓
- 1.6. **Municipio:** San Pelayo. ✓
- 1.7. **Vereda o Barrio:** San Blas. ✓
- 1.8. **Dirección del inmueble:** San Blas ✓
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K14+770,00 l y abscisa final K14+840,46 l. ✓
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene uso agropecuario y residencial.
- 1.11. **Uso por norma:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación, obras públicas y saneamiento básico del municipio de Coveñas, el predio se encuentra en uso HABITACIONAL.

1.12. Información Catastral:

Departamento	23- Córdoba
Municipio	686 – San Pelayo
Cedula. Catastral actual	23-686-10-00-00-0006-0008-0-00-00-0000
Área de terreno	5418.0m ² ✓
Área de construcción	141.0m ² ✓
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 16,500,000 ✓

Fuente: Consulta certificado catastral de 14 de Junio de 2019 ✓

- 1.13. **Fecha visita al predio:** 05 de agosto de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 23 de agosto de 2019. ✓

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-6-1-007, elaborado el 14 de junio de 2019. ✓
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 07 de junio de 2019. ✓
- Certificado catastral, 14 de Junio de 2019. ✓
- Certificado de usos de suelo, 12 de marzo de 2018. ✓
- Plano de afectación predial, elaborado el 14 de junio de 2019. ✓
- Registro 1 y 2.



- Estudio de títulos del predio CAB-6-1-007, elaborado el 14 de junio de 2019.

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: Said Esteban Machado Genes C.C. 7.376.240

Fuente: Estudio de títulos del predio CAB-6-1-007, elaborado el 14 de Junio de 2019.

3.2. Título de adquisición: Escritura Pública N°867 del 01 de Junio de 2016, protocolizada en la Notaría Única de Cerete.

3.3. Matrícula inmobiliaria: 143-26717.

3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 143-26717, 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 el sector urbano del municipio de San Pelayo, en el barrio Pelayito, el cual se ubica geográficamente hacia el suroriente del centro urbano del municipio, y limita al norte con la vereda Los Guamos, al sur con la vereda El Calderón, al oriente con la vereda El Campanita, al occidente con la vereda Los Guamos. ¹

5

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



Fuente: Google maps, Consulta: 09 de Agosto de 2019, <https://www.google.com.co/maps/place/Cove%20San+Pelayo,+Córdoba,+Colombia>

4.2. Actividad predominante: En el sector se evidencian predios con destinación Agrícola.²

6

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, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura promedio del sector es de 27.6°C.³ el municipio se encuentra a una altitud media de 8 msnm⁴, presenta precipitación anual promedio de 1349 mm⁵.

4.5. 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.

4.6. 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.

² Ibid.

³ Ibid.

⁴ Ibid.

⁵ Centro de Observaciones Oceanográficas e Hidrográficas; www.cioh.org.co.



4.7. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al suroriente del perímetro urbano del Municipio de San Pelayo – Córdoba, en el sector de San Pelayito; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía veredal.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

5.1. **Norma Urbanística Aplicada:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Pelayo – Córdoba, aprobado mediante Acuerdo 023 del 21 de Diciembre del 2000 y el certificado de uso del suelo de la secretaria de planeación municipal de San Pelayo, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro urbano cuyo uso es HABITACIONAL.

Tipo de Uso	Uso
Principal	Habitacional
Condicionado o Restringido	N/A
Prohibido	N/A
Amenazas	Amenaza de inundación baja
Conflictos de Uso	Sin Conflictos.
Zona de Protección	Ninguna
Licencia Urbanística	El predio no cuenta con licencia urbanística en trámite o aprobada.
Plan Parcial	El predio no cuenta con aplicaciones de planes parciales

Fuente: Certificado de Uso de Suelo.

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

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





Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 09 de Agosto de 2019.
www.google.earth.com.co

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

8

ÁREA TOTAL TERRENO:	5.418,00 m ² ✓
ÁREA REQUERIDA:	411,82 m ² ✓
ÁREA REMANENTE:	0.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	5.006,18 ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	411,82 m ² ✓

Fuente: Ficha predial del predio CAB-6-1-007, elaborado el 14 de Junio de 2019. ✓

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	5,43 m ✓	GREY ESTHER GENES GONZÁLEZ Y OTRO (P13-P14) ✓
SUR	6,73 m ✓	MARIA NEGRETE (P8-P9) ✓
ORIENTE	70,49 m ✓	VIA NACIONAL CERETÉ-LORICA (P9-P13) ✓
OCCIDENTE	73,75 m ✓	SAID ESTEBAN MACHADO GENES (P14-P1) (P1-P8) ✓

Fuente: Ficha predial del predio CAB-6-1-007, elaborado el 14 de Junio de 2019.

