

Señor:

Dirección: Predios de Amora

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200722003567
Fecha: 22/07/2020 05:10:30 p. m.
Usuario: vanessa.angulo
CATEGORIA: EXTERNA

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO CAB-6-1-040 OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-20200706003426** DE FECHA 06 DE JULIO DE 2020.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-20200706003427** de 06 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-20200706003426** de fecha 06 de julio de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 146-31829 denominado “Predios de Amora”, ubicado en Cotorra, 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. **9113909705** con fecha de admisión del 13 de julio de 2020, 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:

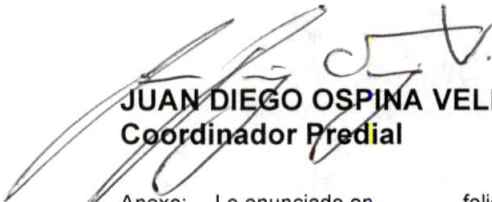
Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado No. **48-147S-20200706003426** de fecha 06 de julio de 2020 "Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado "Predios de Amora", ubicado en el Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 23300000000000000300800000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-31829 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Loricá. Predio identificado con la ficha predial No. **CAB-6-1-040**. Ubicado en el Sector Cereté - Loricá.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado “Predios de Amora”, ubicado en el municipio de Lorica - Córdoba, a fin de notificarle al señor **EDWIN DE JESUS PRECIADO LORDUY**, la oferta formal de compra N.º **48-147S-20200706003426** de fecha 06 de julio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N.º **48-147S-20200706003426** de fecha 06 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,



JUAN DIEGO OSPINA VELEZ
Coordinador Predial

Anexo: Lo enunciado en _____ folios
Elaboró: EVAG

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra No. **48-147S-20200706003426** de fecha 06 de julio de 2020, al señor **EDWIN DE JESUS PRECIADO LORDUY**, 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 JULIO de 2020

Firma: _____

Cargo: Coordinador Predial Ruta al Mar

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6:00 p.m. del 30 de JULIO de 2020, por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la oferta formal de No. **48-147S-20200706003426** de fecha 06 de julio de 2020, al señor **EDWIN DE JESUS PRECIADO LORDUY** - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

Firma: _____

Cargo: Coordinador Predial Ruta al Mar

Señor:

EDWIN DE JESUS PRECIADO LORDUY

Dirección: Predios de Amora

Cotorra - 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 PREDIOS DE AMORA, UBICADO EN LA VEREDA MATA DE CAÑA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE COTORRA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 233000000000000030080000000000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°146-31829. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-6-1-040 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-6-1-040
Fecha de ficha	30-octubre-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	981.52 m ²
Abscisa inicial	K 21+081,80(l)
Abscisa final	K 21+406,59(l)
Municipio	Cotorra
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-31829
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	233000000000000030080000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública N° 331 del 5 de octubre de 2002 otorgada en la Notaria Única de San Pelayo, a saber

"NORTE, con propiedad de Juan Conde Hernández; SUR, con propiedad de Delida Conde Hernández; ESTE, con carretera que de Lorica conduce a Cereté en medio y predio de Eleodora Madera viuda de Lorente y por OESTE, con propiedad de Eleodora Madera viuda de Lorente "

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 146-31829 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
EDWIN DE JESUS PRECIADO LORDUY	C.C. 6.887.128	Compraventa	Escritura Publica	No 331 del 5 de octubre de 2002	Única	San Pelayo

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-6-1-040:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-6-1-040	Total: 154.400 M ²
	Requerida: 981.52 m ²
	Remanente: 0,00 m ²
	Sobrante: 153.418.48 m ²
	Total Requerida: 981.52 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.41 - P.42)	2,83	METROS LINEALES	Sara Maria Jaller Bustamante
SUR	(P.33- P.34)	4,29	METROS LINEALES	Manuel Antonio Llorrente Hernandez
ORIENTE	(P.34 - P.41)	324,80	METROS LINEALES	Vía Nacional Cereté- Loricá
OCCIDENTE	(P.42 - P.33)	323,71	METROS LINEALES	Edwin De Jesús Preciado Lorduy

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-6-1-040 de fecha 30 de diciembre 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 **QUINCE MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MC (\$15.098.947)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de Valor del lote, a favor del propietario; la suma **TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS MC (\$3.827.928)**.

CAB-6-1-040				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,098152	\$ 39.000.000	\$ 3.827.928
TOTAL TERRENO				\$ 3.827.928

Por concepto de construcciones Anexas, a favor del propietario, la suma de **OCHO MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL NOVENTA Y CUATRO PESOS MC (\$3.611.094)**.

CAB-6-1-040										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 Cerca	5	10	112,45	50,00%	2	39,07%	\$ 29.582,41	\$11.557,85	\$18.024,56	\$2.026.861,77
CA2 Cerca	5	10	208,07	50,00%	2,5	42,56%	\$ 42.949,66	\$18.279,38	\$24.670,28	\$5.133.145,16
CA3 Cerca	5	10	6,78	50,00%	2,5	42,56%	\$ 54.852,36	\$23.345,18	\$31.507,20	\$213.618,82
CA4 Cerca	5	10	4,1	50,00%	2	39,07%	\$ 58.234,63	\$22.752,27	\$35.482,36	\$145.477,68
CA5 Acceso	N/A	N/A	6,23	N/A	N/A	N/A	\$ 81.170,68	N/A	\$81.170,68	\$505.693,34
CA6 Alcantarilla	20	60	8,34	33,33%	2	23,90%	\$ 92.377,62	\$22.078,25	\$70.299,37	\$586.296,75
VALOR TOTAL										\$ 8.611.093,52
VALOR ADOPTADO										\$ 8.611.094

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



VIGILADO
SuperTransporte

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



Por concepto de cultivos y especies, a favor del propietario, la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS MC (\$2.659.925)**.

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR ITEM	VALOR TOTAL
Azaucos $\leq \varnothing 0.20m$	un	114	\$ 9.896	\$ 1.128.144
Azaucos $\varnothing 0.21m - 0.40m$	un	9	\$ 59.376	\$ 534.384
Naranjuelos $\leq \varnothing 0.20m$	un	11	\$ 11.133	\$ 122.463
Pimientos $\leq \varnothing 0.20m$	un	3	\$ 16.700	\$ 50.100
Matarraón $\varnothing 0.81m - 1,00 m$	un	2	\$ 178.129	\$ 356.258
Jobos $\varnothing 0.21m-0.40m$	un	2	\$ 89.064	\$ 178.128
Nipi Nipi $\leq \varnothing 0.20m$	un	7	\$ 2.969	\$ 20.783
Robles $\varnothing 0.21m - 0.40m$	un	1	\$ 269.665	\$ 269.665
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.659.925

El pago total del precio de adquisición es de **QUINCE MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MC (\$15.098.947)**.

CAB-6-1-040				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,098152	\$ 39.000.000	\$ 3.827.928
TOTAL TERRENO				\$ 3.827.928
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 8.611.094
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.659.925
TOTAL AVALUO				\$ 15.098.947

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.

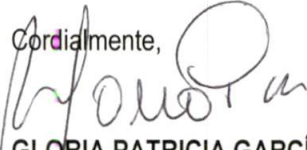
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual 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.

