

Montería,

Señores:

ELEUSIPO DOMINGO NEGRETE GENES
TOMASA JOSEFA NEGRETE DE BARRIOS
LUIS ALFONSO NEGRETE GENE
JOSE DE LA ROSA NEGRETE GENES
MARÍA ENCARNACIÓN NEGRETE DE MORENO
JOSE MIGUEL NEGRETE COGOLLO
TOMASA JOSEFA NEGRETE DE ORTEGA
MARIA DE LOS SANTOS NEGRETE COGOLLO

Dirección: El Esfuerzo
San Pelayo - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200721003555
Fecha: 21/07/2020 03:57:35 p. m.
Usuario: vanessa.angulo
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-6-1-006A OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO NO. **48-147S-20200703003395** DE FECHA 03 DE JULIO DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-20200703003396** de 03 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-20200703003395** de fecha 03 de julio de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 143-1324 denominado "El Esfuerzo", ubicado en San Pelayo, departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar", según consta en la Guía de la Empresa de Correo certificado Servientrega S.A., No. **9113909602** con fecha de admisión del 06 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:

AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado No **48-147S-20200703003395** de fecha 03 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,



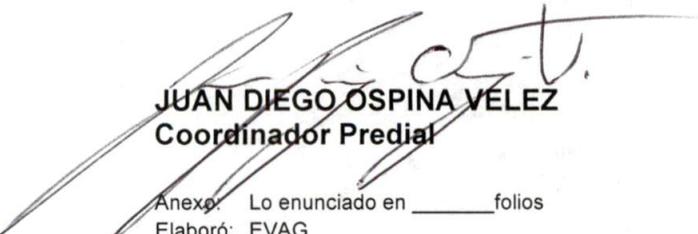
mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado "El Esfuerzo", ubicado en el Municipio de San Pelayo, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 236861000000000060009000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 143-1324 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Cereté. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-1-006A. Ubicado en el Sector Cereté - Lórica.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado "El Esfuerzo", ubicado en el municipio de San Pelayo - Córdoba, a fin de notificarle a los señores **ELEUSIPO DOMINGO NEGRETE GENES, TOMASA JOSEFA NEGRETE DE BARRIOS, LUIS ALFONSO NEGRETE GENE, JOSE DE LA ROSA NEGRETE GENES, MARÍA ENCARNACIÓN NEGRETE DE MORENO, JOSE MIGUEL NEGRETE COGOLLO, TOMASA JOSEFA NEGRETE DE ORTEGA, MARIA DE LOS SANTOS NEGRETE COGOLLO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, la oferta formal de compra N.º **48-147S-20200703003395** de fecha 03 de julio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N.º **48-147S-20200703003395** de fecha 03 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

Señores:

ELEUSIPO DOMINGO NEGRETE GENES
TOMASA JOSEFA NEGRETE DE BARRIOS
LUIS ALFONSO NEGRETE GENE
JOSE DE LA ROSA NEGRETE GENES
MARÍA ENCARNACIÓN NEGRETE DE MORENO
JOSE MIGUEL NEGRETE COGOLLO
TOMASA JOSEFA NEGRETE DE ORTEGA
MARIA DE LOS SANTOS NEGRETE COGOLLO

Dirección: El Esfuerzo
San Pelayo - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200703003395
Fecha: 03/07/2020 11:42:50 a. m.
Usuario: diana.gutierrez
CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO, INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HAGAN PARTE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO EL ESFUERZO, UBICADO EN LA VEREDA PELAYITO JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE SAN PELAYO, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 23686100000000060009000000000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°143-1324. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-6-1-006A 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-6-1-006A
Fecha de ficha	18-SEPTIEMBRE-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	179,27 m ²
Abscisa inicial	K 14+709,64(l)
Abscisa final	K 14+770,00(l)
Municipio	San Pelayo
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	143-13240
ORIP	Cereté
Cédula Catastral	2368610000000006000900000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública N° 349 del 18 de junio de 1988 de la Notaria Única de Cerete, a saber

“NORTE: una punta del triangulo y siendo los otros tres lados así: SUR: Un camino que emboca en la carretera de Cereté – Loricá: al ESTE: La carretera Cereté – Loricá y al OESTE: La propiedad de ESTER CEBALLOS. “

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 143-13240 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
JOSE MIGUEL NEGRETE COGOLLO	7.374.333	Adjudicación en Sucesión	Sentencia	S/N del 15 de septiembre de 1999	Juzgado Promiscuo de Familia	Cereté
TOMASA JOSEFA NEGRETE DE BARRIOS	25.838.946	Adjudicación en Sucesión	Sentencia	S/N del 15 de septiembre de 1999	Juzgado Promiscuo de Familia	Cereté

