

Montería,

Señores:

DANIEL SANTOS HERNÁNDEZ HOYOS

DAVID JOSÉ HERNÁNDEZ HOYOS

Dirección: Nueva Holanda

Lorica - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-20200818003820

Fecha: 18/08/2020 03:26:50 p. m.

Usuario: diana.gutierrez

CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO CAB-6-1-069A OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-20200723003586** DE FECHA 23 DE JULIO DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-20200723003586** de 23 de julio de 2020 enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado No. **48-147S-20200723003587** de fecha 23 de julio de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 146-32148 denominado "Nueva Holanda", ubicado en Lorica, departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar", según consta en la Guía de la Empresa de Correo certificado Servientrega S.A No. **9118530835**, no pudo ser entregado, imposibilitando así 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-20200723003586** de fecha 23 de julio de 2020 "Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado "Nueva Holanda", ubicado en el Municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 234170001000000230001000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-32148 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Lorica. Predio identificado con la ficha predial No. **CAB-6-1-069A**. Ubicado en el Sector Cereté - Lorica.



El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado “Nueva Holanda”, ubicado en el municipio de Lorica - Córdoba, a fin de notificarle a los señores **DANIEL SANTOS HERNANDEZ HOYOS y DAVID JOSÉ HERNANDEZ HOYOS**, la oferta formal de compra N.º **48-147S-20200723003586** de fecha 23 de julio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N.º **48-147S-20200723003587** de 23 de julio de 2020, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañamos para su conocimiento copia del escrito de Oferta de Compra, Informe de avalúo, Ficha Predial, Plano de afectación predial y Certificado de uso de suelo.

Cordialmente,



PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO
Coordinadora Predial

Anexo: Lo enunciado en _____ folios
Elaboró: DMGA

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra No. **48-147S-20200723003586** de fecha 23 de julio de 2020, Predio CAB-6-1-069A a los señores **DANIEL SANTOS HERNANDEZ HOYOS y DAVID JOSÉ HERNANDEZ HOYOS**, se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las 7.00 a.m. del día **24 de agosto de 2020**.

Firma: _____

Cargo: Coordinadora Predial Ruta al Mar

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del **28 de agosto de 2020**, por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la oferta formal de No. **48-147S-20200723003586** de fecha 23 de julio de 2020, Predio CAB-6-1-069A, a los señores **DANIEL SANTOS HERNANDEZ HOYOS y DAVID JOSÉ HERNANDEZ HOYOS** - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

Firma: _____

Cargo: Coordinadora Predial Ruta al Mar

Señores:
DANIEL SANTOS HERNÁNDEZ HOYOS
DAVID JOSÉ HERNÁNDEZ HOYOS
Dirección: Nueva Holanda
Lorica - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200723003586
Fecha: 23/07/2020 06:22:49 p. m.
Usuario: vanessa.angulo
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 NUEVA HOLANDA, UBICADO EN LA VEREDA PALO DE AGUA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE LORICA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 234170001000000230001000000000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°146-32148. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-6-1-069A. UBICADO EN EL SECTOR CERETÉ - LORICA.

Cordial saludo:

EL MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No.1826 del 28 de octubre de 2015 modificada por la resolución 1139 de 2018, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto "Antioquia – Bolívar".

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

De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del Artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018.

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

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-6-1-069A
Fecha de ficha	11-diciembre-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	356,63 m ²
Abscisa inicial	K35+001.00 l
Abscisa final	K35+204.28 l
Municipio	Lorica
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-32148
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	234170001000000230001000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 702 de 3 de agosto de 2007, otorgada por la notaria única de Lorica, a saber:

“NORTE, con predio de Miguel de los Ángeles Doria; SUR, con predio de Antonio Negrete; ESTE: con carretera que de lorica conduce a cerete; y OESTE: con el Rio Sinú”.