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-6-1-040 de fecha 30 de diciembre de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,


GLORIA PATRICIA GARCÍA RUÍZ

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 Cereté, Propietario y Expediente predial.

Elaboró: EVAG

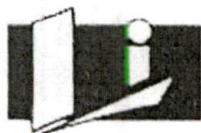
Revisó: JDO

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



VIGILADO
SuperTransporte

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-1-040

CLASE DE INMUEBLE:

**LOTE TERRENO CON
CONSTRUCCIÓN**

DIRECCIÓN:

PREDIOS DE AMORA

VEREDA:

MATA DE CAÑA

MUNICIPIO:

COTORRA

DEPARTAMENTO:

CORDOBA

SOLICITANTE:

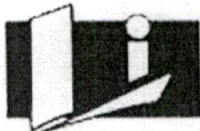
**CONCESIÓN RUTA AL MAR
S.A.S.**

BOGOTA D.C., DICIEMBRE 30 DE 2019

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



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

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

2

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno

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



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CALCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

12. CALCULO VALOR ANEXOS

- 12.1. Costos de reposición
- 12.2. Depreciación (fitto y corvini)

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA

3

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

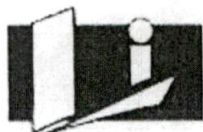


Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

1. INFORMACION GENERAL

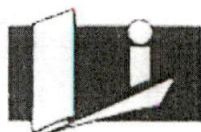
- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S, 05 09 de diciembre de 2019.
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **Tipo de avalúo:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **Marco Jurídico:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **Departamento:** Córdoba.
- 1.6. **Municipio:** Cotorra.
- 1.7. **Vereda o corregimiento:** Mata De Caña.
- 1.8. **Dirección del inmueble:** Predios De Amora.
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K 21 +081,80 I y abscisa final K 21+406,59 I.
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso AGROPECUARIO.
- 1.11. **Uso por norma:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de planeación del municipio de Cotorra – Córdoba, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro rural y su uso es AGROPECUARIO.
- 1.12. **Información Catastral:**

Departamento	23- CORDOBA
Municipio	300 – COTORRA
Cedula. Catastral actual	23-300-00-00-00-00-0003-0080-0-00-00-0000
Área de terreno	15 Ha 400 m ²

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

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

Área de construcción	1209,0 m ²
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 373,533,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, Vigencia de 2019.

1.13. **Fecha visita al predio:** 17 de diciembre del 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

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

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha Predial No. CA-6-1-040 elaborada por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. de fecha 30 de octubre de 2019.
- Certificación de norma de usos del suelo, expedido el 24 de octubre de 2019.
- Estudio de títulos del predio CAB-6-1-040, elaborado el 30 de octubre de 2019
- Escritura pública N° 331 del 5 de octubre de 2002 otorgada en la Notaría Única de San Pelayo.
- Certificado IGAC 2019, 26 de septiembre de 2019.
- Plano predial, con fecha de 30 de octubre de 2019.
- Certificado de Tradición y Libertad No 146-31829 expedido el 26 de septiembre de 2019.

5

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

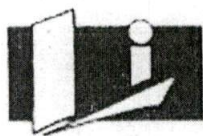
3.1. **Propietario:** EDWIN DE JESUS PRECIADO LORDUY C.C.6.887.128

Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-6-1-040, 30 de octubre 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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

- 3.2. **Título de adquisición:** Escritura pública N° 331 del 5 de octubre de 2002 otorgada en la Notaría Única de San Pelayo.
- 3.3. **Matricula inmobiliaria:** 146-31829 .
- 3.4. **Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 146-31829, sobre el predio requerido se encuentran registradas las siguientes observaciones:
- **ANOTACIÓN 02: Gravamen:** Hipoteca abierta de primer grado y sin límite en la cuantía, por medio de la Escritura Publica No. 131 del 14 de febrero de 2013 de la Notaría Única de Lórica.

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

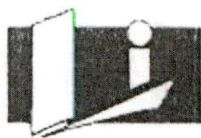
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

6

- 4.1. **Delimitación del sector:** El predio se encuentra en la vereda Mata de Caña sector Cimán, del municipio de Cotorra, que se ubica geográficamente al noroccidente del departamento de Córdoba.¹ El sector limita al nor-oeste con el municipio Lórica; al sur con el municipio de San Pelayo; al oriente con la vereda El Binde y al occidente con los municipios de Lórica y San Pelayo.

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





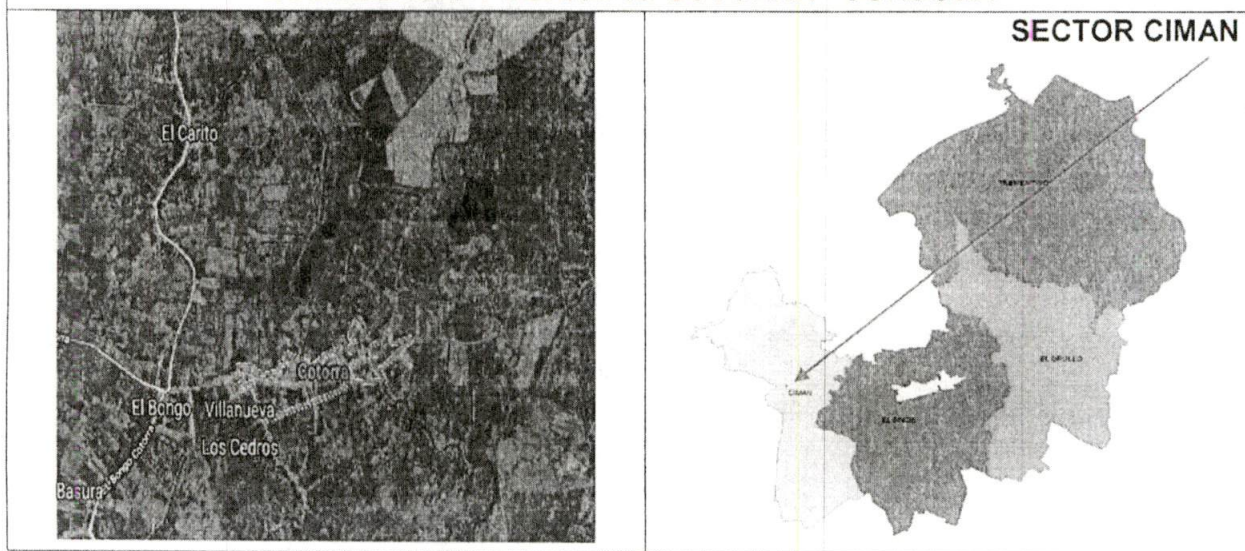
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

LOCALIZACIÓN MUNICIPIO COTORRA - CORDOBA



Fuente: Google maps, Consulta: 9 de diciembre 2019,
<https://www.google.com/maps/place/COTORRA,+Córdoba>

7

- 4.2. **Actividad predominante:** Económicamente el sector depende principalmente de actividades como la agricultura, la ganadería, la pesca, artesanía y turismo.¹
- 4.3. **Topografía:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.
- 4.4. **Características Climáticas:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio tiene una temperatura media de 27,7°C, la cabecera municipal se ubica a 130 msnm¹. El clima es tropical, con una precipitación media aproximada de 1413mm.²
- 4.5. **Condiciones agrologicas:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWKa y RWGa³, y las siguientes características⁴:

² CLIMATE DATA, <https://es.climate-data.org/america-del-sur/colombia/cordoba/cotorra-45476//>

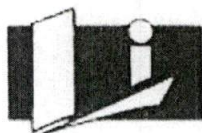
³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Cotorra Córdoba, Vigencia 2000.