LUIS ALFONSO NEGRETE GENE	1.548.118	Adjudicación en Sucesión	Sentencia	S/N del 15 de septiembre de 1999	Juzgado Promiscuo de Familia	Cereté
JOSE DE LA ROSA NEGRETE GENES	6.581.029	Adjudicación en Sucesión	Sentencia	S/N del 15 de septiembre de 1999	Juzgado Promiscuo de Familia	Cereté
MARÍA ENCARNACIÓN NEGRETE MORENO	DE 26.022.795	Adjudicación en Sucesión	Sentencia	S/N del 15 de septiembre de 1999	Juzgado Promiscuo de Familia	Cereté
ELEUSIPO DOMINGO NEGRETE GENES	1.577.300	Adjudicación en Sucesión	Sentencia	S/N del 15 de septiembre de 1999	Juzgado Promiscuo de Familia	Cereté
TOMASA J NEGRETE COGOLLO	NO REPORTA	Adjudicación en Sucesión	Sentencia	S/N del 15 de septiembre de 1999	Juzgado Promiscuo de Familia	Cereté
MARIA DE LOS SANTOS NEGRETE COGOLLO	26.171.326	Adjudicación en Sucesión	Sentencia	S/N del 15 de septiembre de 1999	Juzgado Promiscuo de Familia	Cereté

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-6-1-006A:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-6-1-006A	Total: 783.00 M ²
	Requerida: 179,27 m ²
	Remanente: 0,00 m ²
	Sobrante: 603.73m ²
	Total Requerida: 179,27 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.1 - P.2)	6.73 M	METROS LINEALES	Said Esteban Machado Genes
SUR	(P.3 - P.4)	2.65 M	METROS LINEALES	Calle 15
ORIENTE	(P.2 - P.3)	60.38 M	METROS LINEALES	Vía Nacional Cereté- Lorica





OCCIDENTE (P.4 - P.10) (P.10- P.1) 53.74 M METROS LINEALES José Miguel Negrete Cogollo 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.CAB-6-1-006A de fecha 18 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 **CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS MC (\$40.279.714,00)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de Valor del lote, a favor de los propietarios; la suma **TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MILTRESIENTOS CINCUENTA PESOS MC (\$36.750.350,00)**.

CAB-6-1-006A				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m²	179,27	\$ 205.000	\$ 36.750.350
TOTAL TERRENO				\$ 36.750.350
TOTAL AVALUO				\$ 36.750.350

Por concepto de Cultivos y Especies a favor del Mejoratorio GABRIEL NEGRETE GENES, la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MC (\$3.529.364,00)**.

AVALUO MEJORATARIO GABRIEL NEGRETE GENES

CAB-6-1-006A				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.529.364
TOTAL AVALUO				\$ 3.529.364

El pago total del precio de adquisición es de **CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS MC (\$40.279.714,00)**.



CAB-6-1-006A				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	179,27	\$ 205.000	\$ 36.750.350
TOTAL TERRENO				\$ 36.750.350
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.529.364
TOTAL AVALUO				\$ 40.279.714

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 Compra venta 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

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





**CONCESIÓN
Ruta al Mar**

Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

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 diana.gutierrez@elcondor.com.

En todo caso, será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y 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-6-1-006A de fecha 18 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: DMGA

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

CAB-6-1-006A

CLASE DE INMUEBLE: URBANO - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: EL ESFUERZO

VEREDA/BARRIO: PELAYITO

MUNICIPIO: SAN PELAYO

DEPARTAMENTO: CORDOBA

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

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 18 DE 2019

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

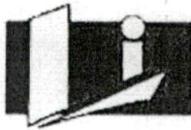


Telefax: 6123378

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-6-1-006 A

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Servicios públicos
 - 4.6. Servicios comunales
 - 4.7. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACION URBANISTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de acceso al predio

2





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-006 A

- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Construcciones anexas
- 6.10. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

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

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

12. CALCULO VALOR ANEXOS
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvini)

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA

3

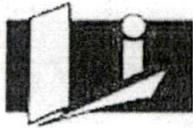
**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

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-6-1-006 A

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 30 de septiembre de 2019.
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno.
- 1.3. **Tipo de avalúo:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **Marco Jurídico:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **Departamento:** Córdoba.
- 1.6. **Municipio:** San Pelayo.
- 1.7. **Vereda o Barrio:** Pelayito.
- 1.8. **Dirección del inmueble:** El Esfuerzo.
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K14+709,64 I y abscisa final K14+770,00 I.
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene uso residencial y agricultura.
- 1.11. **Uso por norma:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Pelayo – Córdoba, aprobado mediante Acuerdo 023 del 21 de Diciembre del 2000 y el certificado de uso del suelo de la secretaria de planeación municipal de San Pelayo del 12 de marzo de 2019, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro urbano y su uso es HABITACIONAL.