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-32148 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
DANIEL SANTOS HERNÁNDEZ HOYOS	1067853239	Compraventa	Escritura Pública	702 de 3 de agosto de 2007	ÚNICA	LORICA
DAVID JOSÉ HERNÁNDEZ HOYOS	1067853240	Compraventa	Escritura Pública	702 de 3 de agosto de 2007	ÚNICA	LORICA

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERID

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-6-1-069A:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-6-1-069A	Total: 281.000,00 m ²
	Requerida: 356,63 m ²
	Remanente: 0,00 m ²
	Sobrante: 280643,37 m ²
	Total Requerida: 356,63 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	P5 -P6	1,05	METROS LINEALES	JOSE FELIPE DORIA RAMOS
SUR	P27 -P28	1,19	METROS LINEALES	MANUEL ANTONIO NEGRETE RAMOS
ORIENTE	P28 - P5	203,31	METROS LINEALES	VIA EXISTENTE CERETÉ - LORICA
OCCIDENTE	P6 -P27	203,68	METROS LINEALES	DAVID JOSE HERNANDEZ HOYOS Y OTROS

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. RM_558_CAB-6-1-69A de fecha 14 de abril de 2020, elaborado por la Corporación AVALBIENES Gremio Inmobiliario, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL VEINTIOCHO PESOS M/L (\$7.686.028)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

- Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor de los Propietarios; la suma de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL VEINTIOCHO PESOS M/L (\$7.686.028)**.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,035663	\$ 38.000.000	\$ 1.355.194
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 47.895	\$ 47.895
Cultivos y/o Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y/o Especies	GL	1	\$ 6.282.939	\$ 6.282.939
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 7.686.028

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

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

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

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

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 3216186602 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 vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de Promesa de Compraventa y/o Escritura Pública.

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



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



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

Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No. RM_558_CAB-6-1-69A de fecha 14 de abril de 2020, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,


GLORIA PATRICIA GARCÍA RUÍZ
Segundo Suplente del Representante Legal
CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S. NIT 900.894.996-0

Anexo: Lo enunciado en _____ folios

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

Elaboró: EVAG

Revisó: JDOV 



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-558_CAB-6-1-069A

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-6-1-069A

DIRECCIÓN:
NUEVA HOLANDA

VEREDA/BARRIO: Palo de Agua

MUNICIPIO: Lorica

DEPARTAMENTO: Córdoba

PROPIETARIO:
DAVID JOSE HERNANDEZ HOYOS Y OTROS

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

FECHA: Abril 14 de 2020.





AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-558_CAB-6-1-069A

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 27/02/2.020.

1.2. **Tipo de Inmueble:** Lote.

1.3. **Tipo de Avalúo:** Comercial Corporativo.

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

1.5. **Departamento:** 23 - Córdoba.

1.6. **Municipio:** 417 – Lorica.

1.7. **Vereda o Corregimiento:** Palo de Agua.

1.8. **Dirección del Inmueble:** Nueva Holanda.

1.9. **Abscisado del Área Requerida:**

ABSC. INICIAL	K35+001,00 l
ABSC. FINAL	K35+204,28 l

1.10. **Uso Actual del Inmueble:** Agropecuario.

1.11. **Uso Normativo:** Protegido.

1.12. **Información Catastral:**

- Número Predial: 00-01-00-00-0023-0001-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 00-01-0023-0001-000
- Área de Terreno: 29 Ha 0 M2
- Área Construida: 361,0 M2
- Avalúo Catastral: \$ 214.912.000=

1.13. **Fecha de Inspección:** Febrero 07 de 2.020.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-558_CAB-6-1-069A

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

1.14. Fecha del Informe de Avalúo: Abril 14 de 2020.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

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

- a) Certificado de Libertad y Tradición No. Matrícula 146-32148, expedido el 21/11/2.019.
- b) Certificado Catastral, con vigencia 2.019.
- c) Informe Técnico de Usos de Suelo, expedido en Diciembre 2019.
- d) Estudios de Títulos, con fecha del 11/12/2.019.
- e) Escritura Pública N° 702 del 03/08/2.007 de la Notaria única de Lórica.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha de expedición del 11/12/2.019.
- g) Ficha Predial, con fecha de expedición del 11/12/2.019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario: Sustraído de la Ficha Predial.

DANIEL SANTOS HERNANDEZ HOYOS C.C. 1.067.853.239

DAVID JOSE HERNANDEZ HOYOS C.C. 1.067.853.240

3.2. Título de Adquisición: Escritura Pública N° 702 del 03/08/2.007 de la Notaria única de Lórica.

3.3. Matrícula inmobiliaria No. 146-32148, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lórica, Córdoba.

3.4. Observaciones Jurídicas: *"De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-32148, sobre el predio requerido se encuentran registrados los siguientes Gravámenes, Limitaciones y/o Medidas Cautelares:*

Hipoteca abierta de primer grado: a través de la escritura pública N° 008 del 10 de enero de 2019, de la notaria única de lórica, debidamente registrada el 11 de enero de 2019 en la anotación N° 03 del folio de matricula inmobiliaria N° 146-32148, a favor del Banco Agrario de Colombia."

