

Montería, Córdoba

CAB - CORRESPONDENCIA ENVIADA
- RUTA AL MAR
Radicado: 48-147T-20190605002053
Fecha: 05/06/2019 09:33:19 a.m.
Usuario: mayra.torrado
CATEGORIA: EXTERNA

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO
DE MIGUEL FRANCISCO BURGOS PAEZ
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO
DE RAFAEL BURGOS PAEZ**

Inmueble denominado Miraflores,
Abscisa Inicial K38+482,93 D- Abscisa Final K38+630,58 I
Lorica - 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: Notificación por aviso – Oferta formal de compra con radicado N°48-147T-
20190527001994 del 27 de mayo de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N°48-147T-20190527001995 del 27 de mayo de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolos a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado N°48-147T-20190527001994 del 27 de mayo de 2019, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N°146-21364 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lorica, denominado Miraflores, ubicado en jurisdicción del municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia-Bolívar, según consta en el documento recibido el día 27 de mayo de 2019, por el señor Benicio Alfredo Burgos Páez identificado con cedula de ciudadanía N°15.015.401 de Lorica, no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal, por tal motivo 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 N°48-147T-20190527001994 del 27 de mayo de 2019, que contiene la Oferta de Compra *"Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión, denominado Miraflores, ubicado entre las Abscisas: Inicial K38+482,93 D- Abscisa Final K38+630,58 I, en jurisdicción del municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N°234170001000000410004000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N°143-21364 de*



la oficina de registro de instrumentos públicos de Lórica. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-394. Ubicado en el Sector de 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 Miraflores, ubicado en el municipio de Lórica, Departamento de Córdoba, a fin de notificarle a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO DE LOS SEÑORES MIGUEL FRANCISCO BURGOS PAEZ Y RAFAEL BURGOS PAEZ** la oferta formal de compra N°48-147T-20190527001994 del 27 de mayo de 2019.

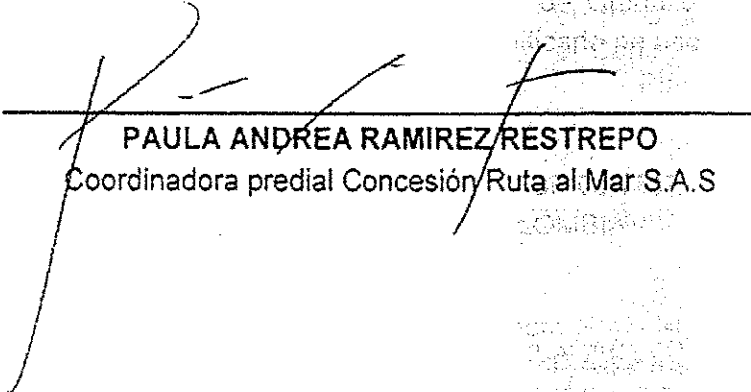
Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N°48-147T-20190527001994 del 27 de mayo de 2019, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la 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.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE CONCESION RUTA AL MAR
S.A.S EN MONTERÍA, COLOMBIA.

FIJADO EL 11 de junio de 2019 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 17 de junio de 2019 A LAS 6:00 P.M.


PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO

Coordinadora predial Concesión Ruta al Mar S.A.S

Proyecto: M.A.T.C.

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra N°48-147T-20190527001994 del 27 de mayo de 2019, a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO DE LOS SEÑORES MIGUEL FRANCISCO BURGOS PAEZ Y RAFAEL BURGOS PAEZ** y 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 11 de junio de 2019

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6:00 p.m. del 17 de junio de 2019, por cuanto N°48-147T-20190527001994 del 27 de mayo de 2019, a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO DE LOS SEÑORES MIGUEL FRANCISCO BURGOS PAEZ Y RAFAEL BURGOS PAEZ** - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL



NIT: 900.894.996-0

Señores:

**MIGUEL FRANCISCO BURGOS PAEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
RAFAEL BURGOS PAEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Dirección: Miraflores
Lorica - 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 MIRAFLORES, UBICADO EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE LORICA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°234170001000000410004000000000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°146-21364. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-2-1-394. UBICADO EN EL SECTOR CERETÉ - LORICA.

Cordial saludo:

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

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

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



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

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-2-1-394
Fecha de ficha	14-09- 2018
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	7342,14 m2
Abscisa inicial	K38+482,93 D
Abscisa final	K38+630,58 I
Municipio	Lorica
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-21364
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	234170001000000410004000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Sentencia S/N del 03 de junio de 1963 proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Lorica, y son los siguientes:

...Por el Frente: Con el Rio Sinú. Por la Derecha: Con fincas de Marcelina Hernández de Osorio, de Ignacio Babilonia y la de Antonio Osorio. Por la Izquierda: y Por el Fondo: Con finca de Francisco López Llorente”...

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-21364 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
MIGUEL FRANCISCO BURGOS PAEZ	1.557.502	Adjudicación en Sucesión	Sentencia	S/N del 03 de junio de 1963	Juzgado Promiscuo del Circuito	Lorica
RAFAEL BURGOS PAEZ	1.561.146	Adjudicación en Sucesión	Sentencia	S/N del 03 de junio de 1963	Juzgado Promiscuo del Circuito	Lorica

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-394:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
------------------	------------------------



Ficha Predial No. CAB-2-1-394	Total: 89600,00 m2
	Requerida: 7342,14 m2
	Remanente: 0,00 m2
	Sobrante: 82257,86 m2
	Total Requerida: 7342,14 m2

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	(P1-P2)	62,05 m	METROS LINEALES	LUIS GENARO BURGOS ORTIZ
SUR	(P5-P6)	63,45 m	METROS LINEALES	TOMASA ENA ARTEAGA NARVAEZ
ORIENTE	(P2-P5)	126,54 m	METROS LINEALES	MIGUEL FRANCISCO BURGOS PAEZ Y OTRO
OCCIDENTE	(P6-P1)	125,35 m	METROS LINEALES	VIA CERETE - LORICA

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, construcciones anexas y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. RM-284_CAB-2-1-394 de fecha 28 de diciembre de 2018, elaborado por Avalbienes Gremio Inmobiliario, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **CIENTO UN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$101.445.721)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de Valor del lote, a favor de los Propietarios; la suma **VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$27.900.132)**.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	Ha	0,734214	\$ 38.000.000	\$ 27.900.132

Por concepto de Construcciones principales, a favor de los Propietarios, la suma de **CINCUENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$51.495.691)**.

Construcciones Principales					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcción Ppal	M2	53,97	\$ 954.154	\$ 51.495.691



Por concepto de Construcciones anexas, a favor de los Propietarios, la suma de **TRECE MILLONES CIENTO UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.101.993).**

Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Construcción Anexa	GL	1	\$ 13.101.993	\$ 13.101.993

Por concepto de Cultivos y Especies, a favor de los Propietarios, la suma de **OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.947.905).**

Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
4	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 8.947.905	\$ 8.947.905,00

El pago total del precio de adquisición es de **CIENTO UN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$101.445.721),**

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	Ha	0,734214	\$ 38.000.000	\$ 27.900.132
Construcciones Principales					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcción Ppal	M2	53,97	\$ 954.154	\$ 51.495.693
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Construcción Anexa	GL	1	\$ 13.101.993	\$ 13.101.993
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
4	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 8.947.905	\$ 8.947.905,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 101.445.721

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

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

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

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



E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

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

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

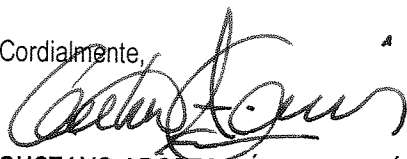
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de Montería en el **Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3016611920 o al correo electrónico jose.murcia@rutaalmar.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. RM-284_CAB-2-1-394 de fecha 28 de diciembre de 2018, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,



GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ GONZÁLEZ

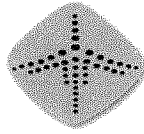
Gerente General

Anexo: Lo enunciado en _____ folios

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

Elaboró: EVAG

Revisó: PARR



AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-2-1-394

DIRECCIÓN:
MIRAFLORES

VEREDA/BARRIO: Palo de Agua

MUNICIPIO: Lorica

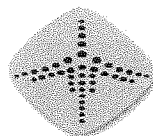
DEPARTAMENTO: Córdoba

PROPIETARIO:
MIGUEL FRANCISCO BURGOS PÁEZ
RAFAEL BURGOS PÁEZ

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

FECHA: Diciembre 28 de 2.018





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 28/11/2.018.

1.2. **Tipo de Inmueble:** Finca.

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

1.4. **Marco Normativo:** Ley 388 de 1.997

- Decreto 1420 de 1.998
- Resolución 620 de 2.008 del IGAC.
- Resolución 898 de 2.014 del IGAC.

1.5. **Departamento:** 23 - Córdoba.

1.6. **Municipio:** 417 – Loricá.

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

1.8. **Dirección del Inmueble:** MIRAFLORES.

1.9. **Abscisado del Área Requerida:**

ABSC. INICIAL	K 38+482,93(D)
ABSC. FINAL	K 38+630,58 (I)

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

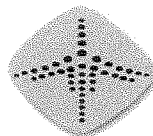
1.11. **Uso Normativo:** Protegido.

1.12. **Información Catastral:**

- Número Predial: 00-01-00-00-0041-0004-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 00-01-0041-0004-000
- Área de Terreno: 7 Ha 6800 M2
- Área Construida: 44,0 M2
- Avalúo Catastral: \$ 45.867.000=

1.13. **Fecha de Inspección:** Diciembre 14 de 2.018.

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



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

1.14. Fecha del Informe de Avalúo: Diciembre 28 de 2.018.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

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

- a) Certificado de Libertad y Tradición No. Matrícula 146-21364, expedido el 10/12/2.018.
- b) Certificado Catastral, con vigencia 2.018.
- c) Certificado de Uso de Suelos, expedido el 13/03/2.018.
- d) Estudios de Títulos, con fecha del 14/09/2.018.
- e) Sentencia S/N del 03/06/1.963 Juzgado Promiscúo del Circuito de Lórica.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha del 14/09/2.018.
- g) Ficha Predial, con fecha del 14/09/2.018.
- h) Registros 1 y 2 con fecha del 14/08/2.018.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario: Sustraído de la Ficha Predial.

MIGUEL FRANCISCO BURGOS PÁEZ C.C. 1.557.502
EMELINA ANAYA BURGOS C.C. 25.972.158

3.2. Título de Adquisición: Sentencia S/N del 03/06/1.963 Juzgado Promiscúo del Circuito de Lórica.

3.3. Matrícula inmobiliaria No. 146-21364, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lórica, Córdoba.

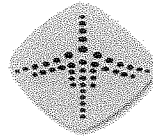
3.4. Observaciones Jurídicas: "De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 146-28859, sobre el predio requerido se encuentran registradas las siguientes:

ANOTACIÓN	GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES	DE	A
2	<i>Medida Cautelar:</i> Valorización mediante oficio S/N del 14 de septiembre de 1988 otorgada por MINOBRAS de Bogotá, inscrita el 14 de septiembre de 1988.	Ministerio de Obras Públicas	Miguel Francisco Burgos Paez

"Estudiados los documentos relacionados, y efectuada la verificación ante la Unidad de Restitución de Tierras, Dirección Territorial de Córdoba; manifiesta mediante oficio No. URT-DTCM-1351 del 18 de mayo de 2018 que sobre el predio objeto de estudio **NO** se evidencia solicitud de inclusión en el registro de tierras despojadas o abandonadas forzosamente. Adicionalmente se determina que el predio proviene de justo título."