⁴ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
RWKa	VIII	Cálido seco	Depósitos fluvio Lacustres mixtos	Aquic Haplustepts, Fluventic Haplustepts, Vertic Endoaquepts	Depósitos fluvio lacustres mixtos	Muy baja
RWGa	VIII	Cálido seco	Depósitos fluvio Lacustres mixtos	Aquic Haplustepts, Vertic Endoaquepts, Aqueptic Dystrustepts	Moderadamente profundo, drenaje imperfecto y pobre, fertilidad alta.	Muy baja

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

8

4.7. Servicios comunales: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en centro urbano del municipio de Cotorra.

4.8. Vías de acceso y transporte: El sector se ubica al occidente del perímetro urbano del Municipio de Cotorra – Córdoba, vereda Mata de Caña sector Cimán; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal, comunica el municipio de Cotorra con el municipio de San Pelayo, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación y cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 20 minutos.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

5.1. Norma Urbanística Aplicada: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cotorra – Córdoba, "Acuerdo municipal

Córdoba. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso.



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

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



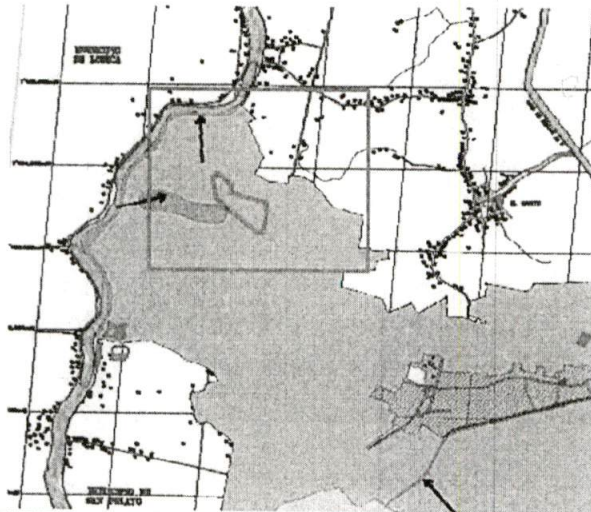
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

que adopta el esquema de ordenamiento territorial para el municipio de Cotorra" 2004-2012, aprobado mediante Acuerdo No. 005 de marzo de 2004 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación Municipal de Cotorra el 24 de octubre de 2019, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro rural y su uso es AGROPECUARIO.



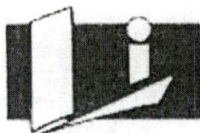
USO	Área de Desarrollo Agropecuario 1	Área de Desarrollo Agropecuario 2	Área de Desarrollo Agropecuario 3	Área de Desarrollo Agropecuario 4
	Área de desarrollo agropecuario con suelos clase I, de uso agrícola con pendientes inferiores al 10%, donde se destinan para el cultivo de cereales, hortalizas, frutas, etc. Se excluyen los suelos de la zona de amortiguamiento de las áreas de desarrollo agropecuario 2 y 3.	Área de desarrollo agropecuario con suelos clase II, de uso agrícola con pendientes entre 10% y 20%, donde se destinan para el cultivo de cereales, hortalizas, frutas, etc. Se excluyen los suelos de la zona de amortiguamiento de las áreas de desarrollo agropecuario 1 y 3.	Área de desarrollo agropecuario con suelos clase III, de uso agrícola con pendientes entre 20% y 30%, donde se destinan para el cultivo de cereales, hortalizas, frutas, etc. Se excluyen los suelos de la zona de amortiguamiento de las áreas de desarrollo agropecuario 1 y 2.	Área de desarrollo agropecuario con suelos clase IV, de uso agrícola con pendientes superiores al 30%, donde se destinan para el cultivo de cereales, hortalizas, frutas, etc. Se excluyen los suelos de la zona de amortiguamiento de las áreas de desarrollo agropecuario 1, 2 y 3.
	10	20	30	30
	10	20	30	30

Fuente: Áreas de actividad plano G14, Componente Rural – Municipio de Cotorra

**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





6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. **Ubicación:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Mata de Caña sector Cimán, el cual se encuentra aproximadamente a 1,63 km del perímetro urbano del municipio de COTORRA – CORDOBA. Se accede por vía intermunicipal, la cual se encuentra pavimentada.



10

Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 09 de diciembre de 2019.

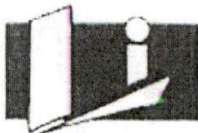
- 6.2. **Área del terreno:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	154.400,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	981,52 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	153.418,48 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	981,52 m ²

Fuente: Ficha predial 6-1-040, 30 de octubre de 2019.

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





LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	2,83m	Sara María Jaller Bustamante (P.41 - P.42)
SUR	4,29 m	Manuel Antonio Llorente Hernández (P.33- P.34)
ORIENTE	324,80 m	Vía Nacional Cereté- Lórica (P.34 - P.41)
OCCIDENTE	323,71 m	Edwin De Jesús Preciado Lorduy (P.42 - P.33)

Fuente: Ficha predial 6-1-040, 30 de octubre de 2019.

- 6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal, la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- 6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica. Sin embargo el área requerida no presenta servicios públicos.
- 6.6. **Unidades fisiográficas:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

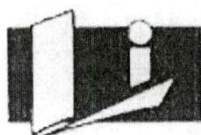
Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO

11

- 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. **Construcciones anexas:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: Cerco frontal en madera espaciada 1,00 m, altura de 1.60m y 4 hilos de alambre de púa	112,45 m	5	Bueno	10





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

CA2: Cerco frontal en madera espaciada 0.80m, altura de 1.60m y 7 hilos de alambre de púa	208,07 m	5	Bueno a regular	10
CA3: Cerco medianero en madera espaciada 0.50m, altura de 1.60m y 5 hilos de alambre de púa	6,78 m	5	Bueno a regular	10
CA4: Cerco en varetas, consta de 3 varas longitudinales de 5" x 1" sostenida por 6 horcones de 0.12m x 0.12m y 2.00 m de altura aproximada.	4,10 m	5	Bueno	10
CA5: Acceso con material mixto en forma de embudo, ancho variable de 6.53m a 3.23 m	6,23 m	N/A	N/A	N/A
CA6: Alcantarilla de 0.80m de diámetro en concreto, cuenta con dos aletas de concreto en los extremos de 4.50m de largo, 0.12m de espesor y una altura aproximada de 1.80 m.	8,34 m	20	Bueno	60

12

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

Descripción	Cantidad
Azauco $\leq \varnothing$ 0.20m	114 un
Azauco $\varnothing$ 0.21m - 0.40m	9 un
Naranjuelo $\leq \varnothing$ 0.20m	11 un
Pimiento $\leq \varnothing$ 0.20m/	3 un
Matarratón $\varnothing$ 0.81m – 1,00 m	2 un
Jobo $\varnothing$ 0.21m-0.40m	2 un
Ñipi Ñipi $\leq \varnothing$ 0.20m	7 un
Roble $\varnothing$ 0.21m - 0.40m	1 un

Fuente: Ficha predial 6-1-040, 30 de octubre de 2019.