Información sustraída del Estudio de Títulos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

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





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-558_CAB-6-1-069A

4.2. Actividad Predominante: Agropecuaria.

4.3. Topografía: Plana 0 – 7 %

4.4. Características Climáticas:

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

4.5. Condiciones Agrologicas: CLASE II

“Suelos con relieve igual a los de la Clase 1 o moderadamente inclinados a ondulados, con pendientes inferiores al 12%. Sin erosión o con erosión ligera en un máximo de 20% del área. Moderadamente profundos a muy profundos, sin piedras o con piedras que no imposibiliten las labores de la maquinaria. Si hay suelos salinos o salino sódicos no deben afectar más del 20% del área y ser fácilmente corregibles, aunque la corrección no sea permanente. Drenaje natural bueno a moderado o imperfecto. Encharcamientos, si se presentan, con duración no mayor de 15 días, por ciclos de invierno y que no ocasionen mayores daños a los cultivos. Inundaciones ocasionales, si se presentan, de muy corta duración en inviernos rigurosos y no mayores de 1 a 2 días, no producen daños de consideración. Retención de humedad muy alta a mediana; permeabilidad lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad moderado, moderadamente alto a alto. Por las pequeñas limitaciones que ocurren en esta clase, la elección de cultivos transitorios y perennes no es tan amplia como en la Clase 1. Estos suelos requieren prácticas de manejo más cuidadosos que los de la Clase 1, aunque fáciles de aplicar.”

Fuente: Resolución 02965 de 1.995 del INCODER.

4.6. Servicios Públicos: Acueducto veredal y energía eléctrica.

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

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de Lorica, Córdoba; se reglamenta por medio del Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 042 del 14/12/2.001.

- Clasificación del Suelo: Rural
- Usos del Suelo: Protegido.

“Una parte de este suelo está incluido dentro del Corredor Suburbano de protección además de estar clasificado como suelo de protección que según el Artículo 35° de la Ley 388 de 1.997 nos dice – “Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.”





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-558_CAB-6-1-069A

Se verifica el Uso del Suelo Rural de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 042 del 14/12/2.001, además de ser confrontado con el Informe Técnico de Usos de Suelo realizado por la concesión en Diciembre de 2019.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1. Ubicación: Predio ubicado en la vereda Cotoca Arriba del municipio de Lorica. Al predio se puede acceder por la vía de primer orden Lorica - Cereté, partiendo desde el puente que da salida del casco urbano hacia el municipio de Cerete, recorriendo unos 13,80 km hasta llegar al predio ubicado sobre la margen Izquierda.



Fuente Google Earth ©2020.

6.2. Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	281000,00	m ²
ÁREA REQUERIDA	356,63	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
ÁREA SOBRANTE	280643,37	m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	356,63	m ²

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, con fecha de elaboración del 11/12/2019.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-558_CAB-6-1-069A

6.3. Linderos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	1,05 m	JOSE FELIPE DORIA RAMOS P5 -P6
SUR	1,19 m	MANUEL ANTONIO NEGRETE RAMOS P27 -P28
ORIENTE	203,31 m	VIA EXISTENTE CERETÉ - LORICA P28 - P5
OCCIDENTE	203,68 m	DAVID JOSE HERNANDEZ HOYOS Y OTROS P6 -P27

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, con fecha de elaboración del 11/12/2019.

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

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

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

6.6. Áreas Construidas Principales: El área requerida por el proyecto no afecta construcciones principales.