Información sustraída del Estudio de Títulos.





4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

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

4.2. Actividad Predominante: Agropecuaria.

4.3. Topografía: Plana 0 – 7 %

4.4. Características Climáticas:

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

4.5. Condiciones Agrologicas: CLASE II

“Suelos con relieve igual a los de la Clase 1 o moderadamente inclinados a ondulados, con pendientes inferiores al 12%. Sin erosión o con erosión ligera en un máximo de 20% del área. Moderadamente profundos a muy profundos, sin piedras o con piedras que no imposibiliten las labores de la maquinaria.

Si hay suelos salinos o salino sódicos no deben afectar más del 20% del área y ser fácilmente corregibles, aunque la corrección no sea permanente. Drenaje natural bueno a moderado o imperfecto.

Encharcamientos, si se presentan, con duración no mayor de 15 días, por ciclos de invierno y que no ocasionen mayores daños a los cultivos. Inundaciones ocasionales, si se presentan, de muy corta duración en inviernos rigurosos y no mayores de 1 a 2 días, no producen daños de consideración. Retención de humedad muy alta a mediana; permeabilidad lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad moderado, moderadamente alto a alto. Por las pequeñas limitaciones que ocurren en esta clase, la elección de cultivos transitorios y perennes no es tan amplia como en la Clase 1. Estos suelos requieren prácticas de manejo más cuidadosos que los de la Clase 1, aunque fáciles de aplicar.”

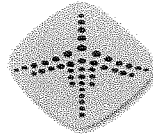
Fuente: Resolución 02965 de 1.995 del INCODER.

4.6. Servicios Públicos: Acueducto veredal y energía eléctrica.

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

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





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

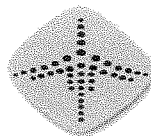
“Una parte de este suelo está incluido dentro del Corredor Suburbano de protección además de estar clasificado como suelo de protección que según el Artículo 35° de la Ley 388 de 1.997 nos dice – “Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las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

Se verifica el Uso del Suelo Rural de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 042 del 14/12/2.001, además de ser confrontado con el Certificado de Uso de Suelos expedido por la Secretaria de Planeación Municipal de Lórica, Córdoba el pasado 13 de marzo de 2.018 firmado por el Secretario de Planeación Municipal LEONARDO RADA SEGURA.

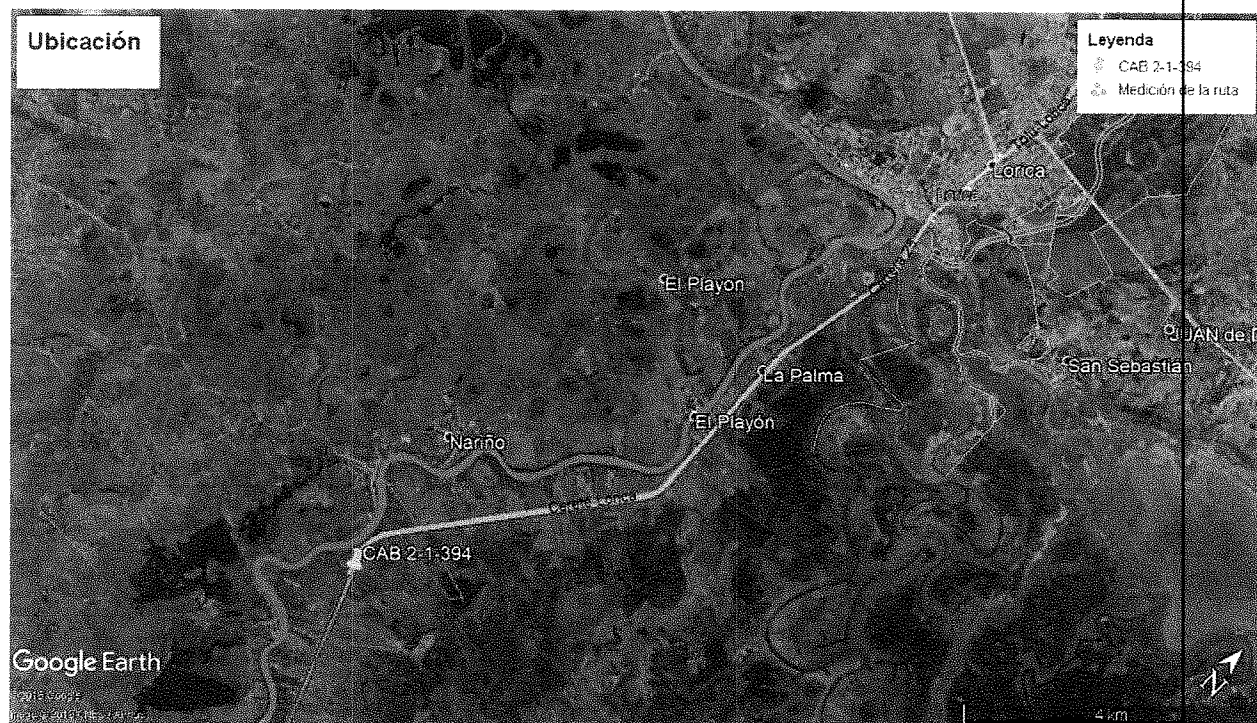
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1. Ubicación: Predio denominado Miraflores ubicado en la vereda Palo de Agua del municipio de Lórica. Al predio se puede acceder por la vía de primer orden Lórica - Cereté, partiendo desde el puente que da salida del casco urbano hacia el municipio de Cerete, recorriendo unos 9,64 km hasta llegar al predio ubicado sobre la margen izquierda.

Ver siguiente imagen de ubicación:



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394



Fuente Google Earth ©2018.

6.2. Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	89.600,00	m ²
ÁREA REQUERIDA	7.342,14	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
ÁREA SOBRANTE	82.257,86	m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	7.342,14	m ²

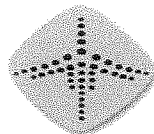
Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 14/09/2.018.

6.3. Linderos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	62,05 m	Luis Genaro Burgos Ortiz (P1-P2)
SUR	63,45 m	Tomasa Ena Arteaga Narváez (P5-P6)
ORIENTE	126,54 m	Miguel Francisco Burgos Páez y Otro (P2-P5)
OCCIDENTE	125,35m	Vía Cereté - Lorica (P6-P1)

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 14/09/2.018.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

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

Servicios Públicos: El área requerida por el proyecto no cuenta con instalación de servicios públicos.

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

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

6.6. Áreas Construidas Principales:

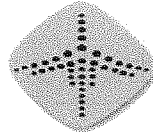
CANTIDAD	UNIDAD
53,97	M2

6.7. Características Constructivas:

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	
C1	CONSTRUCCIÓN (53,97) m2, piso en concreto, muros en bloque pañetes y pintados externamente, estructura de la cubierta en madera aserrada y teja de zinc a dos aguas, incluye: un mesón en concreto reforzado de (0,50*2,14) m, e=0,04, soportado sobre un muro en bloque de (0,50*0,90)m, 6 ventanas en madera con su respectiva seguridad en hierro, una puerta en lamina de zinc, 3 puertas en madera, 9 puntos eléctricos, sanitario tipo 1, el pozo séptico se encuentra debajo del sanitario. (no se puede verificar)

6.8. Construcciones Anexas:

CONSTRUCCIONES ANEXAS		CANTIDAD	UNIDAD
CA1	CERCA 1: en postes de madera aserrada, con una altura promedio cada uno de 2,10 m, instalados aproximadamente cada 0,80m, con 3 hilos de alambre de púas.	122,65	M
CA2	BROCHE 1: en 4 varas de madera burda, con altura promedio cada uno de 1,50 m, con 4 hilos de alambre de púas.	3,30	M
CA3	BROCHE 2: en 9 varas de madera burda, con una altura promedio cada uno de 1,40 m, con 4 hilos de alambre de púas.	2,00	M
CA4	ACCESO: con un área de 5,94 m2, en material mixto con un espesor promedio de 0,60 m, en forma de jarillon.	3,56	M3
CA5	CERCA 2: en postes de madera rolliza, con una altura promedio cada uno de 2,10 m, instalados aproximadamente cada 0,80 m con 3 hilos de alambre de púas.	177,25	M
CA6	BROCHE 3: en 8 postes de madera rolliza, con una altura promedio cada uno de 1,50 m, con 4 hilos de alambre de púas.	2,70	M



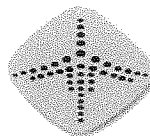
AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

CA7	HALLS: estructura de una cubierta en madera y teja de zinc, en un área 1 de 12,78 m ² , y área 2 de 6,24 m ² .	19,02	M2
CA8	REALCE: en material seleccionado y compactado sobre todo el área de la construcción de 53,97 m ² , con un espesor promedio de 0,25 m.	13,49	M3
CA9	PILETAS: en concreto prefabricado de Ø=1,1 m, H=0,60 2 unidades, Ø=0,80m, H=1,00m 1 unidad, para traslado.	3,00	UN
CA10	RAMADA (2,50*2,70): piso en tierra, 4 postes en madera rolliza, con una altura promedio de 2,50 m C/U, estructura de la cubierta en madera y teja de zinc, incluye horno artesanal de (1,30*1,05)m, en concreto, dos hornillas conformado en 5 bloque, soportado sobre 4 postes de madera aserrado con una altura de 0,90 m C/U.	6,75	M2
CA11	COCHERA (2,15*2,40) m: piso en concreto de (2,15*1,05) m, e=0,40, piso en tierra (2,15*1,35) m, e=0,40m, 8 postes en madera rolliza con una altura promedio de 2,50 m, C/U. travesaños en madera a una altura 0,90 m, estructura de la cubierta en madera y teja zinc.	5,16	M2
CA12	CANAL: conformado en tierra con una área irregular de 239,13 m ² , y una profundidad promedia de 0,30 m.	71,74	M3

6.9. Cultivos y Especies:

ESPECIE: CULTIVOS	CANTIDAD	UNIDAD
Ñipi Ø ≤ 0,20 m	6	UN
Ñipi Ø ≤ 0,21 - 0,40 m	4	UN
Campano de Bleo Ø ≤ 0,20 m	1	UN
Campano de Bleo Ø ≤ 0,21 - 0,40 m	4	UN
Campano de Bleo Ø ≤ 0,41 m - 0,60 m	1	UN
Totumo Ø ≤ 0,20 m	1	UN
Totumo Ø ≤ 0,21 - 0,40 m	4	UN
Roble Ø ≤ 0,20 m	12	UN
Roble Ø ≤ 0,21 - 0,40 m	3	UN
Naranjuelo Ø ≤ 0,20 m	25	UN
Naranjuelo Ø ≤ 0,21 - 0,40 m	4	UN
Guácimo Ø ≤ 0,21 - 0,40 m	1	UN
Mango Ø ≤ 0,20 m	5	UN
Mango Ø ≤ 0,21 - 0,40 m	1	UN
Mango Ø ≤ 0,41 - 0,60 m	1	UN
Guanábano Ø ≤ 0,21 - 0,40 m	2	UN
Tamarino Ø ≤ 0,21 - 0,40 m	1	UN
Níspero Ø ≤ 0,20 m	4	UN
Níspero Ø ≤ 0,21 - 0,40 m	1	UN
Limón Ø ≤ 0,20 m	3	UN
Plátano Ø ≤ 0,20 m	30	UN
Jobo Ø ≤ 0,20 m	2	UN





Pimentón $\varnothing \leq 0,20$ m	1	UN
Pimentón $\varnothing \leq 0,21 - 0,40$ m	3	UN
Pasto Angleton	5.873,71	M2

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

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

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

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

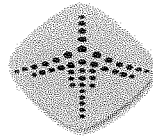
Metodología para la valoración de especies:

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por (m^3) de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

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

Para la valoración de Pastos, se tiene en cuenta el costo promedio de establecimiento más el valor del rendimiento por metro cuadrado.