6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra frente a una vía carretable, que se encuentra en buen estado de conservación.

6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica.



Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



6.6. Unidades Fisiográficas: La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
1	0 – 7%	Agropecuario	Habitacional

6.7. Áreas construidas: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. Características constructivas: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.9. Anexos, otras construcciones: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.

6.10. Cultivos y Especies: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos o especies.

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Plátano ø 0,21 - 0,40 m	338 un ✓
Plátano ø 0,20 m	198 un ✓
Coco ø 0,21 - 0,40 m	5 un ✓

Fuente: Ficha predial del predio CAB-6-1-007, elaborado el 14 de Junio 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 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.

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. 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 SAN PELAYO URBANO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (m ²)	AREA CONSTRUIDA (m ²)
1	3126004727	Alvaro Gonzalez	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 139.000.000	322	250
3	3023698742	Diego Narváez Garcés 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	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR/m ²	VALOR TOTAL
1	3128004727	Alvaro Gonzalez	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 139.000.000	\$ 136.220.000	322,0	\$ 202.547	250,0	\$ 284.000	\$ 71.000.000
2	3023698742	Diego Narvaez Geras Guerra	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 200.000.000	\$ 198.000.000	277,0	\$ 199.801	277,0	\$ 315.000	\$ 142.855.000
3	3017294538	IAJ Inmobiliaria	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 300.000.000	\$ 291.000.000	710,0	\$ 212.678	200,0	\$ 700.000	\$ 140.000.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 205.000,03						
DEVIACION ESTANDAR						8.781,07	LIMITE SUPERIOR	\$ 211.789,10				
COEFICIENTE DE VARIACION						3,31%	LIMITE INFERIOR	\$ 198.226,96				
VALOR ADOPTADO / m ²						\$ 205.000						

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.

10. CALCULOS VALOR TERRENO**10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)**

Partiendo del hecho de que no se obtuvieron ofertas de predios con áreas similares al avaluado y considerando que se trata de un terreno en bruto, se realizó un ejercicio, el cual consistió en aplicar el Artículo 15º de la resolución 620 de 2008, el cual dice: "Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - C_u \right\}$$

En donde:

% AU Porcentaje área útil.
 Vtu Valor del terreno urbanizado
 g Ganancia por la acción de urbanizar.
 Cu Costos de urbanismo.
 (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Para el desarrollo de este ejercicio, se utilizó como valor de terreno urbanizado, \$205.000 m², el cual corresponde al valor del límite superior de las ofertas encontradas, dadas las características de ubicación del predio objeto de avalúo.





EJERCICIO PARA LOTE O

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$$

EJERCICIO PARA LOTE O		
$V.T.B = \%O \left\{ \frac{VTU}{1 + g} - CU \right\}$	%O Porcentaje de Ocupación	80%
	VTU Valor Terreno Urbanizado	\$ 205.000
	CU Costos de Urbanismo	\$ 29.768,00
	g Ganancia por Urbanizar	7%
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto		\$129.457
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado		\$130.000