6.7. Características Constructivas: El área requerida por el proyecto no afecta construcciones principales.

6.8. Construcciones Anexas:

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
1	CA1: CERCA MEDIANERA DE 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS, CON POSTES EN MADERA BURDA DE 2.10m DE ALTO, CADA 0.80m	1,65	M

6.9. Cultivos y Especies:

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
JOBO Ø 0.21M - 0.40M	1	UND
ÑIPI Ø 0.21M - 0.40M	30	UND
NARANJUELO Ø 0.21M - 0.40M	16	UND
ROBLE Ø 0.21M - 0.40M	2	UND
ROBLE ≤ Ø 0.20M	8	UND
ROBLE Ø 0.41M - 0.60M	3	UND
GUASIMO Ø 0.21M - 0.40M	3	UND





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-558_CAB-6-1-069A

CAMPANO Ø 0.81M - 1.00M	1	UND
MATARRATON Ø 0.21M - 0.40M	6	UND
CAMPANO ≤ Ø 0.20M	2	UND
MANGO Ø 0.21M - 0.40M	1	UND
ESPINO ≤ Ø 0.20M	3	UND
HIGO Ø 0.21M - 0.40M	3	UND

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

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

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

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

Metodología para la valoración de especies:

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por (m³) de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

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

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





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-558_CAB-6-1-069A

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

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

CLASIFICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO - Febrero 2010/2013													
ITEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	FUENTE VERIFICABLE	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR MG CONSTRUCCIÓN	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	TERRENO M ²	
												ÁREA H _a	V _H
1	FINCA	LORICA, ubicada entre el río sinu y la carretera Monteria-Lorica	OFERTA	TIXUS.COM (https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-finca-lorica/5676791?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral) Vendedor: Claudia Osorio, celular 317-441-8551	\$ 643.500.000	3%	\$ 624.195.000	150,00	\$ 300.000	\$ 45.000.000	Construcción Regular	16,5	\$ 35.102.727
2	FINCA	LORICA, sobre la vía Lorica - Careta, Sector Pueblo Chiquito	OFERTA	MyM Inmobiliaria Monteria, Código: 307483, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229. http://www.myminmobiliariamonteria.com	\$ 2.800.000.000	3%	\$ 2.716.000.000	180,00	\$ 500.000	\$ 90.000.000	Casa Principal y mayoria	70,00	\$ 37.514.286
3	FINCA	LORICA, a 400 mts vía Lorica - San Antero	OFERTA	KAYROS.IN INMOBILIARIA Código: 406036	\$ 700.000.000	3%	\$ 679.000.000	300,00	\$ 780.000	\$ 234.000.000	Casa Principal y mayordomo, 2 Kioscos	11,00	\$ 40.454.545

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

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

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

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

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

PROMEDIO	\$ 37.690.519
NÚMERO DE DATOS	3
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 2.680.258
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,11
RAÍZ N	1,73
LÍMITE SUPERIOR	\$ 40.370.778
LÍMITE INFERIOR	\$ 35.010.261
VALOR ADOPTADO	\$ 38.000.000,00

10.2. Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados, cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo, teniendo en cuenta la condición de Uso de Suelos (Suelos Protegidos), ubicación y otros factores importantes.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-558_CAB-6-1-069A

Los datos de oferta de mercado coinciden con el predio objeto de avalúo al ubicarse en zonas de suelos protegidos.

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

11.1. Costos de Reposición: Presupuesto de obra elaborado en software de presupuestos de construcción Construplan Net de Legis, Índice precios Construdata No. 193.

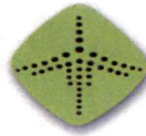
PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 1 - CERCA				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	1,00	\$ 14.260	\$14.260,00
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL.14	ML	5,00	\$ 463	\$2.315,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g PUMA*	KILO	1,00	\$ 6.500	\$6.500,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HC	2,00	\$ 18.290	\$36.580,00
Valor Total Tipología				\$59.655,00
			Total Cantidad	1,65 M
			Valor Unitario	\$ 36.154,55 M

*Guía maestra Constructor, Sodimac Corona, edición 15, 2019, pág. 306

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

CÁLCULOS CONSTRUCCIONES - CAB-6-1-069A												
ÍTEM	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD APROX.	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	VALOR UNIDAD DE MEDIDA SEGÚN TIPOLOGÍA O PRESUPUESTO CALCULADO	CALIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR UNIDAD DE MEDIDA DEPRECIADO	VALOR UNIDAD DE MEDIDA ADOPTADO	VALOR TOTAL ADOPTADO CONSTRUCCIÓN ANEXA
CA1	CERCA	1,65	M	3	10	30	\$ 36.154,55	1,5	19,52%	\$ 29.097,18	\$ 29.027,18	\$ 47.894,85
VALOR TOTAL											\$ 47.894,85	
VALOR TOTAL ADOPTADO											\$ 47.895	