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



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

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

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

CLASIFICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO - Fecha: 20/10/2019												
ITEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	FUENTE VERIFICABLE	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR M ² CONSTRUCCIÓN	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	TERRENO H ²
1	FINCA	LORICA, ubicada entre el río Siru y la carretera Montería-Lorica	OFERTA	TXLUS.COM (https://co.txlus.com/inmuebles/venta/terreno/venta-finca-finca6676791?utm_source=casas_mitua.com.co&utm_medium=referral) Vendedor: Claudia Osorio, celular 317-441-8551	\$ 643.500.000	3%	\$ 624.195.000	150,00	\$ 300.000	\$ 45.000.000	Construcción Regular	16,5
2	FINCA	LORICA, sobre la vía Lorica - Cereté, Sector Pueblo Chiquito	OFERTA	MyM Inmobiliaria Montería, Código: 397483, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294533 - 3015486229, http://www.myminmobiliaria.com	\$ 2.800.000.000	3%	\$ 2.716.000.000	180,00	\$ 500.000	\$ 90.000.000	Casa Principal y mayoría	70,00
3	FINCA	LORICA, a 400 mts vía Lorica - San Antero	OFERTA	KAYROS.IN INMOBILIARIA Codigo: 406035	\$ 700.000.000	3%	\$ 679.000.000	300,00	\$ 780.000	\$ 234.000.000	Casa Principal y mayordomo, 2 Kioscos	11,00

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

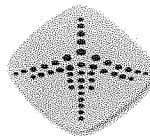
Aplicación del Artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

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

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

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

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



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

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

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

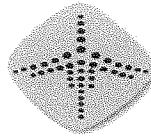
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES: El siguiente análisis y cálculo matemático se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 3°, 13° y Artículo 37° numeral 9 de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

11.1. Costos de Reposición: Presupuesto de obra elaborado en software de presupuestos de construcción Construplan Net de Legis, Índice precios Construdata No. 189.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN PPAL C1				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR	M2	53,97	\$999.638	\$53.950.463
Valor Total Tipología				\$53.950.463
Total Cantidad				53,97 M2
Valor Unitario				\$ 999.638 M2

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 1				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	78	\$14.260	\$1.112.280
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.12.5	M	368	\$582	\$214.176
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma *	UND	19	\$6.500	\$123.500
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	69	\$17.369	\$1.198.461
* GUÍA MAESTRA HOMECENTER, EDICIÓN # 15				
Valor Total Tipología				\$ 2.648.417
Total Cantidad				122,65 M
Valor Unitario				\$ 21.593 M





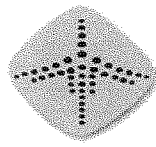
AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 2				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA DE CLAVO Ø6 A 8CM (3M) EUCALIPTO	UND	2	\$7.130	\$14.260
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.12.5	M	13	\$582	\$7.566
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma *	UND	1	\$6.500	\$6.500
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	2	\$17.369	\$34.738
* GUÍA MAESTRA HOMECENTER, EDICIÓN # 15				
Valor Total Tipología				\$ 63.064
Total Cantidad				3,3 M
Valor Unitario				\$ 19.110 M

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 3				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA DE CLAVO Ø6 A 8CM (3M) EUCALIPTO	UND	5	\$7.130	\$35.650
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.12.5	M	8	\$582	\$4.656
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma *	UND	1	\$6.500	\$6.500
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	1	\$17.369	\$17.369
* GUÍA MAESTRA HOMECENTER, EDICIÓN # 15				
Valor Total Tipología				\$ 64.175
Total Cantidad				2 M
Valor Unitario				\$ 32.088 M

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 4				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
DESCAPOTE	M2	6	\$4.776	\$28.656
EXCAVACIÓN MANUAL	M3	4	\$19.106	\$76.424
MATERIAL MIXTO	M3	4	\$25.704	\$102.816
VIBROCOMPACTADOR (RANA)	DIA	1	\$60.000	\$60.000
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	4	\$17.369	\$69.476
Valor Total Tipología				
				\$337.372
Total Cantidad				3,56 M3
Valor Unitario				\$ 94.767 M3





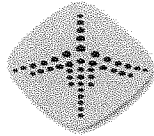
AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 5				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	112	\$14.260	\$1.597.120
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.12.5	M	532	\$582	\$309.624
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma *	UND	27	\$6.500	\$175.500
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	99	\$17.369	\$1.719.531
* GUÍA MAESTRA HOMECENTER, EDICIÓN # 15				
Valor Total Tipología				\$3.801.775
Total Cantidad				177,25 M
Valor Unitario				\$ 21.449 M

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 6				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA DE CLAVO Ø6 A 8CM (3M) EUCALIPTO	UND	4	\$7.130	\$28.520
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.12.5	M	11	\$582	\$6.402
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma *	UND	2	\$6.500	\$13.000
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	2	\$17.369	\$34.738
* GUÍA MAESTRA HOMECENTER, EDICIÓN # 15				
Valor Total Tipología				\$ 82.660
Total Cantidad				2,7 M
Valor Unitario				\$ 30.615 M

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 7				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC CAL 24	M2	19	\$57.124	\$1.085.356
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	17	\$29.400	\$499.800
Valor Total Tipología				\$1.585.156
Total Cantidad				19,02 M2
Valor Unitario				\$ 83.342 M2





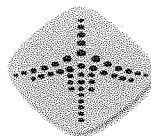
AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 5				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	112	\$14.260	\$1.597.120
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.12.5	M	532	\$582	\$309.624
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma *	UND	27	\$6.500	\$175.500
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	99	\$17.369	\$1.719.531
* GUÍA MAESTRA HOMECENTER, EDICIÓN # 15				
Valor Total Tipología				\$3.801.775
Total Cantidad				177,25 M
Valor Unitario				\$ 21.449 M

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 6				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA DE CLAVO Ø6 A 8CM (3M) EUCALIPTO	UND	4	\$7.130	\$28.520
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.12.5	M	11	\$582	\$6.402
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma *	UND	2	\$6.500	\$13.000
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	2	\$17.369	\$34.738
* GUÍA MAESTRA HOMECENTER, EDICIÓN # 15				
Valor Total Tipología				\$ 82.660
Total Cantidad				2,7 M
Valor Unitario				\$ 30.615 M

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 7				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC CAL 24	M2	19	\$57.124	\$1.085.356
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	17	\$29.400	\$499.800
Valor Total Tipología				\$1.585.156
Total Cantidad				19,02 M2
Valor Unitario				\$ 83.342 M2





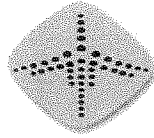
AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 8				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
DESCAPOTE A MAQUINA	M2	54	\$9.825	\$530.550
MATERIAL MIXTO	M3	13	\$25.704	\$334.152
VIBROCOMPACTADOR (RANA)	DIA	1	\$60.000	\$60.000
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	4	\$17.369	\$69.476
Valor Total Tipología				\$994.178
Total Cantidad				13,49 M3
Valor Unitario				\$ 73.697 M3

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 9				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECTROSOLDADA	M2	3	\$98.938	\$296.814
TUBO CLASE I CONCRETO SIN REFUERZO 24	M	2	\$242.950	\$485.900
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	3	\$17.369	\$52.107
Valor Total Tipología				\$834.821
Total Cantidad				3 UN
Valor Unitario				\$ 278.274 UN

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 10				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (6M) EUCALIPTO	UND	2	\$17.062	\$34.124
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC CAL 24	M2	7	\$57.124	\$399.868
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	5	\$29.400	\$147.000
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECTROSOLDADA	M2	2	\$98.938	\$197.876
REPISA 8 X 4CM X 3.9M - ORDINARIO	UND	1	\$35.397	\$35.397
CLAVO GUARDAESCOBA 2 2.54CM X 1LB	LB	1	\$4.500	\$4.500
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	2	\$17.369	\$34.738
Valor Total Tipología				\$853.503
Total Cantidad				6,75 M2
Valor Unitario				\$ 126.445 M2

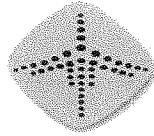




AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 11				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
DESCAPOTE	M2	5	\$4.776	\$23.880
PLACA EN CONCRETO E= 40 CM *	M2	2	\$291.926	\$583.851
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (6M) EUCALIPTO	UND	4	\$17.062	\$68.248
TABLA CHAPA 10 X 1.8-2CM X 2.9M - ORDINARIO	UND	13	\$6.747	\$87.711
CLAVO GUARDAESCOBA 2 2.54CM X 1LB	LB	1	\$4.500	\$4.500
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC CAL 24	M2	5	\$57.124	\$285.620
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	3	\$29.400	\$88.200
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	5	\$17.369	\$86.845
Valor Total Tipología				\$1.228.855
Total Cantidad				5,16 M2
Valor Unitario				\$ 238.150 M2
* Presupuesto elaborado				

PLACA EN CONCRETO E= 40 CM				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO	KG	1	\$ 3.032	\$ 3.032
CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	0,4	\$ 195.911	\$ 78.364
DESENCOFRANTE EMULSIONADO DESMOLDATOC (16KG)	UND	0,05	\$ 273.700	\$ 13.685
DISTANCIADOR CP-30 CLIP MORTERO PINZA HASTA 1/4	UND	6	\$ 1.340	\$ 8.040
MALLA ELECTROSOLDADA XX-159 6 X 2.35M	UND	0,32	\$ 129.182	\$ 41.338
MEMBRANA CURADORA CURASEAL BLANCO (20KG)	KG	0,1	\$ 5.074	\$ 507
PUNTILLA CON CABEZA 2	LB	0,2	\$ 2.300	\$ 460
REPISA 8 X 4CM X 2.9M - ORDINARIO	UND	0,2	\$ 11.459	\$ 2.292
TABLA CHAPA 30 X 1.8-2CM X 2.9M - ORDINARIO	UND	2	\$ 22.906	\$ 45.812
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	4	\$ 17.369	\$ 69.476
VIBRADOR ELÉCTRICO	DIA	0,1	\$ 23.800	\$ 2.380
HERRAMIENTA Y EQUIPO MENOR	%	0,1	\$ 265.387	\$ 26.539
TOTAL			\$	291.926

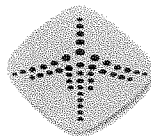


AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 12				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
EXCAVACIÓN MECÁNICA	M3	71,74	\$38.209	\$2.741.114
Valor Total Tipología				\$2.741.114
Total Cantidad				71,74 M3
Valor Unitario				\$ 38.209 M3