OBRAS DE URBANISMO, LOTE REFERENCIA 10.000 M2

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNITARIO	VR.
1 PRELIMINARES					
1.1	Cerramiento en malla verde H=2,10M	ML	400	\$ 18.405	\$ 7.762.000
1.2	Campanero 9M2	UN	1	\$ 814.162	\$ 814.162
1.3	Bano móvil	UND	1	\$ 200.000	\$ 200.000
1.4	Seguridad y señalizacion	ML	100	\$ 26.916	\$ 2.691.600
2 CIMENTACION Y VIAS					
2.1	Descapote	M2	10.000	\$ 4.776	\$ 47.760.000
2.2	Excavacion mecanica	M3	360	\$ 32.701	\$ 11.772.360
2.3	Perforacion y conformacion de vias	M2	720	\$ 12.500	\$ 9.000.000
2.4	Calsada en Asfalto (Incluye Badse y Subbase)	M2	720	\$ 86.860	\$ 62.539.200
2.5	Señalizacion (Linea Tipo L-1)	M	240	\$ 2.131	\$ 511.440
2.6	Señalizacion (Fecias Tipo FA)	UND	6	\$ 20.434	\$ 122.604
3 REDES DE ACUEDUCTO					
3.1	Lleno manual con material proveniente de la Excavacion. Incluye transporte interno, compactacion manual y Perforacion.	M3	200	\$ 30.498	\$ 6.099.600
3.2	Suministro, transporte e instalacion de tuberia PVC/PDE 21 de 2". Incluye señalizacion.	ML	200	\$ 29.000	\$ 5.800.000
3.3	Valvula 2" HF extremo liso	UND	2	\$ 394.000	\$ 788.000
3.4	Excavacion red principal entre 0 - 2,00 m	M3	200	\$ 64.000	\$ 12.800.000
3.5	Hidrante Londres 4" extremo liso	UND	2	\$ 1.698.338	\$ 3.396.676
4 REDES DE ACUEDUCTO					
4.1	Red primaria, incluye 2 postes, tuberia galvanizada, tuberia PVC 2", alambre electrico, cuneta, obras civiles, transformador, etc.	UND	1	\$ 71.500.000	\$ 71.500.000
TOTAL URBANISMO					\$ 243.557.642

12

ANALISIS URBANISMO		
CONCEPTO	ITEM	VALOR TOTAL
		URBANISMO
COSTOS FINANCIEROS Y DE COMERCIALIZACION (5% PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION)	10%	\$ 24.355.764
DATOS (VALOR TOTAL PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION, INCLUYE COSTOS FINANCIEROS Y	N/A	\$ 267.913.406
VALOR TOTAL M2 URBANISMO	9000	\$ 29.768

Fuente: Soporte calculo urbanismo U.F.2-1 proyecto Ruta al Mar





Nota: El índice de ocupación esta de conformidad con el oficio del 30 de julio de 2018, remitido por la concesión y emitido por la Secretaria de Planeación e Infraestructura del Municipio de San Pelayo-Córdoba, El porcentaje de utilidad o ganancia adoptado de Construdata Edición 187.

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m ²	\$ 130.000

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor que resulto en el ejercicio presentado en el 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 comercial de la 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.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. Costos de reposición: 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. CALCULOS VALOR ANEXOS.

12.1. Costos de reposición: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexas.

12.2. Depreciación Fitto y Corvini: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexas.





13. CALCULOS DEL VALOR DE CULTIVOS Y ESPECIES: La franja objeto de avalúo presenta los siguientes cultivos y especies al momento de la visita:

CAB-6-1-007

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES				
Platano ø 0,21 - 0,40 m	Un	338 /	\$26.879	\$ 9.085.102
Platano ø 0,20 m	Un	198 /	\$26.879	\$ 5.322.042
Coco ø 0,21 - 0,40 m	Un	5 /	\$99.298 /	\$ 496.490
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 14.903.634

14. 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 agropecuario y residenciales
- 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 evaluada 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.





15. RESULTADO DE AVALÚO

CAB-6-1-007				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	411.82	\$ 130,000	\$ 53,536,600
TOTAL TERRENO				\$ 53,536,600
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 14,903,634
TOTAL AVALUO				\$ 68,440,234

TOTAL AVALUO: SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 68.440.234,00).

Bogotá, D.C., 23 de agosto 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

CONSORCIO CR CONCESIONES

APROBADO

Elaborado por: *Aguilero* Fecha: *08/11/2019*





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-007

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL



ESPECIES REQUERIDAS



ESPECIES REQUERIDAS



16

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



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

**16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS****I. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

Tipo de Inmueble: Lote de terreno

Dirección: San Blas

Vereda/Barrio: Pelayito

Municipio: San Pelayo

Departamento: Córdoba

Cedula catastral: 23-686-10-00-00-0006-0008-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública N°867 del 01 de Junio de 2016, protocolizada en la Notaría Única de Cerete.

Propietario: Said Esteban Machado Genes C.C. 7.376.240

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 la siguiente estimación del valor correspondiente a gastos notariales y registro de conformidad con el requerimiento realizado por el solicitante, no obstante lo anterior, se aclara que el número de hojas protocolizadas, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar al momento que se protocolice la respectiva Escritura Pública.