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-558_CAB-6-1-069A

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
JOBO	Ø ≤ 0,21 - 0,40	1	\$ 89.064	\$ 89.064
ÑIPI	Ø 0,21 - 0,40	30	\$ 19.792	\$ 593.760
NARANJUELO	Ø 0,21 - 0,40	16	\$ 89.064	\$ 1.425.024
ROBLE	Ø 0,21 - 0,40	2	\$ 269.665	\$ 539.330
ROBLE	Ø ≤ 0,20	8	\$ 37.453	\$ 299.624
ROBLE	Ø 0,41 - 0,60	3	\$ 749.068	\$ 2.247.204
GUACIMO	Ø 0,21 - 0,40	3	\$ 59.376	\$ 178.128
CAMPANO	Ø 0,81 - 1,00	1	\$ 400.790	\$ 400.790
MATARRATON	Ø 0,21 - 0,40	6	\$ 39.584	\$ 237.504
CAMPANO	Ø ≤ 0,20	2	\$ 12.370	\$ 24.740
ESPINO	Ø ≤ 0,20	3	\$ 2.969	\$ 8.907
HIGO	Ø 0,21 - 0,40	3	\$ 39.584	\$ 118.752
VALOR TOTAL				\$ 6.162.827

CULTIVOS AGRÍCOLAS EN PRODUCCIÓN								
ESPECIE	DAP (m)	NUMERO DE PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO	RENDIMIENTO EN KG/ARBOL	PRECIO DE COMPRA POR (Kg) EN PESOS	VALOR POR PLANTA	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
MANGO	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 36.176	\$ 30.436	50	\$ 1.070	\$ 120.112	\$ 120.112
VALOR TOTAL								\$ 120.112

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

- Los datos de oferta de mercado coinciden con el predio objeto de avalúo al ubicarse en zonas de suelos protegidos.

Fin de las consideraciones generales.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-558_CAB-6-1-069A

14. RESULTADO DEL AVALÚO:

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

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,035663	\$ 38.000.000	\$ 1.355.194
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 47.895	\$ 47.895
Cultivos y/o Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y/o Especies	GL	1	\$ 6.282.939	\$ 6.282.939
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 7.686.028

Valor en Letras: Siete millones seiscientos ochenta y seis mil veintiocho pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
Firmado digitalmente por MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2020.04.22 14:34:42 -05'00'
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.04.22 14:31:38 -05'00'
JUAN CAMILO FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.792.559

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.04.22 14:32:15 -05'00'
NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.332.367





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-558_CAB-6-1-069A

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Área Requerida



Área Requerida



Área Requerida



Área Requerida



Área Requerida



Área Requerida





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-558_CAB-6-1-069A

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: Nueva Holanda; Vereda: Palo De Agua; Municipio: Loricá; Departamento: Córdoba; País: Colombia.

Cedula Catastral: 234170001000000230001000000000

Escritura Pública N° 702 del 03/08/2.007 de la Notaria única de Loricá.

Matrícula inmobiliaria No. 146-32148

Propietario: DANIEL SANTOS HERNANDEZ HOYOS C.C. 1.067.853.239
DAVID JOSE HERNANDEZ HOYOS C.C. 1.067.853.240

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,035663	\$ 38.000.000	\$ 1.355.194
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 47.895	\$ 47.895
Cultivos y/o Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y/o Especies	GL	1	\$ 6.282.939	\$ 6.282.939
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 7.686.028

Valor en Letras: Siete millones seiscientos ochenta y seis mil veintiocho pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES Firmado digitalmente por MONICA INES FERLIN CASTAÑO Fecha: 2020.04.22 14:35:06 -05'00'
FERLIN CASTAÑO
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

JUAN CAMILO FRANCO Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLIN Fecha: 2020.04.22 14:31:28 -05'00'
FERLIN
JUAN CAMILO FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.792.559

NICOLAS ESTEBAN Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN Fecha: 2020.04.22 14:31:07 -05'00'
FRANCO FERLIN
NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.332.367





RADICADO No. RM-558_CAB-6-1-069A

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: Nueva Holanda; **Vereda:** Palo De Agua; **Municipio:** Lorica; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 234170001000000230001000000000

Escritura Pública N° 702 del 03/08/2.007 de la Notaria única de Lorica.

