Montería, Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147T-20190627002186
Fecha: 27/06/2019 10:20:44 p.m.
Usuario: mayra.torrado
CATEGORIA: EXTERNA

Señor:
JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA
Predio denominado San José, Vereda/Barrio Cabecera
Abscisa Inicial K 14+453,21 D - Abscisa Final K 14+869,61 D
San Antero - 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-20190611002089 del 11 de junio de 2019. Predio CAB-6-2-026.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N°48-147T-20190611002091 del 11 de junio de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado N°48-147T-20190611002089 del 11 de junio de 2019, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N°146-10092 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lorica, denominado San José, ubicado en jurisdicción del municipio de San Antero- Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar, según consta en la Guía de la Empresa de Correo certificado 4-72 Servicios Postales Nacionales S.A., No. **RA134348129CO** con fecha de admisión del 13 de mayo de 2019, y entregado el día 15 de junio de 2019, 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° N°48-147T-20190611002091 del 11 de junio 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 San José, ubicado entre las Abscisas: Inicial K 14+453,21 D - Abscisa Final K 14+869,61 D, jurisdicción del municipio de San Antero, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N°23672000200000005001100000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N°146-10092 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Lorica. Predio CAB-6-2-026".

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 Santa Bernarda, ubicado en el municipio de San Antero-Córdoba, a fin de notificarle al señor los **JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA** la oferta formal de compra N°48-147T-20190611002089 del 11 de junio de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N°48-147T-20190611002089 del 11 de junio 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.

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-20190611002089 del 11 de junio de 2019**, al señor **JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA** y se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las _____ a.m. del día 08 AGO 2019

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las _____ p.m. del 14 AGO 2019, por cuanto **N°48-147T-20190611002089 del 11 de junio de 2019**, al señor **JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA** - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

Servientrega
Centro de Soluciones

DEVOLUCION DE ENVIOS

Dia	Mes	Año	De operaciones:	Para operar:	No. Guia:
24	07	2019	SAN ANTERO	SINCELEJO	9101221925

Señor(es): Remitente: CONCESION RUTA AL MAR — Dirección: MONTERIA

SOBRE	X	Dirección errada	X	Se traslado	
CAJA		No prestamos servicio a esa localidad		No hay quien reciba	
PAQUETE		El destinatario se negó a recibir		Otros	X

OBSERVACIONES: DIRECCION ERRADA, NO APORTA NUMERO DE TELEFONO DEL DESTINATARIO

RECIBI (Cliente)

CC NO:

ELABORADO POR: JOSE G. FERIS — DIA: 24 — MES: 07 — AÑO: 2019

Servientrega S.A. NIT. 860.512.330-3 Principal: Bogotá D.C., Colombia Av Calle 6 No 34 A - 11. Somos Grandes Contribuyentes. Resolución DIAN 012635 del 14 Diciembre de 2018. Autoretenedores Resol. DIAN:09608 de Nov 24/2003. Responsables y Retenedores de IVA.

Fecha:22 / 07 / 2019 15:22

Fecha Prog. Entrega: / /

Codigo CDS/SER: 1 - 41 - 56

GUIA No.: 9101221925

REMITENTE

CENTRO LOGISTICO INDUSTRIAL SAN JERONIMO BODEGA 4 CALLE B ETP 1 KLM 3 VIA PLANETA RICA CONTIGUO A LA PLANTA DE CONCESION RUTA AL MAR //

Tel/cel: 7921920 Cod. Postal: 000000000
Ciudad: MONTERIA Dpto: CORDOBA
Pais: COLOMBIA D.I./NIT: 9008949960
Email: FACTURA.RETAIL@SERVIENTREGA.COM

FIRMA DEL REMITENTE (NOMBRE LEGIBLE Y D.I.)

DESTINATARIO

NNR 387

DOCUMENTO UNITAR PZ: 1

Ciudad: SAN ANTERO
CORDOBA — F.P.: CONTADO
NORMAL — M.T.: TERRESTRE

VEREDA BARRIO CABECERA ABSC KM 14 453 FINAL KM 14 869

JOSE FRANCVISCO FERNANDEZ

Tel/cel: 141414 D.I./NIT: 1414
Pais: COLOMBIA Cod. Postal: 000000000
e-mail:

RECIBI A CONFORMIDAD (NOMBRE LEGIBLE, SELLO Y D.I.)

GUÍA No. 9101221925

FECHA Y HORA DE ENTREGA
/ / /

Dice Contener: DOCUEMNTOS
Obs. para entrega:
Vr. Declarado: $ 5,000
Vr. Flete: $ 0
Vr. Sobreflete: $ 350
Vr. Mensajeria expresa: $ 5,000
Vr. Total: $ 5,350
Vr. a Cobrar: $ 0

Vol (Pz): / / Peso Pz (Kg):
Peso (Vol): Peso (Kg): 1.00
No. Remisión:
No. Bolsa seguridad:
No. Sobreporte:
No. Guia Retorno Sobreporte:

Observaciones en la entrega

Quien Entrega :

El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la pagina web de Servientrega S.A.www.servientrega.com y en las carteleras ubicadas en los Centros de Solvaciones, que regula el servicio acordado entre las partes, cuyo contenido clausular acepta expresamente con la suscripcion de este documento. Asi mismo declara conocer nuestro Aviso de Privacidad y Aceptar la Política de Protección de Datos Personales los cuales se encuentran en el sitio web. Para la presentacion de peticiones, quejas y reclamos remitirse al portal web www.servientrega.com o a la linea telefonica. (1) 7700200.