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

CÁLCULOS CONSTRUCCIONES - CAB-2-1-394												
ÍTEM	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD APROX.	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	VALOR UNIDAD DE MEDIDA SEGÚN TIPOLOGÍA O PRESUPUESTO CALCULADO	CALIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR UNIDAD DE MEDIDA DEPRECIADO	VALOR UNIDAD DE MEDIDA ADOPTADO	VALOR TOTAL ADOPTADO CONSTRUCCIÓN ANEXA
C1	CASA	53,97	ML	3	70	4	\$ 999.638,00	2	4,55%	\$ 954.154,47	\$ 954.154,47	\$ 51.495.716,75
CA-1	CERCA	122,65	ML	3	10	30	\$ 21.593,29	1,5	19,52%	\$ 17.378,28	\$ 17.378,28	\$ 2.131.446,04
CA-2	BROCHE	3,30	ML	3	10	30	\$ 19.110,30	1,5	19,52%	\$ 15.379,97	\$ 15.379,97	\$ 50.753,90
CA-3	BROCHE	2,00	ML	3	10	30	\$ 32.087,50	1,5	19,52%	\$ 25.824,02	\$ 25.824,02	\$ 51.648,04
CA-4	ACCESO	3,56	M3	N/A	N/A	N/A	\$ 94.767,42	N/A	N/A	\$ 94.767,42	\$ 94.767,42	\$ 337.372,02
CA-5	CERCA	177,25	ML	3	10	30	\$ 21.448,66	1,5	19,52%	\$ 17.261,88	\$ 17.261,88	\$ 3.059.668,23
CA-6	BROCHE	2,70	ML	3	10	30	\$ 30.614,81	1,5	19,52%	\$ 24.638,80	\$ 24.638,80	\$ 66.524,76
CA-7	HALLS	19,02	M2	3	10	30	\$ 83.341,54	1,5	19,52%	\$ 67.073,27	\$ 67.073,27	\$ 1.275.733,60
CA-8	REALCE	13,49	M3	3	10	30	\$ 73.697,41	1,5	19,52%	\$ 59.311,67	\$ 59.311,67	\$ 800.114,43
CA-9	PILETAS	3,00	UND	3	20	15	\$ 278.273,67	1,5	19,52%	\$ 223.954,65	\$ 223.954,65	\$ 671.863,95
CA-10	RAMADA	6,75	M2	3	10	30	\$ 126.444,89	1,5	19,52%	\$ 101.762,85	\$ 101.762,85	\$ 686.899,24
CA-11	COCHERA	5,16	M2	3	10	30	\$ 238.150,20	1,5	19,52%	\$ 238.150,20	\$ 238.150,20	\$ 1.228.855,03
CA-12	CANAL	71,74	M3	N/A	N/A	N/A	\$ 38.209,00	N/A	N/A	\$ 38.209,00	\$ 38.209,00	\$ 2.741.113,66
VALOR TOTAL											\$ 64.597.709,64	
VALOR TOTAL ADOPTADO											\$ 64.597.710,00	



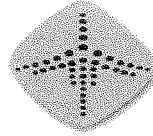
AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
ÑIPI	$\varnothing \leq 0,20$	6	\$ 2.969	\$ 17.814
ÑIPI	$\varnothing \leq 0,21 - 0,40$	4	\$ 19.792	\$ 79.168
CAMPANO DE BLEO	$\varnothing \leq 0,20$	1	\$ 37.453	\$ 37.453
CAMPANO DE BLEO	$\varnothing \leq 0,21 - 0,40$	4	\$ 269.665	\$ 1.078.660
CAMPANO DE BLEO	$\varnothing \leq 0,41 - 0,60$	1	\$ 749.068	\$ 749.068
TOTUMO	$\varnothing \leq 0,20$	1	\$ 4.948	\$ 4.948
TOTUMO	$\varnothing \leq 0,21 - 0,40$	4	\$ 39.584	\$ 158.336
ROBLE	$\varnothing \leq 0,20$	12	\$ 37.453	\$ 449.436
ROBLE	$\varnothing \leq 0,21 - 0,40$	3	\$ 269.665	\$ 808.995
NARANJUELO	$\varnothing \leq 0,20$	25	\$ 11.133	\$ 278.325
NARANJUELO	$\varnothing \leq 0,21 - 0,40$	4	\$ 89.064	\$ 356.256
GUÁCIMO	$\varnothing \leq 0,21 - 0,40$	1	\$ 59.376	\$ 59.376
NISPERO	$\varnothing \leq 0,20$	4	\$ 7.422	\$ 29.688
NISPERO	$\varnothing \leq 0,21 - 0,40$	1	\$ 39.584	\$ 39.584
JOBO	$\varnothing \leq 0,20$	2	\$ 7.422	\$ 14.844
PIMIENTO	$\varnothing \leq 0,20$	1	\$ 16.700	\$ 16.700
PIMIENTO	$\varnothing \leq 0,21 - 0,40$	3	\$ 111.330	\$ 333.990
VALOR TOTAL				\$ 4.512.641

PASTOS				
ESPECIE	AREA m ²	TIPO	VALOR m ²	VALOR TOTAL
PASTO ANGLETON	5.873,71	PASTOREO	\$ 381	\$ 2.237.884
VALOR TOTAL				\$ 2.237.884





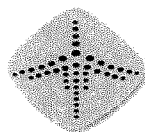
AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

CULTIVOS AGRÍCOLAS EN PRODUCCIÓN								
ESPECIE	DAP (m)	NUMERO DE PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO	RENDIMIENTO EN KG/ARBOL	PRECIO DE COMPRA POR (Kg) EN PESOS	VALOR POR PLANTA	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
MANGO	$\varnothing \leq 0,20$	5	\$ 7.009	\$ 5.229	30	\$ 2.902	\$ 99.298	\$ 496.490
MANGO	$\varnothing \leq 0,21$ - 0,40	1	\$ 36.176	\$ 30.436	50	\$ 1.070	\$ 120.112	\$ 120.112
MANGO	$\varnothing \leq 0,41$ - 0,60	1	\$ 36.176	\$ 30.436	50	\$ 1.070	\$ 120.112	\$ 120.112
GUANABANO	$\varnothing \leq 0,21$ - 0,40	2	\$ 34.106	\$ 50.840	50	\$ 1.420	\$ 155.946	\$ 311.892
TAMARINDO	$\varnothing \leq 0,21$ - 0,40	1	\$ 26.960	\$ 22.058	20	\$ 2.000	\$ 89.018	\$ 89.018
LIMÓN	$\varnothing \leq 0,20$	3	\$ 22.704	\$ 25.398	40	\$ 909	\$ 84.462	\$ 253.386
PLATANO	$\varnothing \leq 0,20$	30	\$ 6.290	\$ 5.613	16	\$ 936	\$ 26.879	\$ 806.370
VALOR TOTAL								\$ 2.197.380

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

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

Fin de las consideraciones.



AVAL bienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

14. RESULTADO DEL AVALÚO:

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

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	Ha	0,734214	\$ 38.000.000	\$ 27.900.132
Construcciones Principales					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcción Ppal	M2	53,97	\$ 954.154	\$ 51.495.691
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Construcción Anexa	GL	1	\$ 13.101.993	\$ 13.101.993
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
4	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 8.947.905	\$ 8.947.905,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 101.445.721

Valor en Letras: Ciento un millones cuatrocientos cuarenta y cinco mil setecientos veintinueve pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
Formado digitalmente por
MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2019/04/03 12:38:30
Código

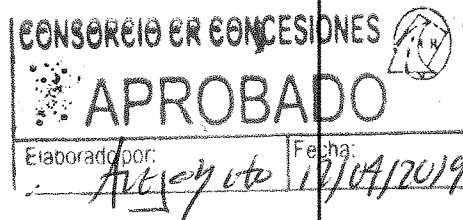
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

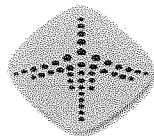
NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
Formado digitalmente por NICOLAS
ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2019/04/03 12:38:43 -05:00

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.332.367

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
Formado digitalmente por JUAN
CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2019/04/03 12:39:55 -05:00

JUAN CAMILO FRANCO
Avaluator Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.559

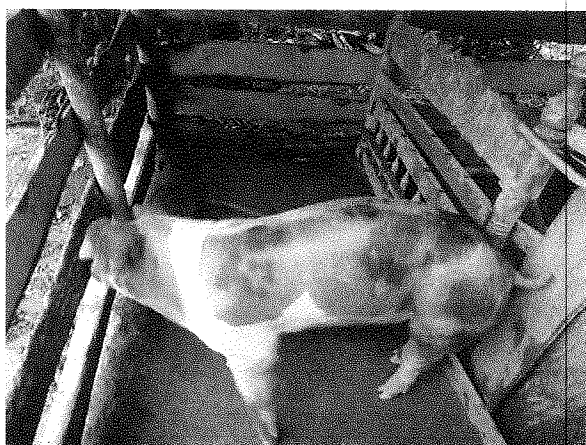
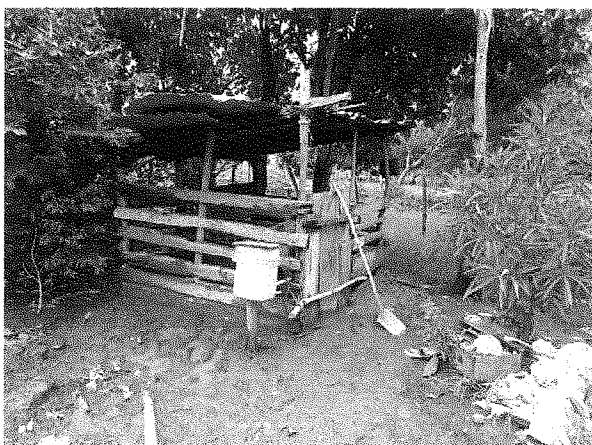
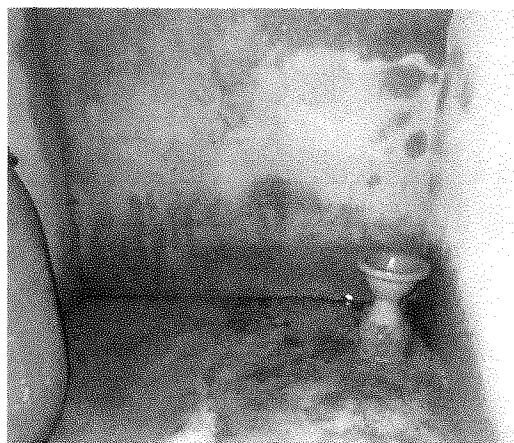


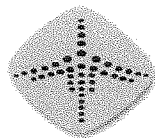


AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

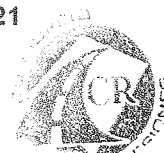
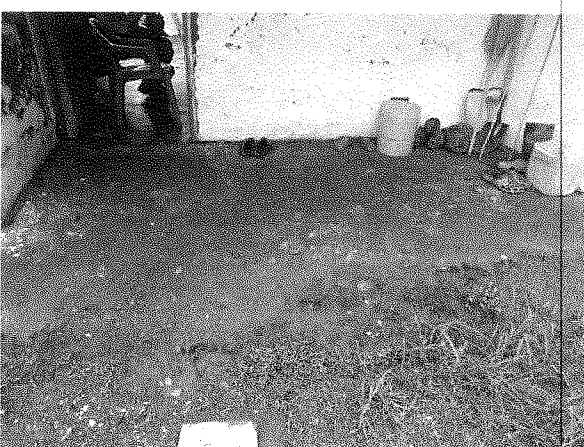
REGISTRO FOTOGRÁFICO.