Matrícula inmobiliaria No. 146-32148

Propietario: DANIEL SANTOS HERNANDEZ HOYOS
DAVID JOSE HERNANDEZ HOYOS

C.C. 1.067.853.239
C.C. 1.067.853.240

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$	7.686.028
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL	
1	Derechos Notariales	0,30%		\$	23.058
2	Hojas Protocolo	\$ 3.800	20	\$	76.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.800	40	\$	152.000
TOTALS ANTES DE IVA				\$	251.058
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$	47.701
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2020)	2,25%		\$	19.800
6	Derechos Registrales			\$	34.000
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$	76.860
8	Folios de Matrícula	\$ 21.400	2	\$	42.800
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$	80.703
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$	552.923

III. CONSIDERACIONES.

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





RADICADO No. RM-558_CAB-6-1-069A

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

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 552.923	Ver Cuadro Numeral. II
Desmante, embalaje, traslado y montaje	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 552.923	

Total Indemnización: Quinientos cincuenta y dos mil novecientos veintitrés pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 0,6299



**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	001
		FECHA	18/2/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN: **CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR** UNIDAD FUNCIONAL: **UF16**

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

PREDIO No.: **CAB-6-1-069A** SECTOR O TRAMO: **SUB SECTOR 1 CERETÉ-LORICA**

ABSC. INICIAL: **K35+001.00 I**
 ABSC. FINAL: **K35+204.28 I**

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: **Izquierda 203.28 M**

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: **DAVID JOSE HERNANDEZ HOYOS Y OTROS**

CEDULA: **1067853240**
 DIRECCION / EMAIL: **NUEVA HOLANDA**
 DIRECCION DEL PREDIO: **NUEVA HOLANDA**

MATRICULA INMOBILIARIA: **146-32148**
 CEDULA CATASTRAL: **2341700010000023000100000000**

VEREDA/BARRIO: **PALO DE AGUA**
 MUNICIPIO: **Lorica**
 DPTO: **Córdoba**

CLASIFICACION DEL SUELO: **RURAL**
 ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: **Agropecuaria**
 TOPOGRAFIA: **0 - 7 % Plana**

LINDEROS: **NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE**

LONGITUD (M)	COLINDANTES AREA
1.05m	JOSE FELIPE DORIA RAMOS P5 -P6
1.19m	MANUEL ANTONIO NEGRETE RAMOS P27 -P28
203.31m	VIA EXISTENTE CERETÉ - LORICA P28 - P5
203.68m	DAVID JOSE HERNANDEZ HOYOS Y OTROS P6 -P27

Predio requerido para: **Mejoramiento**

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
JOBO Ø 0.21m - 0.40m	1	-	Und
ÑUPI Ø 0.21m - 0.40m	30	-	Und
NARANJUELO Ø 0.21m - 0.40m	16	-	Und
ROBLE Ø 0.21m - 0.40m	2	-	Und
ROBLE ≤ Ø 0.20m	8	-	Und
ROBLE Ø 0.41m - 0.60m	3	-	Und
GUASIMO Ø 0.21m - 0.40m	3	-	Und
CAMPANO Ø 0.81m - 1.00m	1	-	Und
MATARRATON Ø 0.21m - 0.40m	6	-	Und
CAMPANO ≤ Ø 0.20m	2	-	Und
MANGO Ø 0.21m - 0.40m	1	-	Und
ESPINO ≤ Ø 0.20m	3	-	Und
HIGO Ø 0.21m - 0.40m	3	-	Und

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	M2
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA1: CERCA MEDIANERA DE 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS, CON POSTES EN MADERA BURDA DE 2.10m DE ALTO, CADA 0.80m	1.65	M

Si/NO:
 Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? **NO**
 Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? **NO**
 Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? **NO**
 Aplica Informe de análisis de Área Remanente? **NO**
 De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse? **NO**

FECHA DE ELABORACIÓN: **18 DIC 2019**

Elaboró: **JOSÉ R. MERCADO OJEDA**
 M.P. 2014 664 CPG.