Ministerio de Transporte: Licencias No. 805 de Marzo 5/2001. MINTIC: Licencia No. 1176 de Sept. 7/2010

Servientrega
Centro de Soluciones

CONFIRMACION No 1

DEVOLUCION AL REMITENTE

CIUDAD: MONTERIA CORDOBA

DIRECCION: CENTRO LOGISTICO INDUSTRIAL SAN JERONIMO BODEGA 4

CODIGO POSTAL:

OBSERVACIONES: DEVOLUCION AL REMITENTE POR QUE NO SE LOGRO COMUNICACION - SE DEVUELVE POR CAUSAL ESTABLECIDA

CONCEPTO DEVOLU DIRECCION ERRADA

Fecha Confirmación: 07/25/2019 15:47:14

Regional Confirma: NORTE

Usuario: DELAFR

9101221925

CONCESIÓN
Ruta al Mar
Rutas para el progreso del país

Montería, Córdoba

Señor:
JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA
Predio denominado San José, Vereda/Barrio Cabecera
San Antero - 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 hace parte de un predio en mayor extensión denominado San José, ubicado en la Vereda/Barrio Cabecera, jurisdicción del Municipio de San Antero, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N°23672000200000005001100000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N°146-10092 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Lorica.

Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-2-026. Ubicado en el Sector Lorica-Coveñas.

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, Capitulo 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, y la ley 1882 de 2018.

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

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-6-2-026
Fecha de ficha	08 de febrero de 2019
Tramo / Unidad funcional	UFI6 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	1701,68 M^2
Abscisa inicial	K 14+453,21 D
Abscisa final	K 14+869,61 D
Municipio	San Antero
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-10092
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	23672000200000005001100000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública N°50 del del 20 de mayo de 1957 de la Notaría Única de Purísima y son los siguientes:

"Por el norte, Con finca de Gabriel chica; por el Sur, con finca de María Margott cárdenas Vda, de Sánchez; por el Este: con finca de Gabriel chica y [...] Arcenio Carmona y por el Oeste; camino real de por medio, con finca del señor Lisandro Herrera.

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No. 146-10092 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	De la ciudad de	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA	No Reporta	-	Declaración Extraproceso	Escritura Pública	N°50 del 20 de mayo de 1957	Única	Purísima

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-6-2-026:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-6-2-026	Total: 170.000,00 M²
	Requerida: 1701,68 M²
	Remanente: 0,00 M²
	Sobrante: 168298,32 M²
	Total Requerida: 1701,68 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	PTO 9	0,00	METROS LINEALES	EN PUNTA CON JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA Y VÍA EXISTENTE LORICA-COVEÑAS.
SUR	PTOS 19-1	4,24	METROS LINEALES	CON JUAN MANUEL OLMOS PARDO
ORIENTE	PTOS 9-19	419,14	METROS LINEALES	CON JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA
OCCIDENTE	PTOS 1-9	416,77	METROS LINEALES	CON VÍA EXISTENTE LORICA-COVEÑAS

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, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial N° RM-N-158_CAB-6-2-026 de fecha 15 de Marzo de 2019 elaborado por la CORPORACIÓN AVALBIENES GREMIO INMOBILIARIO , de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **QUINCE MILLONES**

SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL VEINTINUEVE PESOS M/L. ($ 15.726.029), suma de dinero que comprende el siguiente concepto:

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor del Propietario; la suma de **QUINCE MILLONES SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL VEINTINUEVE PESOS M/L. ($ 15.726.029)**:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Terreno	Ha	0,170168	$ 27.600.000	$ 4.696.637
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	$ 7.563.409	$ 7.563.409
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	$ 3.465.983	$ 3.465.983
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					$ 15.726.029

Nota: 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 del predio, serán asumidos en su totalidad directamente 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 ese 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 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 modificada por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, estipula que Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario pacten permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, permiso que será irrevocable una vez sea pactado.

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, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, 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 que deberá allegar 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 Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria,** teléfono 3104612215 o al correo electrónico mayra.torrado@rutaalmar.com.

En todo caso será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de1997, Ley 1682 de 2013 y Ley 1742 de 2014, iniciar el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal 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.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo N° RM-N-158_CAB-6-2-026 de fecha 15 de marzo de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ
Gerente General

Anexo: Lo enunciado en ___ Folios

CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, propietario y Expediente Predial

Elaboró: M. Torrado
Revisó: P. Ramírez

Montería, Córdoba

Señor:
JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA
Predio denominado San José, Vereda/Barrio Cabecera
San Antero - 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 hace parte de un predio en mayor extensión denominado San José, ubicado en la Vereda/Barrio Cabecera, jurisdicción del Municipio de San Antero, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N°23672000200000005011000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N°146-10092 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Lorica.

Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-2-026. Ubicado en el Sector Lorica-Coveñas.

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, Capitulo 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, y la ley 1882 de 2018.

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

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-6-2-026
Fecha de ficha	08 de febrero de 2019
Tramo / Unidad funcional	UFI6 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	1701,68 M^2
Abscisa inicial	K 14+453,21 D
Abscisa final	K 14+869,61 D
Municipio	San Antero
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-10092
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	23672000200000005011000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública N°50 del del 20 de mayo de 1957 de la Notaría Única de Purísima y son los siguientes:

"Por el norte, Con finca de Gabriel chica; por el Sur, con finca de María Margott cárdenas Vda, de Sánchez; por el Este: con finca de Gabriel chica y [...] Arcenio Carmona y por el Oeste; camino real de por medio, con finca del señor Lisandro Herrera.