17

SMLMV-2019	\$828.116,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$68.440.234
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$205.321
2	Hojas Protocolo	\$3.700,00	20	\$74.000,00
3	Copias Protocolo	\$3.700,00	40	\$148.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$427.320,70
4	Iva derechos notariales	19%		\$81.191
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2,25%		\$18.600
6	Derechos registrales	0,00471		\$ 322.353,50
7	Retencion en la Fuente	1,00%		\$684.402
8	Folios de matriculas	\$ 20.500,00	2	\$41.000
9	Rentas departamentales	1,05%		\$718.622
SUBTOTAL				\$1.866.169
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$2.293.490





III. CONSIDERACIONES

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución 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 (Esritura de compraventa y registro).	\$ 2.293.490	Ver Cuadro Numeral II
2.Desmante, 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	\$ 2.293.490	

18





CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO.

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno
 Dirección: San Blas
 Vereda/Barrio: Pelayito
 Municipio: San Pelayo
 Departamento: Córdoba
 Cedula catastral: 23-686-10-00-00-00-0006-0008-0-00-00-0000
 Títulos de adquisición: Escritura Pública N° 867 del 01 de Junio de 2016,
 protocolizada en la Notaría Única de Cerete.
 Propietario: Said Esteban Machado Genes C.C. 7.376.240 ✓

**2. VALORACION COMERCIAL:
RESULTADO DEL AVALUO**

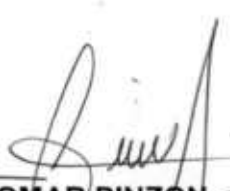
CAB-6-1-007				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m²	411,82	\$ 130.000	\$ 53.536.600
TOTAL TERRENO				\$ 53.536.600
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 14.903.634
TOTAL AVALUO				\$ 68.440.234

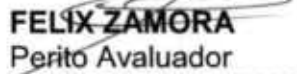
19


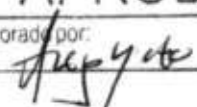
TOTAL AVALUO: SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 68.440.234,00).