Revisó y Aprobó: **CONSORCIO BR CONCESIONES**

APROBADO

Fecha: **31/01/2020**

AREA TOTAL TERRENO	281000.00 m ²
AREA REQUERIDA	356.63 m ²
AREA REMANENTE	0.00 m ²
AREA SOBRANTE	280643.37 m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	356.63 m ²

OBSERVACIONES:



JOSE FELIPE DORIA RAMOS
234170001000000230062000000000
MARBELLA

CAB-6-1-069A
DAVID JOSE HERNANDEZ HOYOS Y OTROS
234170001000000230001000000000
NUEVA HOLANDA

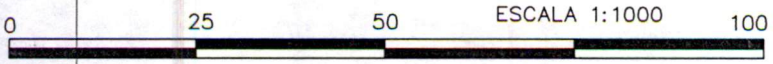
ÁREA SOBRANTE

1 500 600 N

1 500 600

1 500 500 N

1 500 500



CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 6 SUBSECTOR 1
CERETÉ - LORICA



TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
DAVID JOSE HERNANDEZ HOYOS Y OTROS

CEDULA CATASTRAL:
234170001000000230001000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
146-32148

CIP:
CAB-6-1-069A

ESCALA:
1:1000

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	28 Ha + 1000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	356,63 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	28 Ha + 0643,37 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²

RUTA: 2103	
PR	ABS
INICIO: 10+764	INICIO: K 35+001,00 I
FINAL: 48+222	FINAL: K 35+204,28 I

CONVENCIONES	
--- Línea de compra	--- Limite predial
--- Ejes de vía proyectada	--- Área requerida
--- Eje de vía existente	--- Área remanente
--- Borde vía existente	--- Construcción
--- Borde vía proyectado	--- Construcción anexa
--- Fuentes hídricas	○ Punto de inflexión
--- Línea de transmisión Eléctrica	--- Chaffán Llano
--- Carreteable	--- Chaffán Corte
	--- Cercas

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN:
Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:
4° 35' 46,3215" Lat. Norte
74° 4' 39,0284" Long. Oeste

COORDENADAS PLANAS:
1'000 000 metros Norte
1'000 000 metros Este

DIBUJÓ:
JOSE RAQUEL MERCADO OJEDA

FECHA:
11 DIC 2019

ARCHIVO:
PA_CAB-6-1-069A.dwg

PLANO:
1 de 3

CONSORCIO CA CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR
11 DIC 2019
APROBADO



CAB-6-1-069A
 DAVID JOSE HERNANDEZ HOYOS Y
 OTROS
 234170001000000230001000000000
 NUEVA HOLANDA

ÁREA SOBRANTE

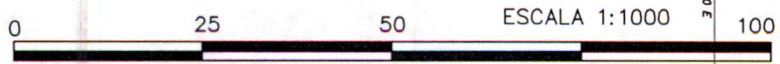
CAB-6-1-069
 MANUEL ANTONIO NEGRETE RAMOS
 234170001000000230004000000000
 SARANDELO N° 1

1 500 500 N

1 500 400 N

807 700 E

807 800 E



CONEXIÓN VIAL
 ANTIOQUIA-BOLIVAR
 UFI 6 SUBSECTOR 1
 CERETÉ - LORICA



TÍTULO:
 PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
 DAVID JOSE HERNANDEZ HOYOS Y OTROS

CEDULA CATASTRAL:
 234170001000000230001000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
 146-32148

CIP:
 CAB-6-1-069A

ESCALA:
 1:1000

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	28 Ha + 1000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	356,63 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	28 Ha + 0643,37 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²

RUTA: 2103	
PR	ABS
INICIO: 10+764	INICIO: K 35+001.00
FINAL: 48+222	FINAL: K 35+204.28

CONVENCIONES	
--- Línea de compra	--- Límite predial
--- Ejes de vía proyectada	--- Área requerida
--- Eje de vía existente	--- Área remanente
--- Borde vía existente	--- Construcción
--- Borde vía proyectado	--- Construcción anexa
--- Fuentes hídricas	○ Punto de inflexión
--- Línea de transmisión Eléctrica	--- Chafalón Lleno
--- Carreteable	--- Chafalón Corte
	--- Cercas

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN:
 Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)

DATUM:
 MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
 CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:
 4° 35' 46.3215" Lat. Norte
 74° 4' 39.0284" Long. Oeste