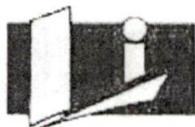
1.12. Información Catastral:

Departamento	23- Córdoba
---------------------	-------------



**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-6-1-006 A

Municipio	686 – San Pelayo
Cedula. Catastral actual	23-686-10-00-00-00-0006-0009-0-00-00-0000 ✓
Área de terreno	0 Ha 621.0m ²
Área de construcción	74.0m ²
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 4.248.000

Fuente: Certificado catastral

1.13. **Fecha visita al predio:** 12 de diciembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 18 de diciembre de 2019.

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del CAB-6-1-006A, elaborado el 18 de septiembre de 2019. ✓
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 18 de septiembre de 2019. ✓
- Certificado catastral, 21 de junio de 2019. ✓
- Certificado de usos de suelo, 12 de marzo de 2019. ✓
- Plano de afectación predial, elaborado el 18 de septiembre de 2019. ✓
- Registro 1 y 2.
- Estudio de títulos del CAB-6-1-006A, elaborado el 18 de septiembre de 2019.
- Sentencia S/N del 15 de septiembre de 1999, proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia de Cereté.

5

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

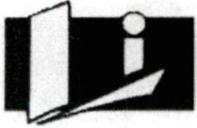
3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. **Propietario:** José Miguel Negrete Cogollo CC No 7.374.333 ✓
Tomasa Josefa Negrete De Barrios CC No 25.838.946 ✓
Luis Alfonso Negrete Gene CC No 1.548.118 ✓
José De La Rosa Negrete Genes CC No 6.581.029 ✓
María Encarnación Negrete De Moreno CC No 26.022.795 ✓
Eleusipo Domingo Negrete Genes CC No 1.577.300 ✓



**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-6-1-006 A

Tomasa J Negrete Cogollo. No reporta identificación.

María De Los Santos Negrete Cogollo CC No 26171.326

Fuente: Estudio de títulos del CAB-6-1-006A, elaborado el 18 de septiembre de 2019.

- 3.2. **Título de adquisición:** Sentencia No S/N del 15 de septiembre de 1999, del Juzgado Promiscuo De Familia De Cereté
- 3.3. **Matricula inmobiliaria:** 143-13240.
- 3.4. **Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 143-13240, sobre el predio objeto de avalúo no recaen observaciones jurídicas.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **Delimitación del sector:** El predio se encuentra en el sector urbano del municipio de San Pelayo, en el barrio Pelayito, el cual se ubica geográficamente hacia el suroriente del centro urbano del municipio, y limita al norte con la vereda Los Guamos, al sur con la vereda El Calderón, al oriente con la vereda El Campanita, al occidente con la vereda Los Guamos. ¹

6

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





Fuente: Google maps, Consulta: 15 de octubre de 2019,
[https://www.google.com.co/maps/place/Cove%](https://www.google.com.co/maps/place/Cove%20San+Pelayo,+Córdoba,+Córdoba,+Colombia)

7

- 4.2. **Actividad predominante:** En el sector se evidencian predios con destinación Agrícola.²
- 4.3. **Topografía:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.
- 4.4. **Características Climáticas:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura promedio del sector es de 27.6°C.³ el municipio se encuentra a una altitud media de 8 msnm⁴, presenta precipitación anual promedio de 1349 mm⁵.
- 4.5. **Servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión.

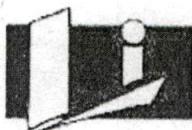
² Ibid.

³ Ibid.

⁴ Ibid.

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-006 A

- 4.6. **Servicios comunales:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de San Pelayo.
- 4.7. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al suroriente del perímetro urbano del Municipio de San Pelayo – Córdoba, en el sector de San Pelayito; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía veredal.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 5.1. **Norma Urbanística Aplicada:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Pelayo – Córdoba, aprobado mediante Acuerdo 023 del 21 de Diciembre del 2000 y el certificado de uso del suelo de la secretaria de planeación municipal de San Pelayo del 12 de marzo de 2019, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro urbano y su uso es HABITACIONAL.

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

Fuente: Certificado de Uso de Suelo.

8





6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

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



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 16 de diciembre de 2019.
www.google.earth.com.co

9

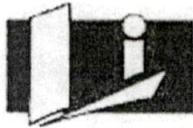
- 6.2. **Área del terreno:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	783.00 m ² ✓
ÁREA REQUERIDA:	179.27 m ² ✓
ÁREA REMANENTE:	0.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	603.73. m ² ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	179.27 m ² ✓

Fuente: Ficha predial del CAB-6-1-006A, elaborado el 18 de septiembre de 2019.