Bogotá, D.C., 23 de agosto de 2019
Cordialmente,

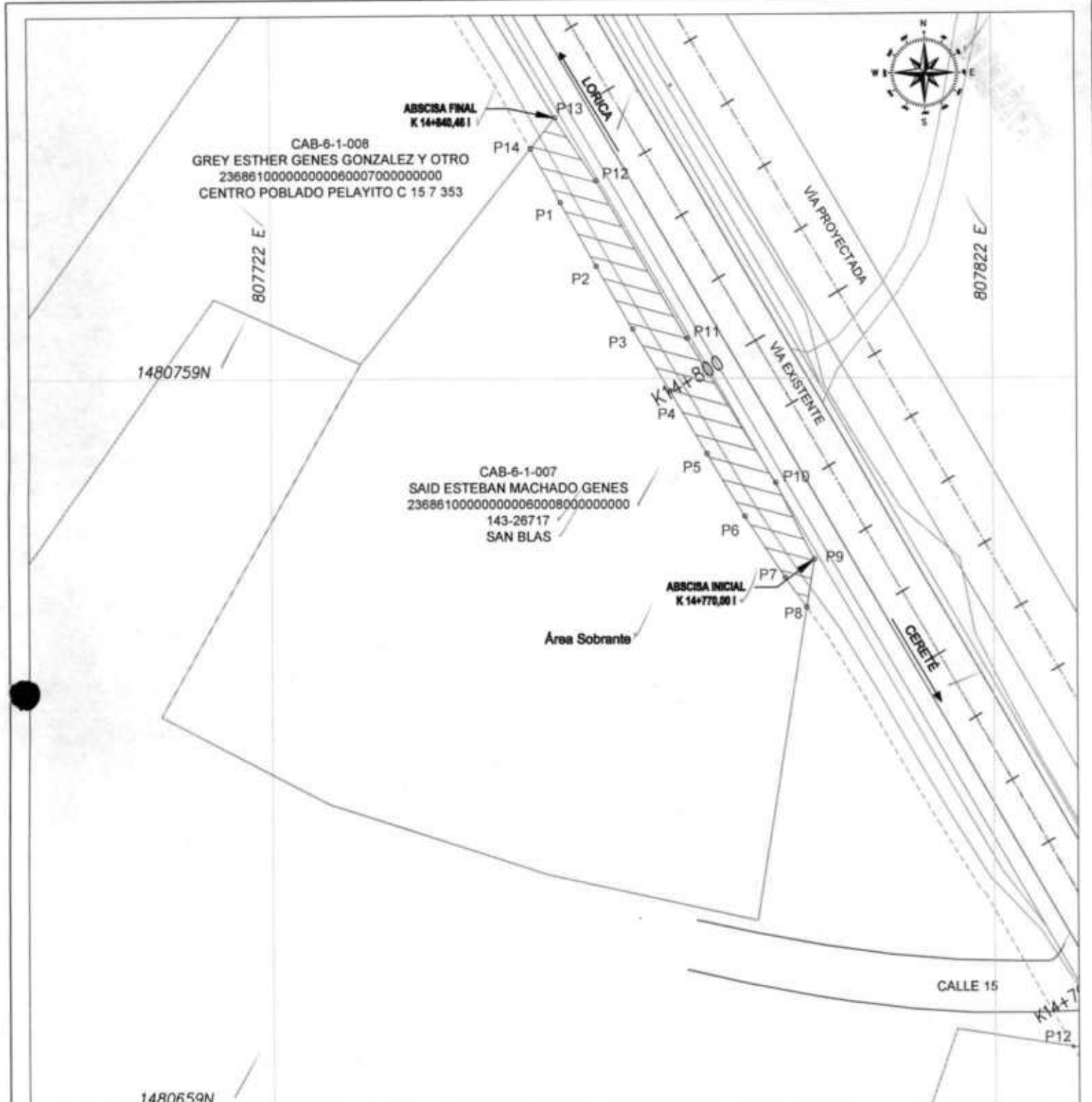

DIEGO MONROY ROBRIGUEZ
 Representante Legal


OMAR PINZON
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133


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

CONSORCIO CR CONCESIONES 
APROBADO
 Elaborado por:  Fecha: 08/11/2019





CAB-6-1-008
 GREY ESTHER GENES GONZALEZ Y OTRO
 236861000000000060007000000000
 CENTRO POBLADO PELAYITO C 15 7 353

CAB-6-1-007
 SAID ESTEBAN MACHADO GENES
 23686100000000006000800000000000
 143-26717
 SAN BLAS

Area Sobrante

CALLE 15

ESCALA 1:750



 DIRECCIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR SPT 8 SUBSECTOR 1 CERETE - LORICA	TITULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES --- Línea de compra --- Eje de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectada --- Fuentes hídricas --- Línea de transmisión Eléctrica --- Carretable	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krüger, Colombia (Tranversal de Mexico) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 05' 48.2210" Lat. Norte 76° 4' 38.8354" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1500.000 metros Norte 1500.000 metros Este
	PROPIETARIO: SAID ESTEBAN MACHADO GENES	ÁREA TOTAL: 00 Ha + 5418.00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0411.82 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m ² ÁREA SOBRANTE: 00 Ha + 5006.18 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m ²	CONVENCIONES □ Límite predial ▨ Área requerida ▩ Área remanente ▤ Construcción ▥ Construcción anexa ○ Punto de inflexión --- Chaffán Llano --- Chaffán Corte --- Cercas		
CEDULA CATASTRAL: 23686100000000006000800000000000	RUTA: 2163		DIBUJO: JAVIER ANDRES RAMOS ROMERO	FECHA: 14/05/2019	ARCHIVO: PA_CAB-6-1-007.dwg
MATRICULA INMOBILIARIA: 143-26717	CIP: CAB-6-1-007	ESCALA: 1:750	PR INICIO: 03+754 FINAL: 48+222	ABS INICIO: K 14+770.000 FINAL: K 14+940.461	PLANO: 1 de 2

CONSORCIO DE CONCESIONES
 APROBADO

Aprobado

CUADRO DE COORDENADAS, ÁREA REQUERIDA					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	10.02	179°27'3"	807762.24	1480783.23
P2	P2 - P3	10.03	179°19'9"	807767.17	1480774.51
P3	P3 - P4	10.01	179°9'10"	807772.21	1480765.84
P4	P4 - P5	10.01	180°28'39"	807777.36	1480757.26
P5	P5 - P6	10.05	179°13'58"	807782.45	1480748.64
P6	P6 - P7	10.09	178°0'7"	807787.67	1480740.06
P7	P7 - P8	5.06	177°31'50"	807793.21	1480731.62
P8	P8 - P9	6.73	44°56'9"	807796.17	1480727.52
P9	P9 - P10	11.78	144°8'44"	807797.24	1480734.16
P10	P10 - P11	23.33	175°4'52"	807791.95	1480744.69
P11	P11 - P12	25.04	181°32'21"	807779.72	1480764.56
P12	P12 - P13	10.34	176°57'52"	807767.17	1480786.23
P13	P13 - P14	5.43	71°45'42"	807761.52	1480794.89
P14	P14 - P1	8.48	112°24'25"	807758.13	1480790.65