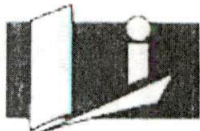
**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



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.

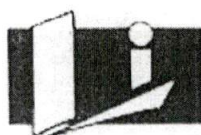
7.2. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

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

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

Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, diámetro, altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado siembra y abandonado). Adicionalmente se





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

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 Lórica									14
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (m²)	
1	3174418551	Claudia Osorio	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 643,500,000	16.5	150.00	
2	3126036437	Indiria Espitia	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 7,616,000,000	190.0	250.00	
3	3126036437	Indiria Espitia	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 2,800,000,000	70.0	300.00	

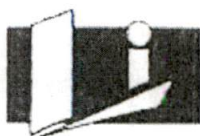
8.2. Depuración del mercado :

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

ESTUDIO DE MERCADO Lórica											
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES	
								AREA (HA)	VALOR (HA)	AREA (m²)	VALOR/m²
1	3174418551	Claudia Osorio	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 643,500,000	\$ 637,065,000	16.5	\$ 36,637,273	150.0	GLOBAL \$ 32,550,000
2	3126036437	Indiria Espitia	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 7,616,000,000	\$ 7,539,840,000	190.0	\$ 39,012,316	250.0	GLOBAL \$ 127,500,000
3	3126036437	Indiria Espitia	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 2,800,000,000	\$ 2,772,000,000	70.0	\$ 38,040,714	300.0	GLOBAL \$ 109,150,050
MEDIA ARITMETICA						\$ 37,896,767.36					
DESVIACION ESTANDAR						1,194,046.80	LIMITE SUPERIOR		\$ 39,090,814		
COEFICIENTE DE VARIACION						3.15%	LIMITE INFERIOR		\$ 36,702,721		

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

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)

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
1	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 36,637,273
2	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 39,012,316
3	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 38,040,714
PROMEDIO			\$ 37,896,767
DESVIACION ESTÁNDAR			1,194,047
COEF DE VARIACION			3.15
LIMITE SUPERIOR			\$ 39,090,814
LIMITE INFERIOR			\$ 36,702,721

15

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea (Ha)	\$ 39.000.000

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona, teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo no cuenta con una categoría de uso de suelo de protección.

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

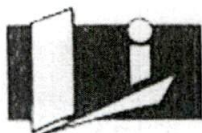


Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

Oferta 1: Finca de 16.5 Ha, la cual se vende por hectárea, uso actual agropecuario, cuenta con pastos de pastoreo y árboles frutales, dispone de acueducto veredal, terreno plano. Se accede a la finca por vía intermunicipal Lorica-San Pelayo, valor oferta: \$ 643.500.000.

Oferta 2: Finca de 190.0 Ha. Uso actual agropecuario, presenta pastos, dispuesta para ganado de engorde, cuenta con acueducto veredal y terreno plano. Se accede a la finca por vía veredal en buen estado. Valor Oferta: \$ 7.616.000.000

Oferta 3: Finca de 70 Ha en sector de Pueblo Chiquito, se accede por la vía intermunicipal LORICA - San Pelayo, cuenta con topografía plana y presenta pastos de pastoreo, corrales y bascula, valor oferta: \$2.800.000.000.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

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

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

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. Costos de reposición: Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 192.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

CA1: Cerco frontal en madera espaciada 1,00 m, altura de 1.60m y 4 hilos de alambre de púa				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) cal 14	m	450	\$ 456	\$ 205.200,00
Limatón 10 -12cm (6m) Eucalipto	un	38	\$ 30.559	\$ 1.161.242,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	19	\$ 6.900	\$ 131.100,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	100	\$ 18.290	\$ 1.829.000,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 3.326.542,00
TOTAL CANTIDAD				112,45
VALOR UNITARIO				\$ 29.582,41
Fuente grapa: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				

CA2: Cerco frontal en madera espaciada 0.80m, altura de 1.60m y 7 hilos de alambre de púa				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) cal 14	m	1457	\$ 456	\$ 664.392,00
Limatón 10 -12cm (6m) Eucalipto	un	87	\$ 30.559	\$ 2.658.633,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	74	\$ 6.900	\$ 510.600,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	279	\$ 18.290	\$ 5.102.910,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 8.936.535,00
TOTAL CANTIDAD				208,07
VALOR UNITARIO				\$ 42.949,66
Fuente grapa: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				

CA3: Cerco medianero en madera espaciada 0.50m, altura de 1.60m y 5 hilos de alambre de púa				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) cal 14	m	34	\$ 456	\$ 15.504,00
Limatón 10 -12cm (6m) Eucalipto	un	5	\$ 30.559	\$ 152.795,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	3	\$ 6.900	\$ 20.700,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	10	\$ 18.290	\$ 182.900,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 371.899,00
TOTAL CANTIDAD				6,78
VALOR UNITARIO				\$ 54.852,36
Fuente grapa: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				

17

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



Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

CA4: Cerco en varetas, consta de 3 varas longitudinales de 5" x 1" sostenida por 6 horcones de 0.12m x 0.12m y 2.00 m de altura aproximada.					
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
Limaton 10-12 cm (6m) eucalipto	un	3	\$ 30.559,00	\$ 91.677,00	
Puntilla con Cabeza 2-1/2pulg Propack 5kg puma	un	1	\$ 21.900,00	\$ 21.900,00	
Tabla chapa 10 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m ordinario	un	5	\$ 6.747,00	\$ 33.735,00	
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	5	\$ 18.290,00	\$ 91.450,00	
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 238.762,00	
TOTAL UN				4,1	
VALOR UNITARIO				\$ 58.234,63	

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

CA5: Acceso con material mixto en forma de embudo, ancho variable de 6.53m a 3.23 m					
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
Replanteo	m ²	30,40	\$ 2.633,00	\$ 80.043,20	
Relleno en Recebo Comun Compactado	m ³	3,04	\$ 25.704,00	\$ 78.140,16	
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	19,00	\$ 18.290,00	\$ 347.510,00	
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 505.693,36	
TOTAL UN				6,23	
VALOR UNITARIO				\$ 81.170,68	

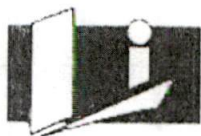
18

CA6: Alcantarilla de 0.80m de diámetro en concreto, cuenta con dos aletas de concreto en los extremos de 4.50m de largo, 0.12m de espesor y una altura aproximada de 1.80 m.					
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
Replanteo	m ²	0,54	\$ 2.633,00	\$ 1.421,82	
Excavación manual zanja 60 cm x 1 m	m ³	0,68	\$ 20.119,00	\$ 13.680,92	
Concreto corriente grava común 3500 PSI	m ³	0,92	\$ 253.942,00	\$ 233.626,64	
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ordinario	un	10,00	\$ 22.906,00	\$ 229.060,00	
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	16,00	\$ 18.290,00	\$ 292.640,00	
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 770.429,38	
TOTAL UN				8,34	
VALOR UNITARIO				\$ 92.377,62	