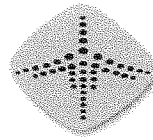




AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

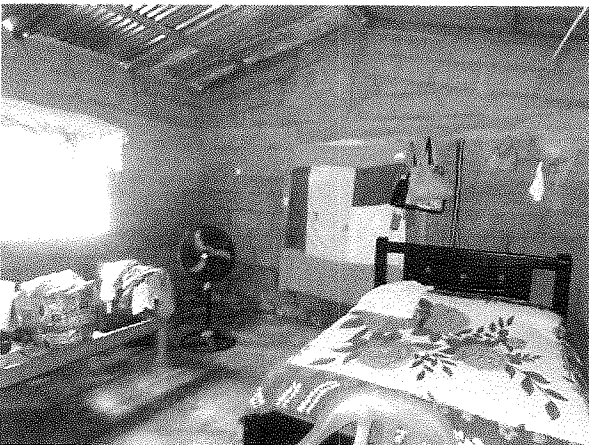
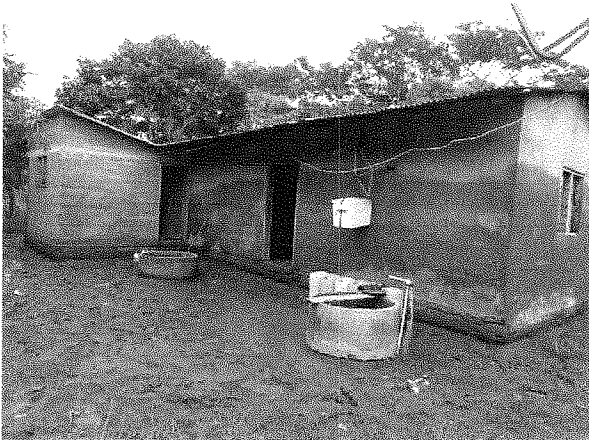
AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

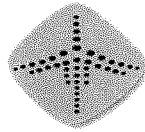




AVAL bienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394





AVAL bienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-284_CAB-2-1-394

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Finca.

Dirección: Miraflores; **Vereda:** Palo de Agua; **Municipio:** Loricá; **Departamento:** Córdoba;
País: Colombia.

Cedula Catastral: 234170001000000410004000000000

Título Adquisición: Sentencia S/N del 03/06/1.963 Juzgado Promiscuo del Circuito de Loricá.

Matrícula inmobiliaria No. 146 - 21364

Propietario: Miguel Francisco Burgos Páez C.C. 1.557.502
Rafael Burgos Páez C.C. 1.561.146

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	Ha	0,734214	\$ 38.000.000	\$ 27.900.132
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcción Ppal	M2	53,97	\$ 954.154	\$ 51.495.691
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Construcción Anexa	GL	1	\$ 13.101.993	\$ 13.101.993
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
4	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 8.947.905	\$ 8.947.905,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 101.445.721

Valor en Letras: Ciento un millones cuatrocientos cuarenta y cinco mil setecientos veintinueve pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
Firmado digitalmente por
MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2019.04.03 12:38:32
CS: 04

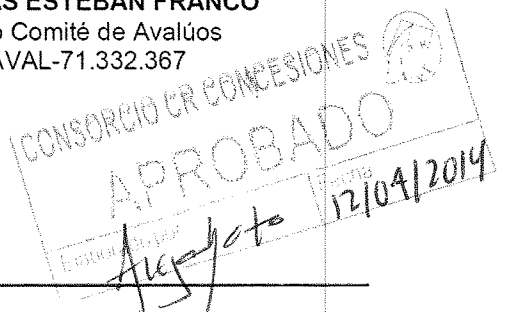
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

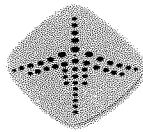
NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por NICOLAS
ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2019.04.03 12:38:43 -05'00

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.332.367

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por JUAN
CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2019.04.03 12:39:55 -05'00

JUAN CAMILO FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.559





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

RADICADO No. RM-284_CAB-2-1-394

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

Las indemnizaciones económicas se liquidarán de conformidad con las disposiciones de las Resoluciones 898 y 1044 de 2.014 del IGAC.

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Finca.

Dirección: Miraflores; **Vereda:** Palo de Agua; **Municipio:** Lorica; **Departamento:** Córdoba;
País: Colombia.

Cedula Catastral: 234170001000000410004000000000

Título Adquisición: Sentencia S/N del 03/06/1.963 Juzgado Promiscuo del Circuito de Lorica.

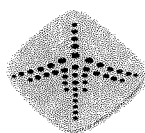
Matrícula inmobiliaria No. 146 - 21364

Propietario: Miguel Francisco Burgos Páez C.C. 1.557.502
Rafael Burgos Páez C.C. 1.561.146

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$	101.445.721
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL	
1	Derechos Notariales	0,30%		\$	304.337
2	Hojas Protocolo	\$ 3.600	20	\$	72.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.600	40	\$	144.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$	520.337
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$	98.864
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2018)	3,40%		\$	26.600
6	Derechos Registrales	0,471%		\$	477.809
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$	1.014.457
8	Folios de Matrícula	\$ 18.900	2	\$	37.800
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$	1.065.180
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$	3.241.048





RADICADO No. RM-284_CAB-2-1-394

III. CONSIDERACIONES.

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a los dispuesto en la Resolución No. 858 del 31 de Enero de 2.018, 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.

- Fueron estimados dos Certificados de Tradición y Libertad, teniendo en cuenta que se deba inscribir el acto en dos folios de matrícula inmobiliaria.

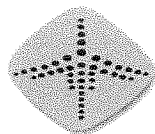
IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1 Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 3.241.048	Ver Cuadro Numeral. II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 3.241.048	

Total Indemnización: Tres millones doscientos cuarenta y un mil cuarenta y ocho pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 4,14





ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

PROYECTO: Ruta al Mar.

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

FECHA: Diciembre 28 de 2.018.

LUGAR: Oficinas de Corporación Avalbienes, ubicada en la Carrera 64A # 48-25 Oficina 48-27 Torre 7 Suramericana, Medellín, Antioquia.

ASISTENTES:

JUAN CAMILO FRANCO

Avaluador Asignado

MÓNICA INÉS FERLIN

Representante Legal

EDILBERTO MONTOYA BALVIN

Avaluador Participante

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO

Coordinador Avalúos

OBJETO: Presentación de avalúos comerciales ante el Comité por parte del avaluador designado con el fin de sustentar el trabajo realizado.

Siendo las 8:00 am de la fecha y lugar ya mencionados al comienzo de esta acta, se da inicio al comité de avalúos con el fin de validar, ajustar u objetar los estudios y análisis realizados por el perito avaluador JUAN CAMILO FRANCO, quien fue comisionado para ejecutar dicho proyecto.

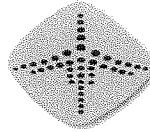
1. TEMAS A DESARROLLAR:

- Presentación y sustentación de avalúos comerciales.
- Validación del análisis normativo sobre los predios objeto de valoración de acuerdo al P.O.T. del municipio de Loricá, Córdoba.
- Validación de metodología utilizada.
- Análisis de la determinación de valores unitarios de acuerdo a cada una de las metodologías utilizadas.
- Análisis de casos especiales.
- Análisis y validación de la liquidación del valor total y final en el avalúo comercial.

2. DESARROLLO DEL COMITÉ:

- a. Se da inicio al comité con la intervención del avaluador comisionado, identificando los informes de avalúos comerciales que serán presentados en este comité para aprobación.





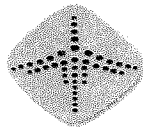
AVALÚO CORPORATIVO No.	ID PREDIO
RM-284	CAB 2-1-394

- b. La normatividad urbanística dentro del municipio de Loricá, Córdoba; se reglamenta por medio del Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 042 del 14/12/2.001.
- Este predio se ubica sobre Suelo Rural protegido.
 - Se dejan consideraciones aclaratorias en el numeral 13 del informe de avalúo comercial.
- c. Se indica la ubicación geográfica de cada uno de los predios mediante los mapas cartográficos de cada municipio y la herramienta Google Earth.
- d. Se indica la actualidad urbanística del sector, desarrollo, actividad, vías, transporte y todo lo relacionado con el entorno.
- e. La metodología utilizada para la realización del informe de avalúo comercial correspondió a la establecida en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC. Respecto a la determinación del valor de terreno se aplicó el Artículo 1° - Método Comparativo o de Mercado, dejando todas las memorias de cálculo dentro del informe de avalúo comercial en los numerales 8 y 10.
- El ejercicio estadístico aplicado al Método Comparativo o de Mercado arrojó un coeficiente de variación de 7,11%, adoptando un valor comercial unitario de \$38.000.000= Ha.
 - Respecto a la determinación del valor adoptado se dejan consideraciones en el numeral 13 del informe de avalúo comercial.
- f. La metodología utilizada para la determinación del valor de mejoras o construcciones se aplicó el Artículo 3° - Método de Costo de Reposición, dejando todas las memorias de cálculos en el numeral 11 del informe de avalúo.
- Los índices de Costos utilizados en la valoración de mejoras constructivas correspondieron a los índices obtenidos de Construdata - edición 189.
- g. En cuanto a la determinación del valor de coberturas vegetales (Cultivos y Especies) se aplicó lo establecido en el Informe de valoración de cobertura vegetal, proyecto Concesión Vial Ruta al Mar, Medellín - Antioquia; Febrero y Octubre 2017, elaborado por la empresa Avalbienes, dejando todas sus memorias de cálculo en el numeral 12 del informe de avalúo.

3. CONCLUSIONES:

- Por parte del comité se validan las metodologías y valores resultantes de la aplicación de estas, toda vez que dan cumplimiento a la normatividad legal vigente y cumplen con los procedimientos y parámetros establecidos. Las metodologías son coherentes con los tipos de predios objeto de valoración.
- En los informes de avalúo se dejará constancia de las memorias de cálculos desarrolladas para cada valoración en mejoras, de igual manera para el análisis de mercado desarrollado en cada





AVAL bienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

caso con sus cálculos adicionales en donde diera lugar.

➤ A continuación, se detalla los valores totales resultantes dentro de los informes de avalúo comercial corporativo, como también, los valores totales por concepto de Lucro Cesante y Daño Emergente.

No.	Avalúo Corporativo No.	Valor Total Avalúo	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad Actividad Económica	Desmonte, embalaje, traslado y montaje	Notariado y registro
1	RM-284_CAB 2-1-394	\$ 101.445.721	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 3.241.048

Siendo las 10:30 am, se da por terminado el comité de avalúos desarrollado para el proyecto Concesión Ruta al Mar.

Para constancia firman sus asistentes:

Firmado digitalmente por
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Fecha: 2019-04-03 12:40:15
+05:00'

MÓNICA FERLÍN
Representante Legal

Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLÍN
Fecha: 2019-04-03 12:40:15
+05:00'

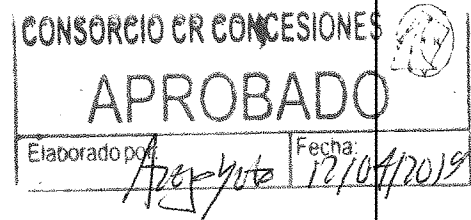
JUAN CAMILO FRANCO
Avaluador Comisionado

Firmado digitalmente por
NICOLÁS ESTEBAN FRANCO FERLÍN
Fecha: 2019-04-03 12:35:05 -05:00'

NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Coordinador Avalúos

Firmado digitalmente por
EDILBERTO MONTOYA BALBIN
Fecha: 2019-04-03 12:37:52 -05:00'

EDILBERTO MONTOYA BALVIN
Avaluador Participante



Secretaría de Planeación Municipal

Santa Cruz de Llorica, 13 de marzo de 2018

SP-AOTAU-036-13-03-18

Señora
PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO
Coordinador predial
Concesión Ruta Al Mar S.A.S
Bodega No. 4 Calle B Etapa 1 Km 1 vía Montería - Planeta Rica
Montería

Cordial Saludo:

Atendiendo su solicitud referida a los usos del suelo de diferentes predios de la zona rural del municipio Santa Cruz de Llorica del proyecto vial Construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del Sistema vial para la conexión de los departamentos Antioquia - Bolívar; entrego información anexa al presente:

No obstante comunico a Usted que todo el Complejo Cenagoso del Bajo Sinú, según el POT de esta municipalidad aprobado mediante el acuerdo 042 del 14 de diciembre de 2001 es suelo área protegido, según la formulación del POT y que se manifiesta a continuación:

Pag. 30 Documento de formulación: FORTALEZA: - Río Sinú eje cultural departamental y Ciénaga grande del bajo Sinú.