COORDENADAS PLANAS:
 1'000 000 metros Norte
 1'000 000 metros Este

DIBUJO:
 JOSE RAFAEL MORGADO QUEVEDO

FECHA:
 15 DE DICIEMBRE DE 2019

ARCHIVO:
 PLAN CAB-6-1-069A.dwg


PLANO:
 2 de 3

CONSORCIO DE CONCESIONES

APROBADO

CUADRO DE COORDENADAS					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	34.75	179°22'26"	807819.24	1500473.10
P2	P2 - P3	31.21	181°54'58"	807809.26	1500506.38
P3	P3 - P4	11.68	178°18'46"	807801.30	1500536.57
P4	P4 - P5	60.46	179°15'22"	807798.00	1500547.77
P5	P5 - P6	1.05	117°38'19"	807780.12	1500605.52
P6	P6 - P7	4.82	58°58'59"	807779.08	1500605.71
P7	P7 - P8	9.88	186°10'45"	807780.77	1500601.20
P8	P8 - P9	10.10	181°1'45"	807783.23	1500591.64
P9	P9 - P10	10.08	174°11'22"	807785.57	1500581.81
P10	P10 - P11	9.92	181°56'2"	807788.88	1500572.29
P11	P11 - P12	9.96	182°53'6"	807791.82	1500562.82
P12	P12 - P13	10.11	179°28'32"	807794.29	1500553.17
P13	P13 - P14	10.03	174°22'47"	807796.89	1500543.40
P14	P14 - P15	10.02	185°32'26"	807800.40	1500534.00
P15	P15 - P16	10.01	173°37'14"	807802.99	1500524.33
P16	P16 - P17	9.80	188°1'39"	807806.63	1500515.00
P17	P17 - P18	10.11	184°1'6"	807808.89	1500505.46
P18	P18 - P19	10.12	174°1'17"	807810.52	1500495.49
P19	P19 - P20	9.99	179°5'59"	807813.19	1500485.73
P20	P20 - P21	10.01	181°31'54"	807815.98	1500476.13
P21	P21 - P22	10.02	178°17'17"	807818.51	1500466.45
P22	P22 - P23	10.00	180°16'56"	807821.33	1500456.83
P23	P23 - P24	10.04	179°50'15"	807824.10	1500447.22
P24	P24 - P25	10.19	177°34'59"	807826.91	1500437.58
P25	P25 - P26	10.11	172°3'59"	807830.17	1500427.93
P26	P26 - P27	8.36	191°22'51"	807834.69	1500418.89
P27	P27 - P28	1.19	112°59'39"	807836.89	1500410.82
P28	P28 - P29	55.01	65°18'28"	807838.06	1500410.66
P29	P29 - P1	10.20	180°50'53"	807822.06	1500463.29

Area: 356.63 m²

 <p>CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA</p>	<p>TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL</p>	<p>CUADRO DE ÁREAS</p> <p>ÁREA TOTAL: 28 Ha + 1000,00 m²</p> <p>ÁREA REQUERIDA: 356.63 m²</p> <p>ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m²</p> <p>ÁREA SOBRENTE: 28 Ha + 0643.37 m²</p> <p>ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m²</p>		<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Línea de compra - - - Ejes de vía proyectada - - - Eje de vía existente — Borde vía existente — Borde vía proyectado — Fuentes hídricas — Línea de transmisión Eléctrica — Carreteable □ Límite predial ▨ Área requerida ▩ Área remanente ▤ Construcción ▥ Construcción anexa ○ Punto de inflexión — Chaffán Lleno — Chaffán Corte — Cercas 	<p>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</p> <p>PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)</p> <p>DATUM: MAGNA - SIRGAS</p> <p>ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL</p> <p>COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste</p> <p>COORDENADAS PLANAS: 1'000 000 metros Norte 1'000 000 metros Este</p>				
	<p>PROPIETARIO: DAVID JOSE HERNANDEZ HOYOS Y OTROS</p> <p>CEDULA CATASTRAL: 2341700010000002300010000000000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 146-32148</p>	<p>RUTA: 2103</p> <table border="1"> <tr> <td>PR</td> <td>ABS</td> </tr> <tr> <td>INICIO: 10+764</td> <td>INICIO: K 35+001.001</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 48+222</td> <td>FINAL: K 35+204.281</td> </tr> </table>			PR	ABS	INICIO: 10+764	INICIO: K 35+001.001	FINAL: 48+222
PR	ABS								
INICIO: 10+764	INICIO: K 35+001.001								
FINAL: 48+222	FINAL: K 35+204.281								

CONSORCIO VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR
APROBADO