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

CAB-6-1-040										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 Cerco	5	10	112,45	50,00%	2	39,07%	\$ 29.582,41	\$11.557,85	\$18.024,56	\$2.026.861,77
CA2 Cerco	5	10	208,07	50,00%	2,5	42,56%	\$ 42.949,66	\$18.279,38	\$24.670,28	\$5.133.145,16
CA3 Cerco	5	10	6,78	50,00%	2,5	42,56%	\$ 54.852,36	\$23.345,16	\$31.507,20	\$213.618,82
CA4 Cerco	5	10	4,1	50,00%	2	39,07%	\$ 58.234,63	\$22.752,27	\$35.482,36	\$145.477,68
CA5 Acceso	N/A	N/A	6,23	N/A	N/A	N/A	\$ 81.170,68	N/A	\$81.170,68	\$505.693,34
CA6 Alcantanilla	20	60	8,34	33,33%	2	23,90%	\$ 92.377,62	\$22.078,25	\$70.299,37	\$586.296,75
VALOR TOTAL										\$ 8.611.093,52
VALOR ADOPTADO										\$ 8.611.094

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

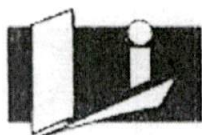
CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR ITEM	VALOR TOTAL
Azaucos $\leq \varnothing$ 0.20m	un	114	\$ 9.896	\$ 1.128.144
Azaucos $\varnothing$ 0.21m - 0.40m	un	9	\$ 59.376	\$ 534.384
Naranjuelos $\leq \varnothing$ 0.20m	un	11	\$ 11.133	\$ 122.463
Pimientos $\leq \varnothing$ 0.20m	un	3	\$ 16.700	\$ 50.100
Matarraón $\varnothing$ 0.81m - 1,00 m	un	2	\$ 178.129	\$ 356.258
Jobos $\varnothing$ 0.21m-0.40m	un	2	\$ 89.064	\$ 178.128
Ñipi Ñipi $\leq \varnothing$ 0.20m	un	7	\$ 2.969	\$ 20.783
Robles $\varnothing$ 0.21m - 0.40m	un	1	\$ 269.665	\$ 269.665
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.659.925

19

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

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

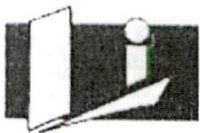


PREDIO CAB-6-1-040

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

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

20



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

15. RESULTADO DE AVALUO

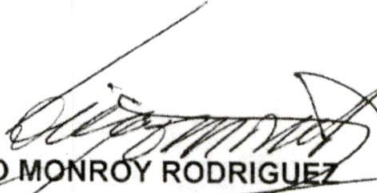
CAB-6-1-040				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,098152	\$ 39.000.000	\$ 3.827.928
TOTAL TERRENO				\$ 3.827.928
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 8.611.094
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.659.925
TOTAL AVALUO				\$ 15.098.947

TOTAL AVALUO: QUINCE MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.098.947,00).

Bogotá, D.C., 30 de diciembre de 2019

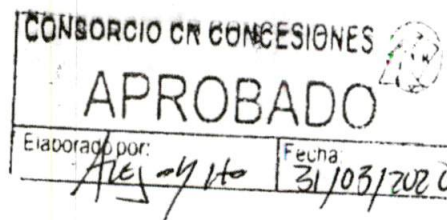
Cordialmente,

21


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

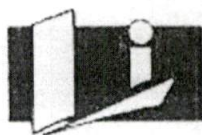

OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133


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



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

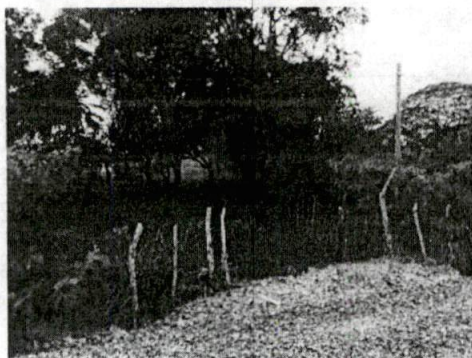


PREDIO CAB-6-1-040

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL

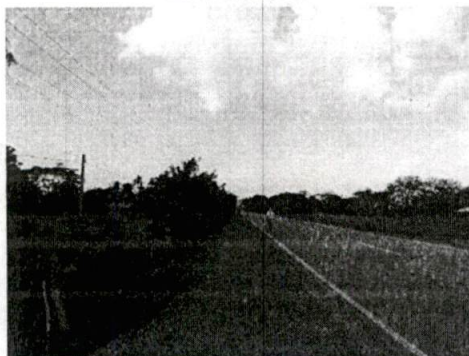


VISTA GENERAL



22

ENTORNO



ENTORNO



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

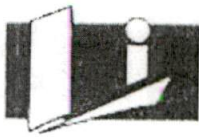


Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

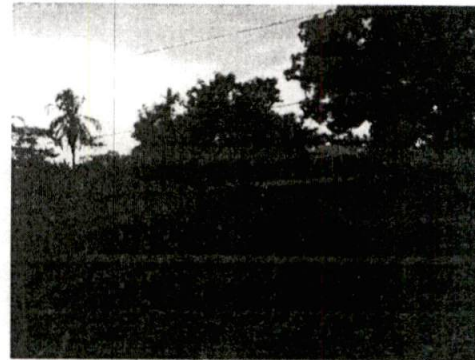
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040



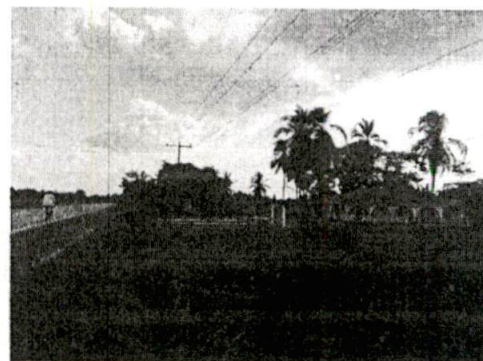
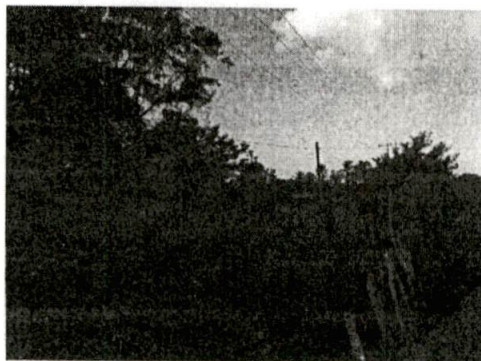
ESPECIES



ESPECIES



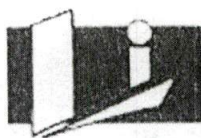
23



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



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

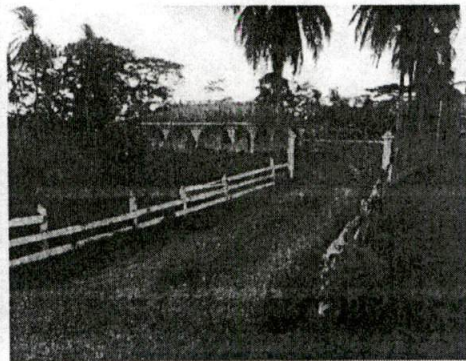
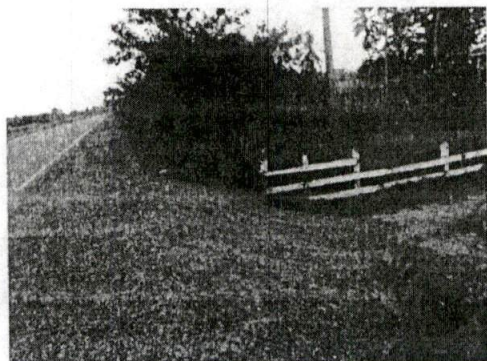