Página 32. Crear unidades de paisaje regional Ciénaga Grande.

Página 82 y 140. Establecer todo el sistema de la Ciénaga Grande como área de estudio científico de la sucesión del ecosistema, uso y aprovechamiento racional y Sostenible

145. Recuperación, conservación y protección de las Ciénagas inundables y no inundables (Complejo

Elabora: Aleyda Espitia Morelo

Calle 1 BIS No. 17-54 Edificio González - Centro histórico. tel. (574) -7538064. contactenos@santacruzdelorica-cordoba.gov.co

Ciénaga Grande).

Pag. 145. Formulación: Recuperación, conservación y protección de las Ciénagas inundables y no inundables (Complejo Ciénaga Grande).

Establecimiento de convenios interinstitucionales para la recuperación y protección de la cuenca del Río Sinú y del complejo Ciénaga Grande.

Pag. 146 Formulación. Declaratoria de las zonas de humedales de la margen izquierda y de la margen derecha como zonas de manejo especial:

• Todo el Complejo de Ciénaga Grande de Lórica de la margen derecha y las ciénagas y humedales de la margen izquierda: Bañó, Mauricio, Los Negros, Manizales, El Quemado, El Pantanito, La Angarilla, El Playón, de Culebra, El vidrial, Charco pescado, Bordón, El Cacao, pozo la Enea, pozo La Maminga entre otros.

Página 169. Incompatibilidad con suelos de especial protección: Este criterio hace referencia a la incompatibilidad que existe entre suelos caracterizado como especial protección (Ciénagas, Caños, Cerros, Lagunas de oxidación vertederos, Río Sinú y su cauce, zonas de alto riesgo) y posibles asentamientos humanos o actuaciones urbanísticas.

Una parte de este suelo está incluido dentro del Corredor Suburbano de protección además de estar clasificado como suelo de protección que según el *Artículo 35º. De la Ley 388 de 1997 nos dice – “Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.”*

No obstante se ratifica la importancia de estos suelos protegidos según lo ordenado en la Sentencia T-194/99, que resolvió ... *“Segundo. ORDENAR a los Personeros, Alcaldes y Concejales de Tierralta, Valencia, Montería, Cereté, Lórica, San Bernardo del Viento, Purísima, Chimá, San Pelayo, Ciénaga de Oro, San Carlos, Momil, San Antero y Moñitos, que procedan de inmediato a: 1) suspender toda obra de relleno y desecación de pantanos, lagunas, charcas, ciénagas y humedales en el territorio de esos municipios, salvedad hecha de las que sean indispensables para el saneamiento; 2) adelantar las actuaciones administrativas de su competencia e instaurar las acciones procedentes para recuperar*

el dominio público sobre las áreas de terreno de los cuerpos de agua que fueron desecados y apropiados por particulares; 3) regular la manera en que se hará exigible en esos municipios cumplir con la función ecológica que le es inherente a la propiedad (C.P. art. 58), establecer y cobrar las obligaciones que de tal función se desprendan para los particulares y entes públicos; y 4) revisar los planes y programas de desarrollo económico y social, para dar prioridad a las necesidades que se derivan de : a) el tratamiento y vertimiento de las aguas negras, b) la recolección y disposición de basuras, y c) la recuperación de los cuerpos de agua. Se ordenará también a la Gobernación del Departamento de Córdoba que proceda de igual forma, y coordine el cumplimiento de tales tareas por parte de los municipios mencionados, sometiéndose a las políticas del Ministerio del Medio Ambiente sobre la materia. El Gobernador informará sobre la manera en que se acaten estas órdenes al Tribunal Superior de Montería -juez de tutela en primera instancia-, a la Procuraduría y a la Contraloría Departamentales, a fin de que éstas ejerzan los controles debidos."

Atentamente,


LEONARDO RAVA SEGURA
 Secretario de Planeación

CC. Alcalde municipal
 Procuraduría General de la Nación
 Personería Municipal
 Veeduría ciudadana municipal

Elaboro: Aleyda Espitia Morello

Calle 1 BIS No. 17-54 Edificio González - Centro histórico, tel. (574) -7538064, contacto: contactos@santacruzdelorica-cordoba.gov.co

RELACION DE PREDIOS Y USOS DEL SUELO

ITEM	NUMERO CATASTRAL	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	MATRICULA INMOBILIARIA	USO DEL SUELO
1	23417000100420018000	CORDOBA	LORICA	21400250004033	SNa y Protegido
2	23417000100110071000	CORDOBA	LORICA	146-2640	SNa y Protegido
3	23417000100110075000	CORDOBA	LORICA	146-40840	SNa y Protegido
4	23417000100110080000	CORDOBA	LORICA	164002300483690207	SNa, SLa y Protegido
5	23417000100110079000	CORDOBA	LORICA	146-0002647	SNa y Protegido
6	23417000100110109000	CORDOBA	LORICA	146-15309	SNa y Protegido
7	23417000100110099000	CORDOBA	LORICA	146-1686	SNa y Protegido
8	23417000100110099000	CORDOBA	LORICA	146-1687	SNa y Protegido
9	23417000100130031000	CORDOBA	LORICA	146-15722	Elde 1-2 y Area de Conservación
10	23417000100130170000	CORDOBA	LORICA		
11	23417000100130024000	CORDOBA	LORICA	146-15721	Elde 1-2 y Area de Conservación
12	23417000100010044000	CORDOBA	LORICA	146-1832	Elde 1-2 y Area de Conservación
13	23417000100010020000	CORDOBA	LORICA		Elde 1-2 y Area de Conservación con Edificación del Instituto Técnico Agrícola de Lórica - ITAL
14	23417000100010017000	CORDOBA	LORICA	146-29237	Elde 1-2 y Area de Conservación Con Estructuras del terminal de transporte municipal y Licencia para Estación de Combustible
15	23417000100010071000	CORDOBA	LORICA	146-29621	Elde 1-2 y Area de Conservación
16	23417000100010071000	CORDOBA	LORICA	146-29621	Elde 1-2 y Area de Conservación
17	23417000100010070000	CORDOBA	LORICA	146-6839	Elde 2-3 y Area de Conservación
18	23417000100010188000	CORDOBA	LORICA	146-0014610	Elde 2-3 y Area de Conservación
19	23417000100010005000	CORDOBA	LORICA	146-28659	Elde 1-2 y Area de Conservación
20	23417000100240002000	CORDOBA	LORICA	146-0009010	SNa en la margen Derecha y SLa portegido en la mergen izquierda
21	23417000100220023000	CORDOBA	LORICA	225008500172630156	SNa
22	23417000100110014000	CORDOBA	LORICA	146-2861	SNa y Protegido
23	23417000100110007000	CORDOBA	LORICA	146-484	SNa y Protegido
24	23417000100410012000	CORDOBA	LORICA	17101570048274	SNa en la margen derecha y Sna y SLa en la izquierda y Protegido
25	23417000100110019000	CORDOBA	LORICA	21500000003778	SNa y Protegido

26	23417000100110015000	CORDOBA	LORICA	10302870018553	SNa y Protegido
27	23417000100220001000	CORDOBA	LORICA	146-784	SNa
28	23417000100420021000	CORDOBA	LORICA	10000250004033	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
29	23417000100420019000	CORDOBA	LORICA	14202210017061	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
30	23417000100420022000	CORDOBA	LORICA	146-28082	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
31	23417000100420020000	CORDOBA	LORICA	170047000262740123	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
32	23417000100240044000	CORDOBA	LORICA	146-0009037	SNa
33	23417000100220011000	CORDOBA	LORICA	146-0036607	SNa e Institucional Cementerio
34	23417000100190009000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
35	23417000100190082000	CORDOBA	LORICA	146-25389	SMa y Protegido
36	23417000100190086000	CORDOBA	LORICA	146-28491	SNa y SMa Protegido
37	23417000100190058000	CORDOBA	LORICA	146-9361	SMa y Protegido
38	23417000100190049000	CORDOBA	LORICA	146-4604	SNa y SMa Protegido
39	23417000100190001000	CORDOBA	LORICA	146-15200	SNa y SMa Protegido
40	23417000100280090000	CORDOBA	LORICA	146-0015074	SNa
41	23417000100240043000	CORDOBA	LORICA	146-0009036	SNa
42	23417000100240042000	CORDOBA	LORICA	146-0009013	SNa
43	23417000100240041000	CORDOBA	LORICA	146-7900	SNa
44	23417000100240001000	CORDOBA	LORICA	146-0001453	SNa
45	23417000100110002000	CORDOBA	LORICA	146-5978	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
46	23417000100110001000	CORDOBA	LORICA	173016400623760239	SNa y Protegido
47	23417000100110118000	CORDOBA	LORICA		SNa y Protegido
48	23417000100110030000	CORDOBA	LORICA	146-0023184	SNa y Protegido
49	23417000100110069000	CORDOBA	LORICA	146-2855	SNa y Protegido
50	23417000100110011000	CORDOBA	LORICA	1570330003016600133	SNa, SLa protegido
51	23417000100110005000	CORDOBA	LORICA	146-13297	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
52	23417000100110114000	CORDOBA	LORICA	146-19136	SNa y Protegido
53	23417000100110090000	CORDOBA	LORICA	146-18709	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido

					SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
54	23417000100110003000	CORDOBA	LORICA	149039000357670136	
55	23417000100110117000	CORDOBA	LORICA		SNa y Protegido
56	23417000100110091000	CORDOBA	LORICA	146-6662	SNa y Protegido
					SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
57	23417000100110116000	CORDOBA	LORICA	146-13796	
58	23417000100420059000	CORDOBA	LORICA	146-30254	SNa y Protegido
59	23417000100420050000	CORDOBA	LORICA	146-0024802	SNa y Protegido
60	23417000100410013000	CORDOBA	LORICA	171015700482740116	SNa, SLA y Protegido
61	23417000100410016000	CORDOBA	LORICA	146-1182	SNa y Protegido
62	23417000100410011000	CORDOBA	LORICA	146-8329	SNa, SLA y Protegido
63	23417000100410028000	CORDOBA	LORICA	143010000266610108	SNa, SLA y Protegido
64	23417000100410004000	CORDOBA	LORICA	146-21364	SNa, SLA y Protegido
65	23417000100260041000	CORDOBA	LORICA	146-17408	SNa y Protegido
66	23417000100260020000	CORDOBA	LORICA	146-1817	SNa, SLA y Protegido
67	23417000100260022000	CORDOBA	LORICA	146-0000335	SNa, SLA y Protegido
68	23417000100260061000	CORDOBA	LORICA	146-31807	SNa, SLA y Protegido
69	23417000100260044000	CORDOBA	LORICA	146-12734	SNa, SLA y Protegido
70	23417000100260024000	CORDOBA	LORICA	146-5811	SNa, SLA y Protegido
71	23417000100260008000	CORDOBA	LORICA	146-21169	SNa y Protegido
72	23417000100260031000	CORDOBA	LORICA	146-31859	SNa, SLA y Protegido
73	23417000100260045000	CORDOBA	LORICA	146-12734	SNa, SLA y Protegido
74	23417000100260046000	CORDOBA	LORICA	146-0127256	SNa y Protegido
75	23417000100410053000	CORDOBA	LORICA	146-0028860	SNa y Protegido
76	23417000100410002000	CORDOBA	LORICA	15003490051663	SNa y Protegido
77	23417000100410007000	CORDOBA	LORICA	146-1444	SNa y Protegido
					SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
78	23417000100410008000	CORDOBA	LORICA	146-4449	
79	23417000100420061000	CORDOBA	LORICA	146-0028083	SNa, SMA y protegido
80	23417000100420028000	CORDOBA	LORICA	10102740016379	SNa, SMA y protegido
81	23417000100260018000	CORDOBA	LORICA	0	SNa y Protegido
82	23417000100410010000	CORDOBA	LORICA	146-0028858	SNa y Protegido
83	23417000100410052000	CORDOBA	LORICA	146-0028859	SNa, SLA y Protegido
84	23417000100190042000	CORDOBA	LORICA	146-15433	SNa y Protegido
85	23417000100190043000	CORDOBA	LORICA	146-0004114	SMA, SLA y protegido
86	23417000100190025000	CORDOBA	LORICA	146-25469	SMA, SLA y protegido
87	23417000100190023000	CORDOBA	LORICA	146-0033939	SMA, SLA y protegido
88	23417000100190022000	CORDOBA	LORICA	146-0031447	SMA, SLA y protegido
89	23417000100190130000	CORDOBA	LORICA	146-29800	SMA y Protegido
90	23417000100190131000	CORDOBA	LORICA	146-4626	SMA y Protegido
91	23417000100190091000	CORDOBA	LORICA	146-0031446	SMA, SLA y Protegido
92	23417000100190099000	CORDOBA	LORICA		SMA y Protegido
93	23417000100190103000	CORDOBA	LORICA	146-0039142	SMA y Protegido
94	23417000100230003000	CORDOBA	LORICA	146-13909	SNa y Protegido
95	23417000100230030000	CORDOBA	LORICA	146-13968	SNa

96	23417000100200241000	CORDOBA	LORICA	146-0019874	SNa
97	23417000100200161000	CORDOBA	LORICA	146-36746	SNa
98	23417000100200278000	CORDOBA	LORICA	146-37070	SNa y Licencia Estación de Combustible
99	23417000100200160000	CORDOBA	LORICA	168043800717720138	SNa
100	23417000100200304000	CORDOBA	LORICA		SNa
101	23417000100200193000	CORDOBA	LORICA	146-12358	SNa
102	23417000100200303000	CORDOBA	LORICA	146-0006856	SNa
103	23417000100200156000	CORDOBA	LORICA	146-0007089	SNa
104	23417000100200094000	CORDOBA	LORICA	169035000382730134	SNa
105	23417000100200093000	CORDOBA	LORICA	146-11391	SNa
106	23417000100200097000	CORDOBA	LORICA	146-0026941	SNa
107	23417000100240040000	CORDOBA	LORICA	146-90-84	SNa
108	23417000100200098000	CORDOBA	LORICA	146-323	SNa
109	23417000100200099000	CORDOBA	LORICA		SNa
110	23417000100200100000	CORDOBA	LORICA	12102750013848	SNa
111	23417000100220004000	CORDOBA	LORICA	146-0040278	SNa
112	23417000100260051000	CORDOBA	LORICA	146-0022657	SNa, SLa y Protegido
113	23417000100260023000	CORDOBA	LORICA	146-0031807	SNa, SLa y Protegido
114	23417000100260058000	CORDOBA	LORICA	146-31469	SNa, SLa y Protegido
115	23417000100260059000	CORDOBA	LORICA	146-31470	SNa, SLa y Protegido
116	23417000100260060000	CORDOBA	LORICA		SNa, SLa y Protegido
117	23417000100260062000	CORDOBA	LORICA	146-31475	SNa, SLa y Protegido
118	23417000100410043000	CORDOBA	LORICA	146-29710	SNa y Protegido
119	23417000100190118000	CORDOBA	LORICA		SMA y Protegido
120	23417000100190016000	CORDOBA	LORICA	130003900330580008	SMA y Protegido
121	23417000100190018000	CORDOBA	LORICA		SMA y Protegido
122	23417000100190054000	CORDOBA	LORICA	146-8689	SMA y Protegido
123	23417000100220002000	CORDOBA	LORICA		SNa
124	23417000100220003000	CORDOBA	LORICA	146-5597	SNa
125	23417000100220147000	CORDOBA	LORICA	146-5597	SNa
126	23417000100220150000	CORDOBA	LORICA	146-0027284	SNa
127	23417000100220010000	CORDOBA	LORICA	146-0026647	SNa
128	23417000100200188000	CORDOBA	LORICA	146-0025868	SNa
129	23417000100200269000	CORDOBA	LORICA	146-0008845	SNa
130	23417000100200181000	CORDOBA	LORICA	146-0008368	SNa
131	23417000100200265000	CORDOBA	LORICA	146-0032946	SNa
132	23417000100200163000	CORDOBA	LORICA	146-10351	SNa
133	23417000100200054000	CORDOBA	LORICA	146-10877	SNa
134	23417000100200053000	CORDOBA	LORICA		SNa
135	23417000100200063000	CORDOBA	LORICA	146-15755	SNa
136	23417000100200062000	CORDOBA	LORICA		SNa
137	23417000100200118000	CORDOBA	LORICA	146-16988	SNa
138	23417000100200061000	CORDOBA	LORICA	146-15754	SNa
139	23417000100200060000	CORDOBA	LORICA	146-15753	SNa
140	23417000100200051000	CORDOBA	LORICA	146-0000355	SNa
141	23417000100200277000	CORDOBA	LORICA	146-0035201	SNa
142	23417000100200288000	CORDOBA	LORICA		SNa
143	23417000100200283000	CORDOBA	LORICA	146-39864	SNa
144	23417000100230029000	CORDOBA	LORICA	146-44895	SNa y Protegido
145	23417000100290474000	CORDOBA	LORICA	146-41620	SNa
146	23417000100290361000	CORDOBA	LORICA	146-38550	SNa
147	23417000100290362000	CORDOBA	LORICA		SNa
148	23417000100290229000	CORDOBA	LORICA	146-2176	SNa

149	23417000100290351000	CORDOBA	LORICA	146-34714	SNa
150	23417000100290349000	CORDOBA	LORICA	146-34179	SNa
151	23417000100230121000	CORDOBA	LORICA	146-44893	SNa y Protegido
152	23417000100230122000	CORDOBA	LORICA	146-44894	SNa y Protegido
153	23417000100230123000	CORDOBA	LORICA	146-44896	SNa
154	23417000100420006000	CORDOBA	LORICA	146-3786	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
155	23417000100420060000	CORDOBA	LORICA	146-3786	SNa, SLa y Protegido
156	23417000100420016000	CORDOBA	LORICA	169021900264730096	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
157	23417000100420010000	CORDOBA	LORICA	146-34129	SNa y Protegido
158	23417130000100000000	CORDOBA	LORICA	146-004253	SNa
159	23417000100010029000	CORDOBA	LORICA	146-8203	Elde 2-3 y Area de Conservación
160	23417000100130107000	CORDOBA	LORICA		Elde 1-2 y Area de Conservación Licencia Clinica Area Urbana Res. 158 del 26 de agosto de 2013 y Res. 104 del 13 de junio de 2016
161	23417000100130001000	CORDOBA	LORICA	140-15719	Elde 1-2, Crbc y Area de Conservación
162	23417000100230030000	CORDOBA	LORICA	146-13968	SNa
163	23417000100010005000	CORDOBA	LORICA	146-28659	Elde 1-2 y area de Conservación
164	23417000100300173000	CORDOBA	LORICA		Elde 1-2 y area de Conservación
165	23417000100110080000	CORDOBA	LORICA	164002300483690207	SNa y Protegido
166	23417000100110111000	CORDOBA	LORICA	143-3526	SNa y Protegido
167	23417000100110070000	CORDOBA	LORICA	143-983	SNa y Protegido
168	23417000100110017000	CORDOBA	LORICA	12502400036657	SNa y Protegido
169	23417000100190050000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
170	23417000100190119000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
171	23417000100190120000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
172	234170001000000200302000 000000	CORDOBA	LORICA	146-9261	SNa

Convenciones

SNa	Suelos con niveles freáticos oscilantes, susceptibles a encharcamientos, capas arcillosas y sales en subsuelos. Vocación: Agricultura comercial y ganadería intensiva
SMa	Suelos superficiales, nivel freático fluctuante con inundaciones frecuentes. Vocación: agricultura de subsistencia y ganadería extensiva
SLa	Suelos superficiales con inundaciones periódicas. Vocación: Agricultura de subsistencia y ganadería extensiva
Elde 1-2	Suelos superficiales, muy superficiales, capas de gravilla en superficie y dentro del suelo, erosión ligera-moderada-severa y muy severa. Vocación: Agricultura de subsistencia, gadería extensiva y área de conservación.
Elde 2-3	
Crbc	Suelos sujetos a encharcamientos.
Protegido: Según el Plan de Ordenamiento territorial Son suelos de Especial Protección por el río Sinú (Plano de formulación No. 5A1) y por la Ciénaga grande y demás humedales (Plano de Formulación No. 5B)	

[illegible]

PROCESO

FICHA PRELIMINAR

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PRELIMINAR

FECHA

18-02-15

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UF - 2

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-2-1-394

SECTOR O TRAMO

SUBSECTOR 1 (CERETE-LORICA)

ABSC. INICIAL
ABSC. FINAL

K38+482.93 D /
K38+630.58 I

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

Izq-Der /
125,47 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MIGUEL FRANCISCO BURGOS PAEZ Y OTRO

CEDULA

DIRECCION / EMAIL

DIRECCION DEL PREDIO

LONGITUD

62,05 m

MIRAFLORES

LONGITUD Y OTRO

1.557,502 Y OTRO

MATRICULA INMOBILIARIA

146-21364

CEDULA CATASTRAL

234170001000000410004000000000

VEREDA/BARRIO:

MUNICIPIO:

DPTO:

PAÑO DE AGUA

LORICA

CORDOBA

CLASIFICACION DEL SUELO

PROTECCION

AGROPECUARIO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

0 - 7 % Plana

TOPOGRAFIA

LONGITUD

62,05 m

MIRAFLORES

LONGITUD Y OTRO

1.557,502 Y OTRO

MATRICULA INMOBILIARIA

146-21364

CEDULA CATASTRAL

234170001000000410004000000000

Predio requerido para:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

Jobo $\phi \leq 0,20$ m

2

UN

Pimiento $\phi \leq 0,20$ m

1

UN

Pimiento $\phi 0,21 - 0,40$ m

3

UN

Pasto Angleton

5873,71

M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

0

M2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM

CA6

BROCHE 3: en 8 postes de madera rolliza, con una altura promedio cada uno de 1,50 m, con 4 hilos de alambre de púas.

2,70

M

CA7

HALLS: estructura de una cubierta en madera y teja de zinc, en una área 1 de 12,78 m², y área 2 de 6,24 m².

19,02

M2

CA8

REALCE: en material seleccionado y compactado sobre todo el área de la construcción de 53,97 m², con un espesor promedio de 0,25 m.