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





LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
NORTE	6.73 ✓	Said Esteban Machado Genes (P.1 – P.2) ✓
SUR	2.65 ✓	Calle 15 (P.3 – P.4) ✓
ORIENTE	60.38 ✓	Vía Nacional Cereté – Lorica (P.2 – P.3) ✓
OCCIDENTE	53.74 ✓	José Miguel Negrete Cogollo y Otros (P.4 – P.10)(P.10 – P.1) ✓

Fuente: Ficha predial del CAB-6-1-006A, elaborado el 18 de septiembre de 2019. ✓

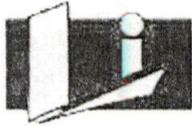
- 6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra frente a una vía carretable, que se encuentra en buen estado de conservación.
- 6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica.
- 6.6. **Unidades Fisiográficas:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

10

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
1	0 – 7%	Residencial y agricultura	Habitacional

- 6.7. **Áreas construidas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **Características constructivas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales
- 6.9. **Anexos, otras construcciones:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.
- 6.10. **Cultivos y Especies:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos o especies.





Descripción	Cantidad
Coco \varnothing 0.61m -0.80m	1 un ✓
Plátano $\leq \varnothing$ 0.20m	70 un ✓
Plátano \varnothing 0.21m -0.40m	56 un ✓
Papaya \varnothing 0.21m -0.40m	1 un ✓

Fuente: Ficha predial del CAB-6-1-006A, elaborado el 18 de septiembre de 2019.

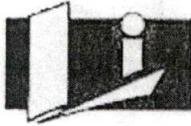
7. MÉTODO DE AVALÚO

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

- 7.1. **Método comparación de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 7.2. **Metodología para Valuación de Cultivos y Especies:** Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por metro cubico de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local. Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, diámetro, altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado siembra y abandonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en kg por planta/año, según las condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por kg tomando como referencia información del SIPSA.

11





También se tomó en cuenta un costo de mantenimiento que incluye podas, planteos, controles fitosanitarios, fertilización para determinar un valor total por planta. Las diferentes variables tomadas en cuenta para el avalúo están relacionadas con las condiciones que se dan para una hectárea de cultivo.

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. Relación de ofertas obtenidas:

ESTUDIO DE MERCADO SAN PELAYO URBANO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (m ²)	AREA CONSTRUIDA (m ²)
1	3126004727	Alvaro Gonzalez	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 139.000.000	322	250
3	3023698742	Diego Narvaez Garces Guerra	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 200.000.000	277	277
3	3017294539	MJM Inmobiliaria	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 300.000.000	710	200

12

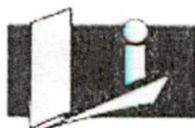
8.2. Depuración del mercado:

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

ESTUDIO DE MERCADO SAN PELAYO URBANO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3126004727	Alvaro Gonzalez	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 139.000.000	\$ 136.220.000	322,0	\$ 202.547	250,0	\$ 284.000	\$ 71.000.000
2	3023698742	Diego Narvaez Garces Guerra	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 200.000.000	\$ 198.000.000	277,0	\$ 199.801	277,0	\$ 515.000	\$ 142.685.000
3	3017294539	MJM Inmobiliaria	San pelayo	San pelayo	Casa	\$ 300.000.000	\$ 291.000.000	710,0	\$ 212.676	200,0	\$ 700.000	\$ 140.000.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 205.008,03						
DESVIACION ESTANDAR						6.781,07	LIMITE SUPERIOR	\$ 211.789,10				
COEFICIENTE DE VARIACION						3,31%	LIMITE INFERIOR	\$ 198.226,96				
VALOR ADOPTADO / m ²						\$ 205.000						



Telefax: 6123378



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/m ²
1	San pelayo	Casa	\$ 202.547
2	San pelayo	Casa	\$ 199.801
3	San pelayo	Casa	\$ 212.676
PROMEDIO			\$ 205.008,03
DESVIACION ESTÁNDAR			\$ 6.781,07
COEF DE VARIACION			3,31%
LIMITE SUPERIOR			\$ 211.789,10
LIMITE INFERIOR			\$ 198.226,96

13

Se adopta el siguiente valor de terreno:

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

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

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

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

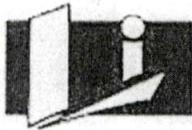


Telefax: 6123378

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-6-1-006 A

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

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

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

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

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

12. CALCULOS VALOR ANEXOS.

12.1. **Depreciación Fitto y Corvini:** franja de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