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

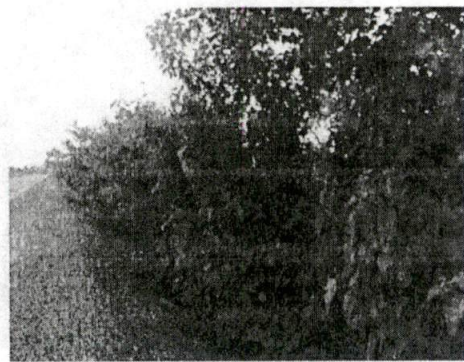
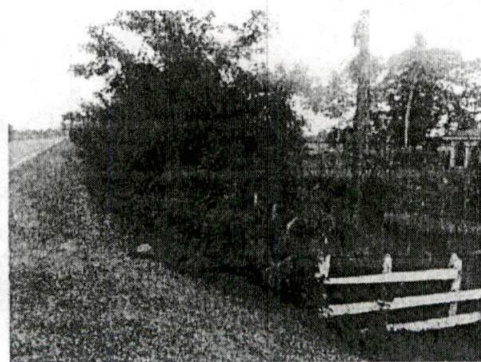
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040



24



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



Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

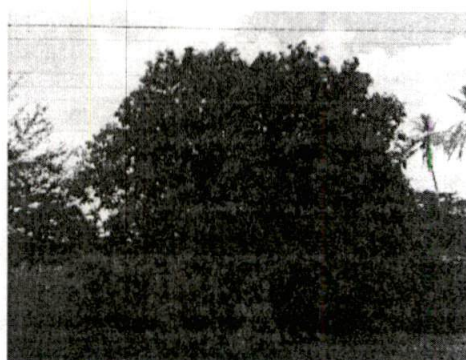
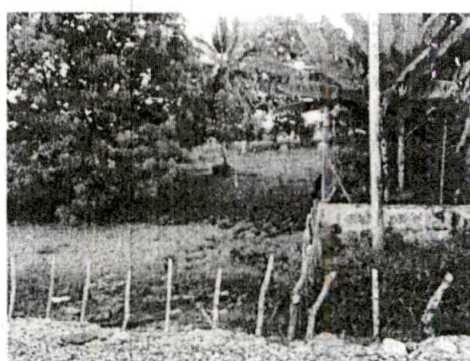
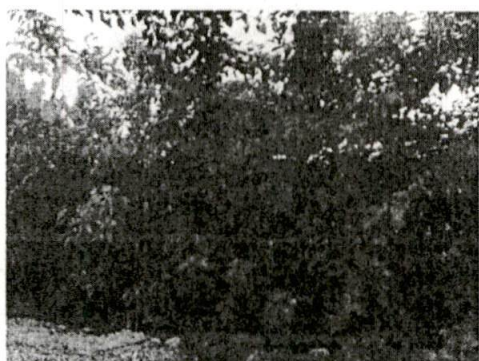
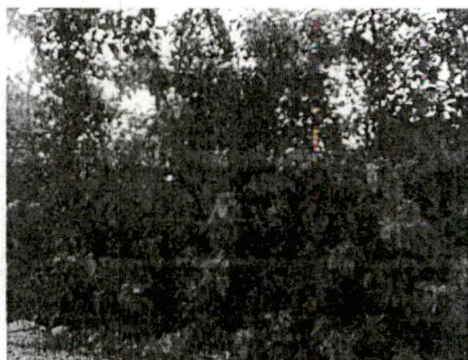


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040



25

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

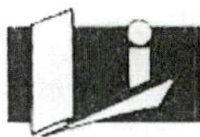


Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

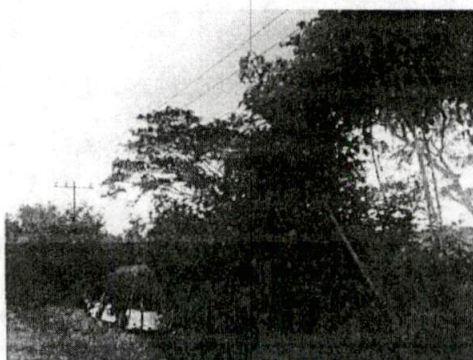
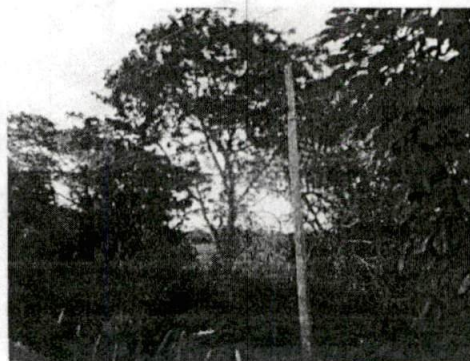


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040



26



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

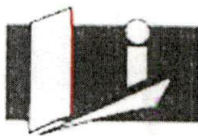


Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: PREDIOS DE AMORA

Vereda/Barrio: MATA DE CAÑA

Municipio: COTORRA

Departamento: CORDOBA

Cedula catastral: 23-300-00-00-00-00-0003-0080-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura pública N° 331 del 5 de octubre de 2002 otorgada en la Notaría Única de San Pelayo.

Matricula Inmobiliaria: 146-31829 .

Propietario: EDWIN DE JESÚS PRECIADO LORDUY C.C. 6.887.128

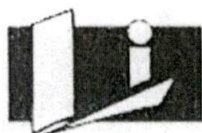
II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

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

SMLMV-2019	\$828.116,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$15.098.947
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$45.297
2	Hojas Protocolo	\$3.700,00	20	\$74.000,00
3	Copias Protocolo	\$3.700,00	40	\$148.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$267.296,84
4	Iva derechos notariales	19%		\$50.786
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2,25%		\$18.600
6	Derechos registrales	0,00471		\$ 71.116,04
7	Retencion en la Fuente	1,00%		\$150.989
8	Folios de matriculas	\$ 20.500,00	2	\$41.000
9	Rentas departamentales	1,05%		\$158.539
SUBTOTAL				\$491.031
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$758.328

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

III. CONSIDERACIONES

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución No. No 691 de enero 24 de 2019, expedida por la Superintendencia de Notariado y registro.
- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	\$758.328	Ver Cuadro Numeral II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ 758.328	

28

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

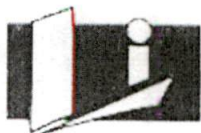


Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-040

CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: PREDIOS DE AMORA

Vereda/Barrio: MATA DE CAÑA

Municipio: COTORRA

Departamento: CORDOBA

Cedula catastral: 23-300-00-00-00-0003-0080-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura pública N° 331 del 5 de octubre de 2002 otorgada en la Notaría Única de San Pelayo.

Matricula Inmobiliaria: 146-31829.

Propietario: EDWIN DE JESÚS PRECIADO LORDUY C.C. 6.887.128

2. VALORACION COMERCIAL:

3.