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No. 146-10092 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	De la ciudad de	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA	No Reporta	-	Declaración Extraproceso	Escritura Pública	N°50 del 20 de mayo de 1957	Única	Purísima

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-6-2-026:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-6-2-026	Total: 170.000,00 M²
	Requerida: 1701,68 M²
	Remanente: 0,00 M²
	Sobrante: 168298,32 M²
	Total Requerida: 1701,68 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	PTO 9	0,00	METROS LINEALES	EN PUNTA CON JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA Y VÍA EXISTENTE LORICA-COVEÑAS.
SUR	PTOS 19-1	4,24	METROS LINEALES	CON JUAN MANUEL OLMOS PARDO
ORIENTE	PTOS 9-19	419,14	METROS LINEALES	CON JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA
OCCIDENTE	PTOS 1-9	416,77	METROS LINEALES	CON VÍA EXISTENTE LORICA-COVEÑAS

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, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial N° RM-N-158_CAB-6-2-026 de fecha 15 de Marzo de 2019 elaborado por la CORPORACIÓN AVALBIENES GREMIO INMOBILIARIO , de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **QUINCE MILLONES**

SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL VEINTINUEVE PESOS M/L. ($ 15.726.029), suma de dinero que comprende el siguiente concepto:

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor del Propietario; la suma de **QUINCE MILLONES SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL VEINTINUEVE PESOS M/L. ($ 15.726.029)**:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Terreno	Ha	0,170168	$ 27.600.000	$ 4.696.637
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	$ 7.563.409	$ 7.563.409
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	$ 3.465.983	$ 3.465.983
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					$ 15.726.029

Nota: 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 del predio, serán asumidos en su totalidad directamente 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 ese 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 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 modificada por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, estipula que Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario pacten permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, permiso que será irrevocable una vez sea pactado.

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, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, 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 que deberá allegar 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 Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria,** teléfono 3104612215 o al correo electrónico mayra.torrado@rutaalmar.com.

En todo caso será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de1997, Ley 1682 de 2013 y Ley 1742 de 2014, iniciar el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal 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.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo N° RM-N-158_CAB-6-2-026 de fecha 15 de marzo de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ
Gerente General

Anexo: Lo enunciado en ___ Folios

CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, propietario y Expediente Predial

Elaboró: M. Torrado
Revisó: P. Ramírez

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-158_CAB-6-2-026

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-6-2-026

DIRECCIÓN:
San José

VEREDA/BARRIO: Cabecera

MUNICIPIO: San Antero

DEPARTAMENTO: Córdoba

PROPIETARIO:
JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA

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

FECHA: Marzo 15 de 2.019

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-158_CAB-6-2-026

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1.Solicitante: Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 06/03/2.019.

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: 672 – San Antero.

1.7.Vereda o Corregimiento: Cabecera.

1.8.Dirección del Inmueble: San José.

1.9.Abscisado del Área Requerida:

ABSC. INICIAL	K 14+453,21 D
ABSC. FINAL	K 14+869,61 D

1.10. Uso Actual del Inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso Normativo: Forestal protector – productor.

1.12. Información Catastral: Certificado IGAC.

- Número Predial: 00-02-00-00-0005-0011-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 00-02-0005-0011-000
- Área de Terreno: 3 Ha 2.173 M2
- Área Construida: 58,00 M2
- Avalúo Catastral: $ 20.639.000=

1.13. Fecha de Inspección: Marzo 05 de 2.019.

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

1.14. Fecha del Informe de Avalúo: Marzo 15 de 2.019.

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. Matricula 146- 10092, expedido el 06/02/2.019.
b) Certificado Catastral, con vigencia de 2.019.
c) Certificado Usos Normativos, con fecha de elaboración 22/08/2017.
d) Estudios de Títulos, con fecha de elaboración del 08/02/2.019, actualizado 15/02/2019.
e) Escritura Pública No. 50 del 20/05/1.957 de la Notaria Única de Purisima Córdoba.
f) Plano de Afectación Predial, con fecha de 08/02/2.019.
g) Ficha Predial, con fecha de elaboración 08/02/2.019.
h) Registros 1 y 2, sin fecha de expedición.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario: Sustraído de la Ficha Predial.

JOSE FRANCISCO FERNADEZ CARMONA C.C. Desconocida.

3.2. Titulo de Adquisición: Escritura Pública No. 50 del 20/05/1.957 de la Notaria Única de Purísima Córdoba.

3.3. Matricula inmobiliaria No. 146-1092, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, Córdoba.

3.4. Observaciones Jurídicas: *"De conformidad con el folio de matricula inmobiliaria número 146 - 10092, expedido por la oficina de instrumentos públicos de Lorica, sobre el predio requerido no se encuentran registradas medidas cautelares, gravámenes, ni limitaciones que afecten el dominio del bien inmueble."*

Información sustraída del Estudio de Títulos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

4.1. Delimitación del Sector: Por el Norte, delimita con el perímetro urbano del municipio; por el Oriente, con el perímetro urbano del municipio; por el Occidente, delimita en el sector conocido como Tijo; por el Sur, delimita con los sectores La Bonguita y Guasimal.