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

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Coco ø 0.61m -0.80m	un	1	\$ 99.298	\$ 99.298 ✓
Plátano ≤ ø 0.20m	un	70	\$ 26.879	\$ 1.881.530 ✓
Plátano ø 0.21m -0.40m	un	56	\$ 26.879	\$ 1.505.224 ✓
Papaya ø 0.21m -0.40m	un	1	\$ 43.312	\$ 43.312 ✓
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.529.364 ✓

14

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

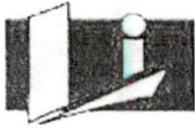


Telefax: 6123378

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: 0000815



PREDIO CAB-6-1-006 A

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

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

15

**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



15. RESULTADO DE AVALÚO

CAB-6-1-006A				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	179,27	\$ 205.000	\$ 36.750.350
TOTAL TERRENO				\$ 36.750.350
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.529.364
TOTAL AVALUO				\$ 40.279.714

TOTAL AVALUÓ: CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.279.714,oo).

AVALÚO PROPIETARIOS

CAB-6-1-006A				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	179,27	\$ 205.000	\$ 36.750.350
TOTAL TERRENO				\$ 36.750.350
TOTAL AVALUO				\$ 36.750.350

16

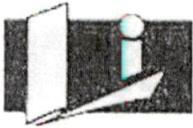
TOTAL AVALUÓ: TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$36.750.350,oo).

AVALÚO MEJORATARIO GABRIEL NEGRETE GENES

CAB-6-1-006A				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.529.364
TOTAL AVALUO				\$ 3.529.364

TOTAL AVALUÓ: TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.529.364,oo).





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-006 A

Bogotá, D.C., 18 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

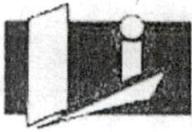
CONSORCIO DE CONCESIONES 
APROBADO
Elaborado por: *Arjelyto* Fecha: *30/10/2019*

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-6-1-006 A

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



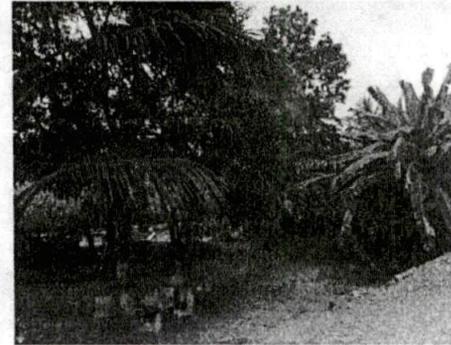
VISTA GENERAL



ESPECIES REQUERIDAS



ESPECIES REQUERIDAS



18

**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



16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno

Dirección: El Esfuerzo

Vereda/Barrio: Pelayito

Municipio: San Pelayo

Departamento: Córdoba

Cedula catastral: 23-686-10-00-00-00-0006-0009-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Sentencia S/N del 15 de septiembre de 1999, proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia de Cereté.

Matricula inmobiliaria: 143-13240

Propietario: José Miguel Negrete Cogollo CC No 7.374.333

Tomasa Josefa Negrete De Barrios CC No 25.838.946

Luis Alfonso Negrete Gene CC No 1.548.118

José De La Rosa Negrete Genes CC No 6.581.029

María Encarnación Negrete De Moreno CC No 26.022.795

Eleusipo Domingo Negrete Genes CC No 1.577.300

Tomasa J Negrete Cogollo. No reporta identificación.

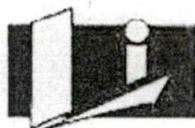
María De Los Santos Negrete Cogollo CC No 26.171.326

19

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1044 de 2.014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 691 de enero 24 de 2019 "Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial", se liquida la siguiente estimación del valor correspondiente a gastos notariales y registro de conformidad con el requerimiento realizado por el solicitante, no obstante lo anterior, se aclara que el número de hojas protocolizadas, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar al momento que se protocolice la respectiva Escritura Pública.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO CAB-6-1-006 A

SMLMV-2019	\$828.116,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$36.750.350
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$110.251
2	Hojas Protocolo	\$3.700,00	20	\$74.000,00
3	Copias Protocolo	\$3.700,00	40	\$148.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$332.251,05
4	Iva derechos notariales	19%		\$63.128
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2,25%		\$18.600
6	Derechos registrales	0,00471		\$ 173.094,15
7	Retencion en la Fuente	1,00%		\$367.504
8	Folios de matriculas	\$ 20.500,00	2	\$41.000
9	Rentas departamentales	1,05%		\$385.879
SUBTOTAL				\$1.049.204
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$1.381.455

III. CONSIDERACIONES

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

20

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	\$ 1.381.455	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	\$ 1.381.455	



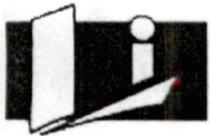
Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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



CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO.