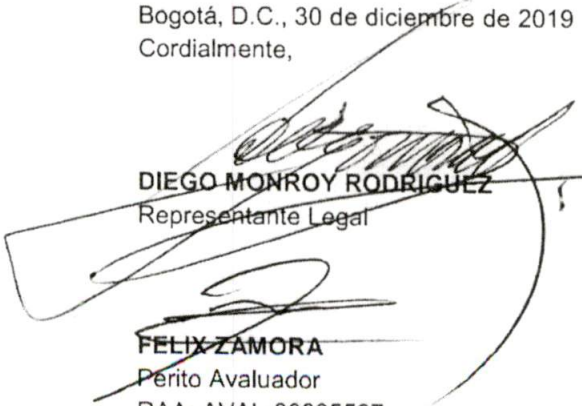
CAB-6-1-040				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,098152	\$ 39.000.000	\$ 3.827.928
TOTAL TERRENO				\$ 3.827.928
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 8.611.094
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.659.925
TOTAL AVALUO				\$ 15.098.947

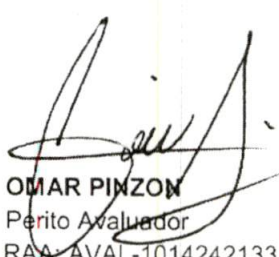
29

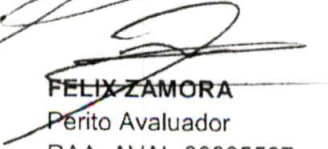
TOTAL AVALUO: QUINCE MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.098.947,00).

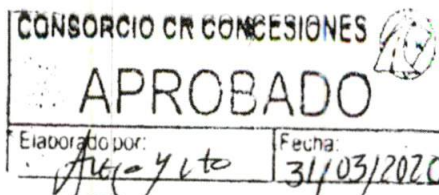
Bogotá, D.C., 30 de diciembre de 2019

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133


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



**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

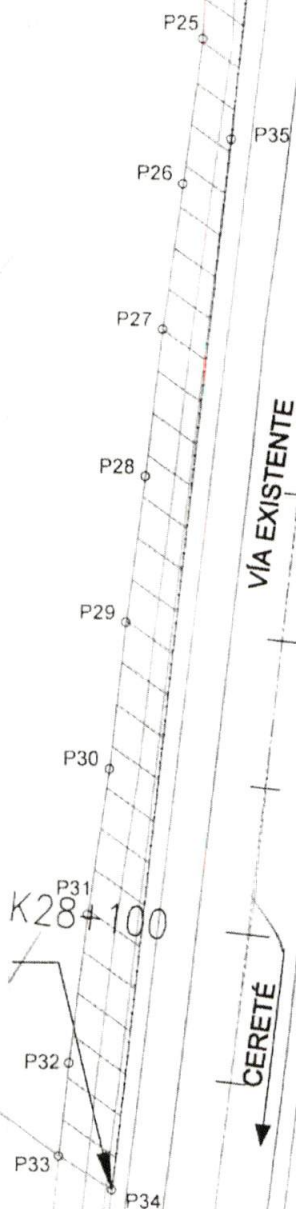


CAB-6-1-040
EDWIN DE JESÚS PRECIADO LORDUY
233000000000000030080000000000
146-31829
PREDIOS DE AMORA

Área Sobrante

ABSCISA INICIAL
K 28+081,80 I

CAB-6-1-039
MANUEL ANTONIO LLORENTE HERNANDEZ
233000000000000003008200000000
146-19395
LOTE 910



ESCALA 1:500

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL		CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES		INFORMACION DE REFERENCIA	
	PROPIETARIO: EDWIN DE JESUS PRECIADO LORDUY		ÁREA TOTAL: 15 Ha + 4400.00 m ²	ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0981.52 m ²	Área requerida	Limite predial	PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)	
	CEDULA CATASTRAL: 233000000000000003008000000000		ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m ²	ÁREA SOBRANTE: 15 Ha + 3418.48 m ²	Área remanente	Área requerida	DATUM: MAGNA - S.I.R.G.A.S.	
	MATRICULA INMOBILIARIA: 146-31829		ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m ²	Área construida	Construcción anexa	Construcción anexa	ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL	
CIP: CAB-6-1-040		ESCALA: 1:500	ROUTE: 2103		COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste		COORDENADAS PLANAS: 1000.000 metros Norte 1000.000 metros Este	
CONCESIÓN Ruta al Mar			PR INICIO: 10+764 FINAL: 48+222	ABS INICIO: K 28+081.80 (I) FINAL: K 28+406.59 (I)	DIBUJO: JAIRÓ ANDRÉS RAMOS ROMERO		FECHA: 30/10/2019	ARCHIVO: PA_CAB-6-1-040.dwg
							PLANO: 1 de 5	

CONSORCIO DE CONCESIONES
ADOPORADO

CAB-6-1-040
EDWIN DE JESÚS PRECIADO LORDUY
233000000000000030080000000000
146-31829
PREDIOS DE AMORA

Área Sobrante

CA 3
K28+200

CA 2

CA 4

CA 4

CA 6

LORICA

VIA EXISTENTE

VIA PROYECTADA

CERETÉ



P14

P15

P16

P17

P18

P19

P36

P20

P21

P22

P23

P24

12.5

25

ESCALA 1:500

50

 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectada --- Fuentes hídricas --- Línea de transmisión eléctrica --- Acceso --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa --- Punto de inflexión --- Chafalán Lleno --- Chafalán Corte --- Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krüger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SURGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1000 000 metros Norte 1900 800 metros Este
	PROPIETARIO: EDWIN DE JESÚS PRECIADO LORDUY CEDULA CATASTRAL: 233000000000000030080000000000 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 146-31829	ÁREA TOTAL: 15 Ha + 4400.00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0981.52 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m ² ÁREA SOBRANTE: 15 Ha + 3418.48 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m ²	RUTA: 2103 PR INICIO: 10+764 FINAL: 48+222 ABS INICIO: K 28+081.80 (V) FINAL: K 28+406.58 (V)		
CONCESIÓN Ruta al Mar	CIP: CAB-6-1-040	ESCALA: 1:500	DIBUJO: JAIR ANDRÉS RAMOS ROMERO, 30/09/2019 FECHA: 30/09/2019 ARCHIVO: PA-CAB-6-1-040.dwg PLANO: 2 de 5		

APROBADO

APROBADO



CAB-6-1-041
SARA MARÍA JALLER BUSTAMANTE
233000000000000030127000000000
146-37863
LOS GOMEZ

ABSCISA FINAL
K 28+406,591

CAB-6-1-040
EDWIN DE JESÚS PRECIADO LORDUY
233000000000000030080000000000
146-31829
PREDIOS DE AMORA

Área Sobrante

0 12.5 25 ESCALA 1:500 50

	TÍTULO: 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 --- Acceso --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa --- Punto de inflexión --- Chafalán Llano --- Chafalán Corte --- Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
	PROPIETARIO: EDWIN DE JESÚS PRECIADO LORDUY	ÁREA TOTAL: 15 Ha + 4400.00 m ²	ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0981.52 m ²		PROYECCIÓN: Gauss - Krueger - Colombia (Tranversal de Mercator)	DATUM: MAGNA - SIRGAS
	CEDULA CATASTRAL: 233000000000000030080000000000	ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m ²	ÁREA SOBRANTE: 15 Ha + 3418.48 m ²		ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL	COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 47° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 35.0284" Long. Oeste
	MATRICULA INMOBILIARIA: 146-31829	ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m ²	COORDENADAS PLANAS: 1000.000 metros Norte 1000.000 metros Este		ARCHIVO: PA_CAB-6-1-040.dwg	PLANO: 4 de 5
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UR 16 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA	CIP: CAB-6-1-040	ESCALA: 1:500	ROUTE: 2103		FECHA: 30/10/2019	
CONCESIÓN Ruta al Mar			PR INICIO: 10+764 FINAL: 40+222	ABS INICIO: K 28+081.80 (I) FINAL: K 28+406.59 (I)	DIBUJO: JAIRÓ ANDRÉS RAMOS ROMERO	