4.2. Actividad Predominante: Agropecuaria.

4.3. Topografía: 8 - 25 % Ondulada.

4.4. Caracteristicas Climáticas:
- Temperatura Media: 23°C
- Elevación: 7 M aprox.
- Humedad: 96% aprox.

- Vientos: 5 km/h

4.5. Condiciones Agrologicas: CLASE III

"Suelos con relieve similar a la clase II o con los siguientes rangos: fuertemente inclinados a fuertemente ondulados con pendientes que no exceden del 25%. Erosión hasta de tipo ligero en no más del 30% del área, de tipo moderado en áreas inferiores al 10%. Profundidad efectiva superficial a muy profunda. Sin piedras hasta pendientes del 12% y pedregosos en pendientes del 12 al 25%. La salinidad no excede del 30% del área para suelos salinos o salino sódicos. El drenaje natural excesivo, bueno a moderado, imperfecto o pobre. Encharcamientos ocasionales en lapsos cortos con un máximo de 30 días acumulados por año; inundaciones hasta por un máximo de 30 días acumulados por año. Retención de agua baja, mediana, alta o muy alta. Permeabilidad lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Tiene una o varias limitaciones más altas que las de la Clase II que inciden en la selección de los cultivos transitorios o perennes. Requiere prácticas de manejo y conservación de aplicación rigurosa; control de erosión y de agua, drenajes, fertilización, recuperación de áreas salinas o salino sódicas."

Fuente: Resolución 02965 de 1.995 del INCODER.

4.6. Servicios Públicos: Acueducto veredal y energía eléctrica.

4.7. Servicios Comunales: Los servicios comunales más cercanos al sector están ubicados en el casco urbano de Lorica, donde se tiene acceso a servicios administrativos, financieros, educativos, religiosos, y demás; también se pueden encontrar servicios comunales en menor capacidad dentro del casco urbano de San Antero.

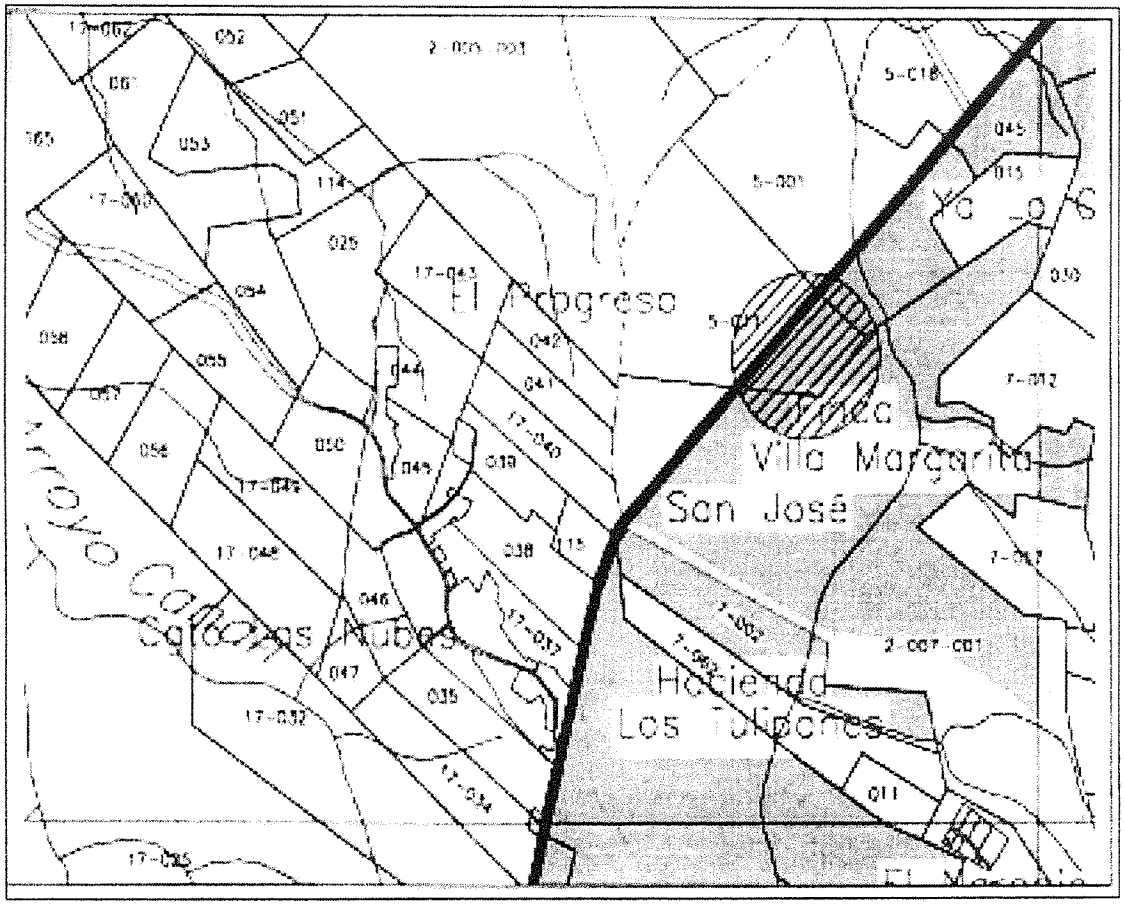
4.8. Vias de Acceso y Transporte: La principal via para acceder al sector corresponde a vía primaria Tolú – Lorica, en donde se puede encontrar transporte público formal intermunicipal, adicionalmente se identificó transporte público informal de moto taxis.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanistica dentro del municipio de San Antero, Córdoba; se reglamenta por medio del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo No. 033 del 03/12/2.007.