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno
 Dirección: El Esfuerzo
 Vereda/Barrio: Pelayito
 Municipio: San Pelayo
 Departamento: Córdoba
 Cedula catastral: 23-686-10-00-00-0006-0009-0-00-00-0000
 Títulos de adquisición: Sentencia S/N del 15 de septiembre de 1999, proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia de Cereté.
 Matricula inmobiliaria: 143-13240
 Propietario: José Miguel Negrete Cogollo CC No 7.374.333
 Tomasa Josefa Negrete De Barrios CC No 25.838.946
 Luis Alfonso Negrete Gene CC No 1.548.118
 José De La Rosa Negrete Genes CC No 6.581.029
 María Encarnación Negrete De Moreno CC No 26.022.795
 Eleusipo Domingo Negrete Genes CC No 1.577.300
 Tomasa J Negrete Cogollo. No reporta identificación.
 María De Los Santos Negrete Cogollo CC No 26.171.326

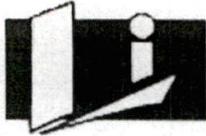
21

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-6-1-006A				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	179,27	\$ 205.000	\$ 36.750.350
TOTAL TERRENO				\$ 36.750.350
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.529.364
TOTAL AVALUO				\$ 40.279.714

TOTAL AVALUÓ: CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.279.714,00).





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-006 A

AVALÚO PROPIETARIOS

CAB-6-1-006A				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	179,27	\$ 205.000	\$ 36.750.350
TOTAL TERRENO				\$ 36.750.350
TOTAL AVALUO				\$ 36.750.350

TOTAL AVALUÓ: TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$36.750.350,00).

AVALÚO MEJORATARIO GABRIEL NEGRETE GENES

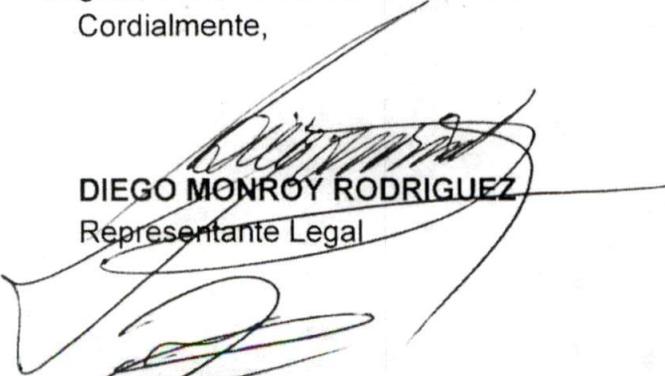
CAB-6-1-006A				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.529.364
TOTAL AVALUO				\$ 3.529.364

TOTAL AVALUÓ: TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.529.364,00).

22

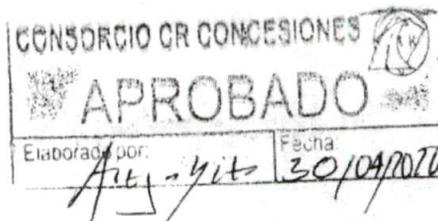
Bogotá, D.C., 18 de diciembre de 2019

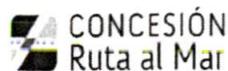
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133


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





SISTEMA I RADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE

VERSIÓN 001

TRANSPORTE

FORMATO FICHA PREDIAL

FECHA 2/18/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UF16

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-6-1-006A

SECTOR O TRAMO

SUB SECTOR 1 CERTÉ-LORICA

ABSC. INICIAL

K 14+709,64(I)

ABSC. FINAL

K 14+770,00(I)

MARGEN
LONGITUD EFECTIVAIzquierda
60.36 M

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

José Miguel Negrete Cogollo y Otros

CEDULA

7.374.333

DIRECCION / EMAIL.

El Esfuerzo

DIRECCION DEL PREDIO

El Esfuerzo

MATRICULA INMOBILIARIA

143-13240

CEDULA CATASTRAL

236861000000000000090000000000

VEREDA/BARRIO:

Pelayito

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

LINDEROS

LONGITUD (M)

COLINDANTES AREA

MUNICIPIO:

San Pelayo

DPTO:

Cordoba

Residencial - Agricultura

NORTE

6.73

Said Esteban Machado Genes (P.1 - P.2)

SUR

2.65

Calle 15 (P.3 - P.4)

ORIENTE

60.38

Via Nacional Cereté- Lórica (P.2 - P.3)

Predio requerido para:

Mejoramiento

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

0 - 7 % Plana

OCCIDENTE

53.74

José Miguel Negrete Cogollo y Otros (P.4 - P.10) (P.10- P.1)

TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Coco Ø 0.61m - 0.80m	1		Und
Platano ≤ Ø 0.20m	70		Und
Platano Ø 0.21m - 0.40m	56		Und
Papaya Ø 0.21m - 0.40m	1		Und

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

SI/NO

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?

SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

18/sep./19

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

Revisó y Aprobó:

APROBADO

AREA TOTAL TERRENO

783.00 m²

AREA REQUERIDA

179.27 m²

AREA REMANENTE

0.00 m²

AREA SOBRANTE

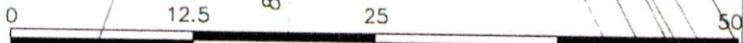
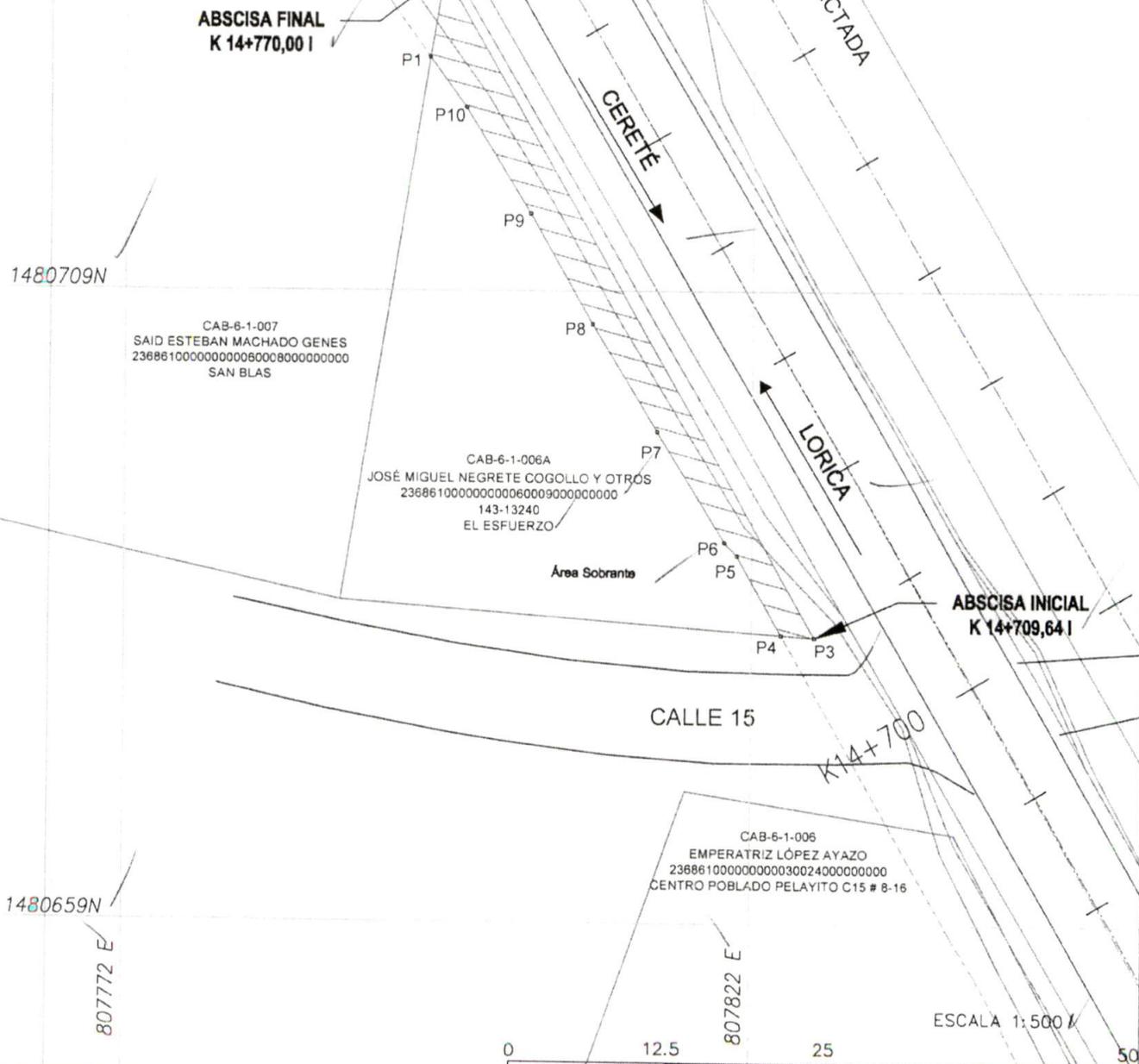
603.73 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

179.27 m²

OBSERVACIONES:

Mediante comunicado 48-1475-20190711000047 se solicitó al IGAC la asignación de la matrícula inmobiliaria dentro de la información catastral del predio. Las especies le pertenecen al Sr Gabriel Negrete Genes.