13,49

M3

CA9

PILETAS: en concreto prefabricado de $\phi=1,10$ m, H=0,60m 2 unidades, $\phi=0,80$ m, H=1,00m 1 unidad, para traslado.

3,00

UN

CA10

RAMADA (2,50*2,70): piso en tierra, 4 postes en madera rolliza, con una altura promedio de 2,50 m C/U, estructura de la cubierta en madera y teja de zinc, incluye horno artesanal de (1,30*1,05) m, en concreto, dos hornillas conformado en 3 bloques, soportado sobre 4 postes maderas aserrado con una altura de 0,90 m C/U.

6,75

M2

CA11

COCHERA (2,15*2,40) m: piso en concreto de (2,15*1,05)m, e=0,40m, 8 postes en madera rolliza con una altura promedio de 2,50 m, C/U, travesaños en madera a una altura 0,90 m, estructura de la cubierta en madera y teja de zinc.

5,16

M2

CA12

CANAL: conformado en tierra con un área irregular de 239,13 m², y una profundidad promedio de 0,30 m.

71,74

M3

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

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

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

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

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

FECHA DE ELABORACIÓN:

14-9-2018

Elaboró: GERMAN CONTRATO GUTIERREZ RIANO

M.P. 70202197543 TLM.

CONSORCIO CR CONGESIONES

Revisó y aprobó

APROBADO

Elaborado por

Fecha

OBSERVACIONES:

AREA TOTAL TERRENO

89600,00 m²

AREA REQUERIDA

2243,44 m²

AREA REMANENTE

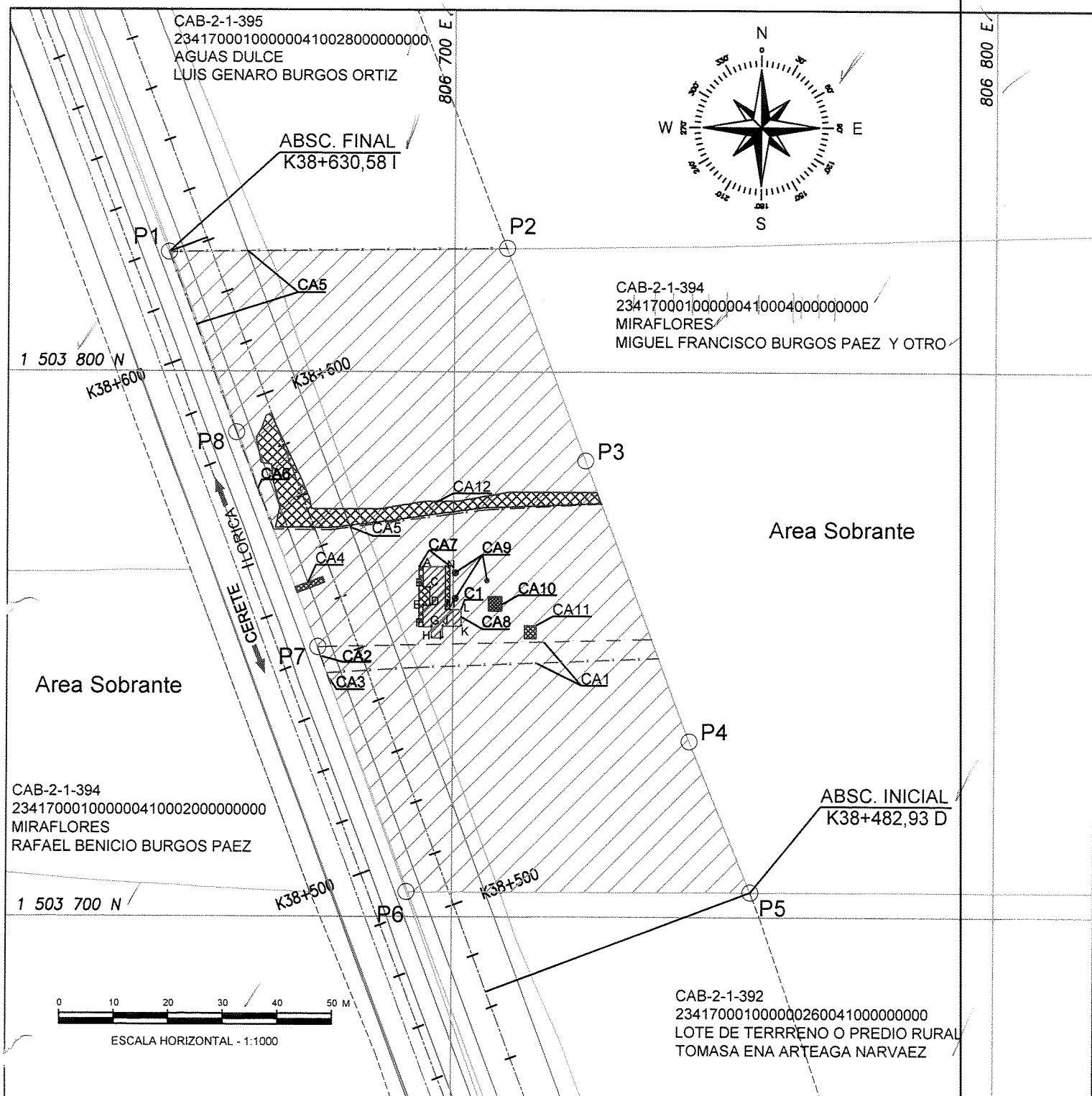
0 m²

AREA SOBANTE

82257,86 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

7342,14 m²



 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectado --- Fuentes hídricas --- Alcantarilla --- Lago o Jagüey --- Limite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa --- Punto de inflexión --- Chafalán Lleno --- Chafalán Corte --- Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este		
	PROPIETARIO: MIGUEL FRANCISCO BURGOS PAEZ Y OTRO		PR INICIO: 10+764,00 FINAL: 48+222,00	ABSCISAS INICIO: K 38+482,93 D FINAL: K 38+630,58 I	
	COD. CATASTRAL: 234170001000000410004000000000		CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 08 Ha + 9600,00 m² ÁREA REQUERIDA: 00 Ha + 7342,14 m² ÁREA REMANENTE: 00 Ha + 0000,00 m² ÁREA SOBRANTE: 08 Ha + 2257,86 m² ÁREA CONSTRUIDA: 53,97 m²	ESCALA: 1:1000	FECHA: 14-09-2018
	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 146 - 21364		ARCHIVO: CAB-2-1-394.dwg	PLANO: 1 DE 2	

DIBUJÓ:
GERMAN C. GUTIERREZ R.

CONCESIÓN Ruta al Mar

CONSORCIO CR CONCESIONES

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	62.05 °	70°1'32"	806647.62	1503821.90
P2	P2 - P3	41.65 °	109°55'16"	806709.66	1503822.67
P3	P3 - P4	54.95	179°59'40"	806724.34	1503783.69
P4	P4 - P5	29.94 °	181°46'52"	806743.70	1503732.26
P5	P5 - P6	63.45 °	67°37'9"	806755.11	1503704.58
P6	P6 - P7	47.72 °	110°9'2"	806691.67	1503704.55
P7	P7 - P8	42.29	180°44'57"	806675.21	1503749.34
P8	P8 - P1	35.34 °	179°45'32"	806660.10	1503788.84

Area: 7342.14 m²

CUADRO DE CONSTRUCCION, C1					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A - B	3.70	90°33'32"	806694.54	1503764.11
B	B - C	1.20	90°0'0"	806694.54	1503760.41
C	C - D	3.35	270°0'0"	806695.74	1503760.41
D	D - E	1.20	270°0'0"	806695.74	1503757.06
E	E - F	3.90	90°0'0"	806694.54	1503757.06
F	F - G	1.55	90°0'0"	806694.54	1503753.16
G	G - H	2.05	269°59'60"	806696.09	1503753.16
H	H - I	2.05	90°0'0"	806696.09	1503751.11
I	I - J	2.18	90°0'0"	806698.14	1503751.11
J	J - K	3.40	269°59'60"	806698.14	1503753.29
K	K - L	3.06	90°0'0"	806701.54	1503753.29
L	L - M	2.90	90°0'0"	806701.54	1503756.35
M	M - N	7.80	270°0'0"	806698.64	1503756.35
N	N - A	4.10	89°26'28"	806698.64	1503764.15

Area: 53.97 m²

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA																																				
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA	PROPIETARIO: MIGUEL FRANCISCO BURGOS PAEZ Y OTRO	<table border="0"> <tr> <td>----</td><td>Línea de compra</td> <td></td><td>Limite predial</td> </tr> <tr> <td>----</td><td>Ejes de vía proyectada</td> <td></td><td>Área requerida</td> </tr> <tr> <td>----</td><td>Eje de vía existente</td> <td></td><td>Área remanente</td> </tr> <tr> <td>----</td><td>Borde vía existente</td> <td></td><td>Construcción</td> </tr> <tr> <td>----</td><td>Borde vía proyectado</td> <td></td><td>Construcción anexa</td> </tr> <tr> <td>----</td><td>Fuentes hidricas</td> <td></td><td>Punto de inflexión</td> </tr> <tr> <td></td><td>Alcantarilla</td> <td>-----</td><td>Chafalán Lleno</td> </tr> <tr> <td></td><td>Lago o Jagüey</td> <td>-----</td><td>Chafalán Corte</td> </tr> <tr> <td></td><td></td> <td>---</td><td>Cercas</td> </tr> </table>		----	Línea de compra		Limite predial	----	Ejes de vía proyectada		Área requerida	----	Eje de vía existente		Área remanente	----	Borde vía existente		Construcción	----	Borde vía proyectado		Construcción anexa	----	Fuentes hidricas		Punto de inflexión		Alcantarilla	-----	Chafalán Lleno		Lago o Jagüey	-----	Chafalán Corte			---	Cercas	PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este
----	Línea de compra		Limite predial																																					
----	Ejes de vía proyectada		Área requerida																																					
----	Eje de vía existente		Área remanente																																					
----	Borde vía existente		Construcción																																					
----	Borde vía proyectado		Construcción anexa																																					
----	Fuentes hidricas		Punto de inflexión																																					
	Alcantarilla	-----	Chafalán Lleno																																					
	Lago o Jagüey	-----	Chafalán Corte																																					
		---	Cercas																																					
	COD. CATASTRAL: 234170001000000410004000000000	PR INICIO: 10+764.00 FINAL: 48+222.00	ABSCISAS INICIO: K 38+482.93 D FINAL: K 38+630.58 I	ESCALA: NO APLICA FECHA: 14-09-2018																																				
DIBUJÓ: GERMAN C. GUTIERREZ R.	CUADRO DE ÁREAS <table border="0"> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td><td>08 Ha + 9600,00 m²</td></tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td><td>00 Ha + 7342,14 m²</td></tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td><td>00 Ha + 0000,00 m²</td></tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td><td>08 Ha + 2257,86 m²</td></tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td><td>53,97 m²</td></tr> </table>	ÁREA TOTAL:	08 Ha + 9600,00 m²	ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 7342,14 m²	ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000,00 m²	ÁREA SOBRANTE:	08 Ha + 2257,86 m²	ÁREA CONSTRUIDA:	53,97 m²	ruta: CERETE - LORICA	CIP: CAB-2-1-394	ARCHIVO: CAB-2-1-394.dwg PLANO: 2 DE 2																										
ÁREA TOTAL:	08 Ha + 9600,00 m²																																							
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 7342,14 m²																																							
ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000,00 m²																																							
ÁREA SOBRANTE:	08 Ha + 2257,86 m²																																							
ÁREA CONSTRUIDA:	53,97 m²																																							