CONSORCIO DE CONCESIONES

APPROBADO

Area: 981.52 m²
Area: 0.098152 ha

	TITULO: PLANO DE AFECTACION PREDIAL		CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
	PROPIETARIO: FOWN DE JESUS PRECADO LORDOY		ÁREA TOTAL: 15 Ha + 4400 00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0981 52 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000 00 m ² ÁREA SOBANTE: 15 Ha + 3418 48 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00 00 m ²		--- Línea de compra □ Límite predial --- Ejes de vía proyectada ▨ Área requerida --- Eje de vía existente ▩ Área remanente --- Borde vía existente ▤ Construcción --- Borde vía proyectada ▦ Construcción anexa --- Fuentes hídricas □ Punto de inflexión --- Línea de transmisión ▨ Chaffán Llano --- Eléctrica ▤ Chaffán Corte --- Acceso --- Cercas		PROYECCIÓN: Gauss - Krueger: Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 48 3210" Lat. Norte 74° 4' 39 6750" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1 000 000 metros Norte 1 000 000 metros Este	
CONEXIÓN VIAL ANTIGUA BOLIVAR UFI 4 SUBSECTOR I CERETE LORICA	CEDULA CATASTRAL: 23300000000000000000030800000000000		RUTA: 2103		DIBUJO: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO		FECHA: 30/10/2018	
	MATRICULA INMOBILIARIA: 146-31829		PR INICIO: 10+754 FINAL: 48+222		ABS INICIO: K 28+001.80 (I) FINAL: K 28+408.59 (I)		ARCHIVO: CA-CAB-6-1-140.dwg	
CONCESIÓN Ruta al Mar	CIP: CAB-6-1-040	ESCALA: N/A					PLANO: 5 de 5	

CONSORCIO CR CONCESIONES

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 CERETÉ-LORICA	
PREDIO No.		CAB-6-1-040		MARGEN		Izquierda	
ABSC. INICIAL		K 21+081,80(I)		LONGITUD EFECTIVA		324,79 M	
ABSC. FINAL		K 21+406,59(I)					

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA		6.887.128		MATRICULA INMOBILIARIA	
EDWIN DE JESÚS PRECIADO LORDUY		DIRECCION / EMAIL.		Predios de Amora		146-31829	
		DIRECCION DEL PREDIO		Predios de Amora		CEDULA CATASTRAL	
						233000000000000030080000000000	

VEREDA/BARRIO:		Mata de Caña		CLASIFICACION DEL SUELO		RURAL		LINDEROS		LONGITUD (M)		COLINDANTES AREA	
MUNICIPIO:		Cotorra				Agropecuaria		NORTE		2,83		Sara Maria Jaller Bustamante (P.41 - P.42)	
DPTO:		Córdoba						SUR		4,29		Manuel Antonio Llorrente Hernandez (P.33- P.34)	
				ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO		0 - 7 % Plana		ORIENTE		324,80		Via Nacional Cereté- Lorica (P.34 - P.41)	
Predio requerido para:		Mejoramiento		TOPOGRAFIA				OCCIDENTE		323,71		Edwin De Jesús Preciado Lorduy (P.42 - P.33)	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES				CANTIDAD		UNID	
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS										
Azaucos $\leq \varnothing$ 0.20m	114		Und	1	CA1. Cerco frontal en madera espaciada 1.00m, altura de 1.60m y 4 hilos de alambre de pua	112,45		M							
Azaucos $\varnothing$ 0.21m - 0.40m	9		Und	2	CA2. Cerco frontal en madera espaciada 0.80m, altura de 1.60m y 7 hilos de alambre de pua	208,07		M							
Naranjuelos $\leq \varnothing$ 0.20m	11		Und	3	CA3. Cerco medianero en madera espaciada 0.50m, altura de 1.60m y 5 hilos de alambre de pua	6,78		M							
Pimientos $\leq \varnothing$ 0.20m	3		Und	4	CA4. Cerco en varetas, consta de 3 varas longitudinales de 5" x 1" sostenida por 6 horcones de 0.12m x 0.12m y 2.00m de altura aproximada.	4,10		M							
Matarraón $\varnothing$ 0.81m - 1.00m	2		Und	5	CA5. Acceso con material mixto en forma de embudo, ancho variable de 6.53m a 3.23m	6,23		M							
Jobo $\varnothing$ 0.21m - 0.40m	2			6	CA6. Alcantarilla de 0.80m de diametro en concreto, cuenta con dos aletas de concreto en los extremos de 4.50m de largo, 0.12m de espesor y una altura aproximada de 1.80m	8,34		M							
Ñipi Ñipi $\leq \varnothing$ 0.20m	7			7											
Roble $\varnothing$ 0.21m - 0.40m	1														

FECHA DE ELABORACIÓN:		30/10/2019		AREA TOTAL TERRENO		154.400,00 m ²		OBSERVACIONES:	
Elaboró: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO				AREA REQUERIDA		981,52 m ²			
M.P. 13202-235122 BLV				AREA REMANENTE		0,00 m ²			
CONSEJO DE CONCESSIONARIOS				AREA SOBRANTE		153.418,48 m ²			
Revisó y Aprobó:				AREA TOTAL REQUERIDA		981,52 m ²			
APROBADO									



República de Colombia
Municipio de Cotorra - Córdoba
Secretaría de Planeación e Infraestructura
NIT: 812. 001. 675-1



Cotorra
un compromiso
de todos

LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE COTORRA

CERTIFICA:

Que de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del Municipio de Cotorra, aprobado mediante Acuerdo No. 005 de Febrero de 2004, el predio relacionado a continuación está zonificado con los siguientes usos permitidos:

Información del predio:

- Código Catastral: 233000000000000300800000000000
- Folio de Matricula Inmobiliaria: 146 - 31829

Clasificación del Suelo: Rural

Uso Principal: Agropecuario

Uso Compatible o Complementario: Vivienda rural y reforestación

Uso Condicionado o Restringido: Agricultura

Uso Prohibido: Urbanización

Zona de Amenazas: Amenaza baja por movimientos en masa

Conflictos de uso: Sin conflicto

Zona de protección: Ronda hidráulica cuerpo de agua río Sinú. Resto del predio se ubica en área para la producción Agropecuaria.

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

Se expide el presente certificado a los Veinticuatro (24) días del mes de Octubre de 2019. Con una vigencia no mayor a los seis (6) meses


ANIA MILENA VILLALBA HERRERA
Secretaria de Planeación

📍 Calle 15 No. 6-165. Barrio El Carmen

✉ planeacion@cotorra-cordoba.gov.co

www.cotorra-cordoba.gov.co

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

IMPRESO EN COLOMBIA