- Clasificación del Suelo: Rural
- Uso del Suelo: Zona Forestal Productor Protector (Z.F.P.P.)
- Uso Principal: Forestal protector – productor; plantaciones de arboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos madera, leña y sub productos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales renovables.
- Uso Compatible: Asociado Silvo pastoril; asociado Agroforestal, ecoturismo e infraestructura asociada.
- Uso Condicionado: Turismo convencional, Recreación.
- Uso Prohibido: Todos los demás.
- El predio no se encuentra considerado como Zona de Alto Riesgo No Mitigable.
- Licencia de Construcción: No se ha expedido en ninguna de sus modalidades, no se encuentra ningún tipo de Licencia en trámite, asi como tampoco se establecieron los Planes Parciales para

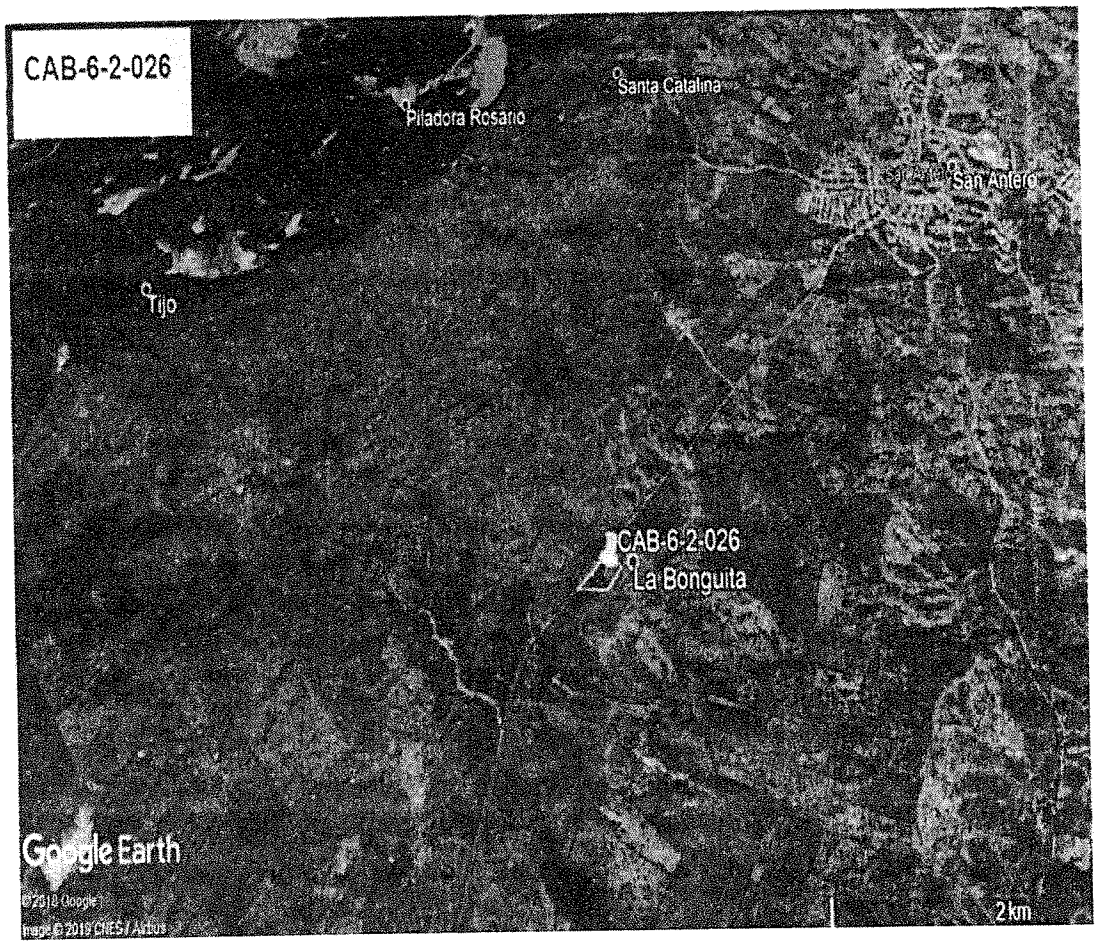
la misma.



Se verifica el Uso del Suelo Rural de acuerdo al plan básico de ordenamiento territorial P.B.O.T. aprobado mediante Acuerdo No. 033 del 03/12/2.007, además de ser confrontado con el Certificado de Uso de Suelos expedido por la Secretaria de Planeación Municipal de San Antero, Córdoba el pasado 22 de Agosto de 2.017 firmado por el Secretario de Planeación Municipal MARTIN ALONSO MURILLO DIZ.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1. Ubicación: El predio se ubica en la Vereda Cabecera.
Para llegar al predio desde el casco urbano del municipio de San Antero se debe partir desde la intersección entre la carrera 18 y la vía nacional Tolú – Lorica, por la cual, se debe recorrer en sentido hacia Lorica 2,445 km aproximadamente hasta llegar al predio ubicado sobre la margen izquierda.



Fuente Google Earth ©2019.

6.2. Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	170000,00	M2
ÁREA REQUERIDA	1701,68	M2
ÁREA REMANENTE	0,00	M2
ÁREA SOBRANTE	168298,32	M2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	**1701,68**	M2

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 08/02/2.019.

6.3. Linderos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES ÁREA
NORTE	0,00 m	EN PUNTA CON JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA Y VIA EXISTENTE LORICA – COVEÑAS (P9)
SUR	4,24 m	CON JUAN MANUEL OLMOS PARDO (P19 – P1).
ORIENTE	419,14 m	CON JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA (P9 - P19).
OCCIDENTE	416,77 m	CON VÍA EXISTENTE LORICA - COVEÑAS (P1 - P19)

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 08/02/2.019.

6.4. **Vias de Acceso al Predio y Servicios Públicos:** El predio cuenta con vía de acceso vehicular nacional de primer orden (Tolú – Lorica).

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 FISIOGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
3	8 - 25 % Ondulada	Agropecuario	Forestal protector – productor.

6.6. **Áreas Construidas:** No aplica, el área requerida no afecta ningún tipo de construcción principal.

6.7. **Caracteristicas Constructivas:** El área requerida no afecta ningún tipo de construcción.