 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UPI 8 SUBSECTOR CERETE - LORICA	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 00 Ha + 0783.00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0179.27 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m ² ÁREA SOBRANTE: 00 Ha + 0603.73 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m ²		CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde de vía existente --- Borde de vía proyectada --- Fuentes hídricas --- Línea de transmisión Eléctrica --- Carretable --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa ○ Punto de inflexión --- Chaffán Llano --- Chaffán Corte --- Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Kruger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este					
	PROPIETARIO: JOSÉ MIGUEL NEGRETE COGOLLO Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 236861000000000600090000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 143-13240	ROUTE: 2103 <table border="1"> <tr> <th>PR</th> <th>ABS</th> </tr> <tr> <td>INICIO: 10+764</td> <td>INICIO: K 14+709.64(I)</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 48+222</td> <td>FINAL: K 14+770.00(I)</td> </tr> </table>				PR	ABS	INICIO: 10+764	INICIO: K 14+709.64(I)	FINAL: 48+222
PR	ABS									
INICIO: 10+764	INICIO: K 14+709.64(I)									
FINAL: 48+222	FINAL: K 14+770.00(I)									
 CONCESIÓN Ruta al Mar	CIP: CAB-6-1-006A ESCALA: 1:500	ESCALA 1:500								

CUADRO DE COORDENADAS, ÁREA REQUERIDA					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	6.73	135°3'51"	807796.17	1480727.52
P2	P2 - P3	60.38	38°44'15"	807797.24	1480734.16
P3	P3 - P4	2.65	56°9'7"	807827.04	1480681.65
P4	P4 - P5	7.21	123°53'21"	807824.40	1480681.85
P5	P5 - P6	1.42	194°29'30"	807820.83	1480688.11
P6	P6 - P7	10.23	168°0'50"	807819.85	1480689.13
P7	P7 - P8	10.04	179°0'54"	807814.41	1480697.80
P8	P8 - P9	9.99	178°49'8"	807809.22	1480706.39
P9	P9 - P10	9.90	181°28'15"	807804.22	1480715.05
P10	P10 - P1	4.95	184°20'49"	807799.06	1480723.50

Area: 179.27 m²
Area: 0.01793 ha

 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UPI 4 SUBSECTOR 1 CERETE - LORICA	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 00 Ha + 0783.00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0179.27 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m ² ÁREA SOBRANTE: 00 Ha + 0603.73 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m ²		CONVENCIONES --- 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 Llano --- Chaffán Corte --- Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 48.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este							
	PROPIETARIO: JOSÉ MIGUEL NEGRETE COGOLLO Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 236861000000000060009000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 143-13240	RUTA: 2103 <table border="1"> <tr> <td>PR</td> <td>ABS</td> </tr> <tr> <td>INICIO: 10+764</td> <td>INICIO: K 14+709.64(0)</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 48+222</td> <td>FINAL: K 14+770.00(0)</td> </tr> </table>				PR	ABS	INICIO: 10+764	INICIO: K 14+709.64(0)	FINAL: 48+222	FINAL: K 14+770.00(0)	DIBUJÓ: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO
PR	ABS											
INICIO: 10+764	INICIO: K 14+709.64(0)											
FINAL: 48+222	FINAL: K 14+770.00(0)											

CAD-201-0029

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN PELAYO

NIT 800.096.805-6

SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

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

CERTIFICA:

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

Información Del Predio:

Dirección del predio: San Pelayo

Código Catastral: 2368610000000006000900000000

Folio de Matricula Inmobiliaria:

Dirección: Cabecera del Corregimiento de Pelayito

Clasificación: del Suelo: URBANO

Uso Principal: Habitacional

Uso Condicionado o Restringido: N/A

Uso Prohibido: N/A.

Amenazas: Amenaza de inundación Baja

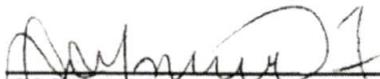
Conflictos de uso: Sin conflicto

Zona de protección: Ninguna

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

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

Para constancia se expide a solicitud del interesado y se firma en San Pelayo a los 12 días del mes de Marzo 2019.


OSCAR MARIO MORENO HERNÁNDEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura

MÁS PROGRESO



MÁS PROSPERIDAD

Carrera 6 Calle 6 Palacio Municipal de San Pelayo - Cordoba
Lunes a Viernes 8:00am - 12:30 pm y de 2:00pm - 5:30 pm
Teléfono: (57 + 4) 7630309 - (57 + 4) 7633219
Correo electrónico: contactenos@sanpelayo-cordoba.gov.co

SERVICIO DE CONCESIONES