Area: 411.82 m²
 Area: 0.04118 ha

 CONEXIÓN VIAL ANTIGUA-BOLIVAR SP1 Y SUBSECTOR 1 GERÉTÉ - LÓRIGA	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 00 Ha + 5418.00 m² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0411.82 m² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m² ÁREA SOBRANTE: 00 Ha + 5006.18 m² ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m²	CONVENCIONES -.-.- Línea de compra □ Límite predial -.-.- Eje de vía proyectada ▨ Área requerida -.-.- Eje de vía existente □ Área remanente -.-.- Borde vía existente ▨ Construcción -.-.- Borde vía proyectado ▨ Construcción anexa -.-.- Fuentes hídricas ○ Punto de inflexión -.-.- Línea de transmisión --- Chaffán Liens Eléctrica --- Chaffán Corte --- Carretable --- Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Kröger, Colónia (Tranversal de Mercedes) DATUM: MADRID - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 48.2215" Lat. Norte 71° 4' 38.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1000.000 metros Norte 1000.000 metros Este
	PROPIETARIO: SAID ESTEBAN MACHADO GENES CEDULA CATASTRAL: 2358610000000000000000000000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 143-26717			
	CIP: CAB-6-1-007 ESCALA: N/A	RUTA: 2103	DIBUJÓ: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO FECHA: 14/06/2019	ARCHIVO: PA_CAB-6-1-007.dwg PLANO: 2 de 2

APROBADO



CONCESIÓN Ruta al Mar

SISTEMA INFORMÁTICO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FORMATO FICHA PREDIAL

VERSIÓN 001

FECHA 2/18/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL UF16

CONTRATO No.: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

SECTOR O TRAMO SUB SECTOR 1 CERTÉ-LORICA

PREDIO No. CAB-6-1-007

ABSC. INICIAL K 14+770,00(l)

ABSC. FINAL K 14+840,46(l)

MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izquierda 70,46 M

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

Said Esteban Machado Genes

CEDULA 7.376.240

DIRECCION / EMAIL San Blas

DIRECCION DEL PREDIO San Blas

MATRICULA INMOBILIARIA

143-26717

CEDULA CATASTRAL

2368610000000006000800000000

VEREDA/BARRIO: Pelayito

MUNICIPIO: San Pelayo

DPTO: Cordoba

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

Residencial - Agricultura

Predio requerido para: Mejoramiento

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

LINDEROS

NORTE

SUR

ORIENTE

OCIDENTE

LONGITUD (M)

5,43

6,73

70,49

73,75

COLINDANTES AREA

Grey Esther Genes González y Otro (P.13 - P.14)

María Negrete (P.8 - P.9)

Via Nacional Cereté- Lórica (P.9 - P.13)

Said Esteban Machado Genes (P.14 - P.1) (P.1 - P.8)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Platano Ø 0.21m - 0.40m	338		Und
Platano ≤ Ø 0.20m	198		Und
Coco Ø 0.21m - 0.40m	5		Und

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

SI/NO

NO

NO

NO

NO

SI

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

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

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

Aplica informe de análisis de Área Remanente?

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 14/6/2019

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

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO 5.418,00 m²

AREA REQUERIDA 411,82 m²

AREA REMANENTE 0,00 m²

AREA SOBRANTE 5.006,18 m²

AREA TOTAL REQUERIDA 411,82 m²

OBSERVACIONES:

La clasificación de uso de suelo se tomó con base al acuerdo No 23 del 21 de Diciembre del año 2000.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN PELAYO

NIT 800.096.805-6

SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

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

CERTIFICA:

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

Información Del Predio:

Dirección del predio: San Pelayo
Código Catastral: 236861000000000060008000000000
Folio de Matricula Inmobiliaria: 143-26717
Dirección: Cabecera del Corregimiento de Pelayito
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 12 días del mes de Marzo 2019.


OSCAR MARIO MORENO HERNÁNDEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura

MÁS PROGRESO



MÁS PROSPERIDAD