6.8. Construcciones Anexas:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UND
1	CA1. CERCA FRONTAL ELECTRICA CON 3 HILOS EN ALAMBRE LISO, SOPORTADOS EN POSTES DE MADERA DE H=1,20 M A 3,00 CADA UNO.	416,79	M
2	CA1. CERCA FRONTAL ELECTRICA CON 2 HILOS EN ALAMBRE LISO, SOPORTADOS EN POSTES DE MADERA DE H=1,20 M A 2,00 CADA UNO.	3,18	M
3	CA3.CERCA EN VARETA DE MADERA DE 5"*1", CON 4 HORIZONTALES, 7 VERTICALES DE H=1,40 M	17,43	M
4	CA4. ACCESO EN MATERIAL DE LLENO, CON UN AREA DE 31,43 Y e=0,15M	4,71	M3

6.9.Cultivos y Especies:

DESCRIPCIÓN	CANT	UN
OREJERO Ø ≤ 0,20 M	3	UND
ROBLE Ø ≤ 0,20 M	7	UND
OREJERO Ø 0,21 - 0,40 M	1	UND
PALMA MIAMI Ø ≤ 0,20 M	23	UND
PALMA DE COCO Ø ≤ 0,20 M	1	UND
PALMA REAL Ø ≤ 0,21 – 0,40 M	1	UND
TOTUMOS Ø ≤ 0,20 M	4	UND
MORA Ø ≤ 0,21 – 0,40 M	1	UND
PASTO ANGLETON	1276	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 Valoración de Cultivos y Especies:

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por (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.

Las especies frutales 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

En la valoración de plantas ornamentales se tiene encuentra el valor promedio de la planta en vivero mas un costo de establecimiento.

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 e informe complementario, proyecto Concesión Vial Ruta al Mar. Medellín - Antioquia; 2017.

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 sin depuración.

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	REGISTRO FOTOGRÁFICO	TIPO DE NEGOCIACIÓN	FUENTE VERIFICABLE	OBSERVACIONES	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	TERRENO HA: ÁREA HA	$/Ha
1	LOTE	Municipio Lorica Departamento Cordoba via Lorica - San Antero 7 minutos antes de San Antero		OFERTA	Fincaraiz.com.co Código 2732917 Móvil 3005151447 3015488229 http://www.fincaa.co m		$ 3 136 000 000	8%	$ 2 885 120 000	N/A	N/A	N/A	N/A	98,00	$ 29 440 000
2	LOTE	Municipio Lorica Departamento Cordoba via San Pelayo - Lorica antes de Lorica		OFERTA	**MUESTRA TOMADA DEL ESTUDIO ZHG, OFERTA LOR1** Santiago Tarazona Telefono 3157310986	Finca con 7 hectareas en la franja del rio sinú y el resto en la zona de cienega, cuenta con una casa para trabajadores muy basica, predio dividido por la via	$ 1 500 000 000	8%	$ 1 380 000 000	N/A	N/A	N/A	N/A	53,00	$ 25 037 735
3	LOTE	Municipio Lorica Departamento Cordoba via San Pelayo - Lorica antes de Lorica		OFERTA	MyM inmobiliaria Monteria Código 167762 Fijo (4) 7854470 Móvil 3017294529 3015455229 http://www.mymimno biliariamonteria.com		$ 7 616 000 000	8%	$ 7 006 720 000	Casa Principal 410 M2 Casa Mayordomo 90 M2 Piscina	Casa Principal $ 890.000 Casa Mayordomo $650.000	Casa Principal $ 364 900.000 = Casa Mayordomo $ 58 500 000 = Piscina $ 70 000 000 = **Valor Total construcciones $ 493 400 000 =**	Casa de mayordomo y casa familiar con 6 habitaciones, aire central y baños internos con divisiones en vidrio, kiosco, piscina, parqueadero, cocina integral y comedor	238,00	$ 27 366 891

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

Aplicación del Articulo 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 articulo ya que se tuvo acceso a datos de información de mercado.

10. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO:

Determinación de los procedimientos y cálculos estadisticos y matemáticos aplicados para la determinación del valor de terreno al predio objeto de avalúo.

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

PROMEDIO	$ 27.614.876
NÚMERO DE DATOS	3
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 1.714.635
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,21
RAÍZ N	1,73
LÍMITE SUPERIOR	$ 29.329.510
LÍMITE INFERIOR	$ 25.900.241
VALOR ADOPTADO	$ 27.600.000

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 en cuanto a pendientes, uso actual y normativo, ubicación y demás características, por lo cual, nos permite que dichos datos sean comparables para la determinación del valor comercial.

Los datos encontrados y utilizados se ubican en entornos cercanos e inmediatos, dentro del área de influencia del proyecto y corredor de ubicación del predio objeto de avalúo.

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 presupuestos de construcción Construplan Net de Legis edición # 189.

Construcción Anexa # 1: **Conservación Física:** Buena.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 1					
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total	
CABLE ALUMINIO DESNUDO 2AWG ACSR	M	1250,37	$ 3.080	$ 3.851.140	
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (3M) EUCALIPTO	UND	70	$ 7.894	$ 552.580	
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma *	KG	17,00	$ 6.500	$ 110.500	
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA CON PRESTACIONES	HC	204	$ 17.369	$ 3.543.276	
Valor Total Tipología				$ 8.057.495,60	
			Total Cantidad	416,79	M2
			Valor Unitario	$ 19.332,27	M2
* Guía maestra Homecenter, edición 15, 2019, pág. 306					

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-158_CAB-6-2-026

Construcción Anexa # 2: **Conservación Física:** Buena.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 2					
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total	
CABLE ALUMINIO DESNUDO 2AWG ACSR	M	7	$ 3.080	$ 21.560	
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (3M) EUCALIPTO	UND	1	$ 7.894	$ 7.894	
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma *	KG	1,00	$ 6.500	$ 6.500	
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA CON PRESTACIONES	HC	2	$ 17.369	$ 34.738	
Valor Total Tipología				$70.692,00	
			Total Cantidad	3,18	M
			Valor Unitario	$ 22.230,19	M
* Guia maestra Homecenter, edición 15, 2019, pág. 306					

Construcción Anexa # 3: **Conservación Física:** Buena.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 3					
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total	
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	UND	7	$ 22.906	$ 160.342	
TABLA CHAPA 15 X 1.8-2CM X 2.9M - ORDINARIO	UND	70	$ 9.486	$ 664.020,00	
CLAVO GUARDAESCOBA 2 2.54CM X 1LB	LB	2	$ 4.500	$ 9.000,00	
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA CON PRESTACIONES	HC	15	$ 17.369	$ 260.535	
Valor Total Tipología				$1.093.897,00	
			Total Cantidad	17,43	M
			Valor Unitario	$ 62.759,44	M

Construcción Anexa # 4: **Conservación Física:** Buena.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 4					
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total	
EXCAVACIONES A MANO DE ZANJAS	M3	4,71	$ 19.616	$ 92.391	
RELLENO DE EXCAVACIÓN	M3	4,71	$ 10.421,0	$ 49.083	
Valor Total Tipología				$141.474,27	
			Total Cantidad	4,71	M3
			Valor Unitario	$ 30.037,00	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. Articulo 37° numeral 9 Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

CÁLCULOS CONSTRUCCIONES - CAB-6-2-026												
ÍTEM	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD APROX.	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	VALOR UNIDAD DE MEDIDA SEGÚN TIPOLOGÍA O PRESUPUESTO CALCULADO	CALIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR UNIDAD DE MEDIDA DEPRECIADO	VALOR UNIDAD DE MEDIDA ADOPTADO	VALOR TOTAL ADOPTADO CONSTRUCCIÓN ANEXA
CA1	CERCA	416,79	M	5	10	50	$ 19.332,27	1,5	19,52%	$ 15.558,61	**$ 15.558,61**	$ 6.484.673,06
CA2	CERCA	8,38	M	3	10	30	$ 22.230,19	1,5	19,52%	$ 17.890,86	**$ 17.890,86**	$ 56.892,93
CA3	CERCA	17,43	M	3	10	30	$ 62.759,44	1,5	19,52%	$ 50.508,80	**$ 50.508,80**	$ 880.368,38
CA4	ACCESO	4,71	M3	5	N/A	N/A	$ 30.037,00	N/A	N/A	$ 30.037,00	**$ 30.037,00**	$ 141.474,27
											VALOR TOTAL	$ 7.563.408,65
											VALOR TOTAL ADOPTADO	$ 7.563.409

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
OREJERO	< Ø 0,20	3	$9.896	$ 29.688
OREJERO	Ø 0,21 - Ø 0,40	1	$89.064	$ 89.064
ROBLE	< Ø 0,20	7	$37.453	$ 262.171
TOTUMO	Ø ≤ 0,20	4	$ 4.948	$ 19.792
MORA	Ø 0,21 - Ø 0,40	1	$ 149.814	$ 149.814
			VALOR TOTAL	$ 550.529

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
PALMA DE COCO	ø < 0,20m	1	$ 7.009	$ 5.229	30	$ 2.902	$ 99.298	$ 99.298
							VALOR TOTAL	$ 99.298

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-158_CAB-6-2-026

PLANTAS ORNAMENTALES						
ESPECIE	DAP (m)	NUMERO DE PLANTAS	VALOR PROMEDIO EN VIVERO	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	VALOR POR PLANTA	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
PALMA REAL	Ø 0,21 - 0,40	1	$ 1.500.000	$ 25.000	$ 1.525.000	$ 1.525.000
PALMA MIAMI	Ø ≤ 0,20	23	$ 30.000	$ 5.000	$ 35.000	$ 805.000
VALOR TOTAL						$ 2.330.000

PASTOS				
ESPECIE	AREA m^2	TIPO	VALOR m^2	VALOR TOTAL
PASTO ANGLETON	1.276,00	PASTOREO	$ 381	$ 486.156
VALOR TOTAL				$ 486.156

13. CONSIDERACIONES GENERALES:

– Luego de realizar la inspección técnica al predio, su área requerida y entorno del área de influencia sobre el corredor del sector, no se evidencia ningún tipo de zona de bosques o cobertura forestal de alta densidad, las especies forestales existentes en la zona corresponden únicamente a individuos sobre linderos y algunos esparcidos sobre las áreas de potreros. Por lo cual consideramos que no existen áreas de densidad boscosa o algún tipo de cobertura forestal que requieran de Protección Forestal como lo indica el certificado de Usos de Suelos; el predio objeto de avalúo y el corredor en general cuenta con cobertura o capa vegetal 100% en pastos.

Teniendo en cuenta la anterior consideración y análisis realizado por nuestra parte, se considera que el uso de Suelos que recae sobre el predio no afecta en ningún sentido el potencial de destinación actual del predio, además de ser coherente con el desarrollo económico actual de la zona, desarrollándose como actividad agropecuaria en un 100%. Por lo tanto, para efectos de la determinación del valor comercial y liquidación del avalúo comercial se utilizará el valor pleno resultante de los cálculos aplicados en la metodología, sin lugar a depreciación o castigo del valor.

Fin de las Consideraciones Generales.

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-158_CAB-6-2-026

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					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Terreno	Ha	0,170168	$ 27.600.000	$ 4.696.637
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	$ 7.563.409	$ 7.563.409
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	$ 3.465.983	$ 3.465.983
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					**$ 15.726.029**

Valor en Letras: Quince millones setecientos veintiséis mil veintinueve pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Firmado digitalmente por MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2019.04.08 11:33:54 -05'00'

MONICA FERLIN CASTAÑO
Representante Legal

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2019.04.08 11:48:57 -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: 2019.04.08 11:52:23 -05'00'

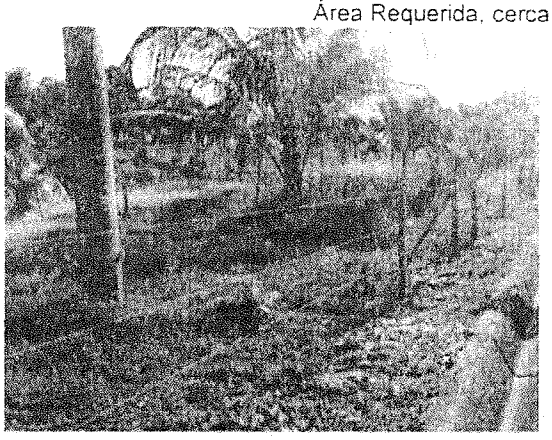
JUAN CAMILO FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.559

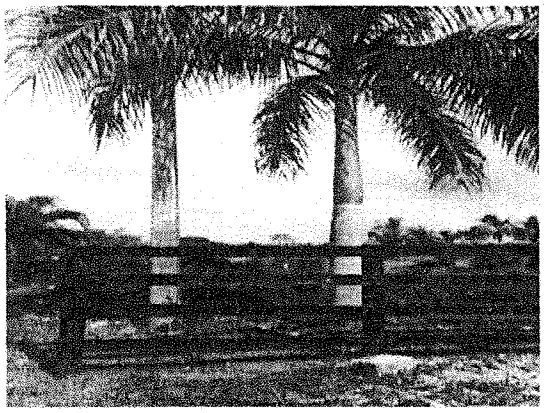
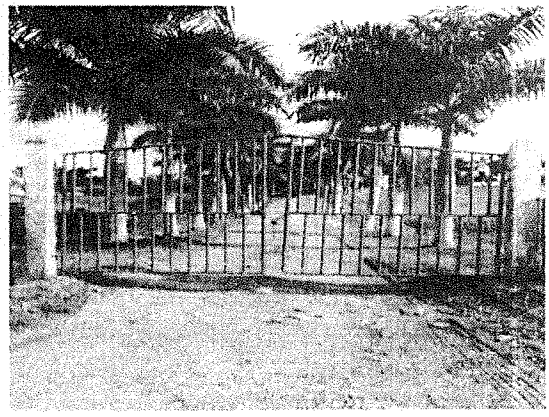
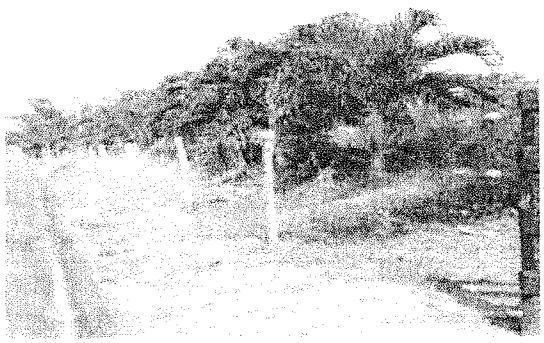
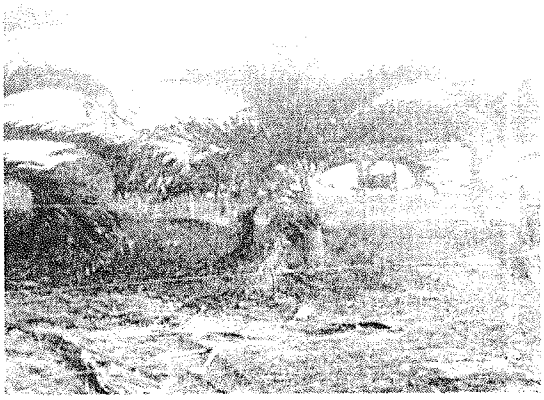
CONSTRUCTOR CONCESIONES
APROBADO
Aug-y. to 24/05/2019

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-158_CAB-6-2-026

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Área Requerida, cerca y registro de especies



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-158_CAB-6-2-026

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote

Dirección: San José; **Vereda/Barrio:** Cabecera; **Municipio:** San Antero; **Departamento**: Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 23672000200000005000110000000O

Titulo Adquisición: Escritura Pública No. 50 del 20/05/1.957 de la Notaria Única de Purísima Córdoba.

Matrícula inmobiliaria No. 146- 10092

Propietario: JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA C.C. NO SE APORTO

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	Ha	0,170168	$ 27.600.000	$ 4.696.637
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	$ 7.563.409	$ 7.563.409
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	$ 3.465.983	$ 3.465.983
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					**$ 15.726.029**

Valor en Letras: Quince millones setecientos veintiséis mil veintinueve pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Firmado digitalmente por MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2019.04.08 11:33:54 -05'00'

MONICA FERLIN CASTAÑO
Representante Legal

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2019.04.08 11:48:57 -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: 2019.04.08 11:52:23 -05'00'

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

ACEPTADO 24/05/2019

RADICADO No. RM-N-158_CAB-6-2-026

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote

Dirección: San José; **Vereda/Barrio:** Cabecera; **Municipio:** San Antero; **Departamento**: Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 23672000200000005000 1100000000

Titulo Adquisición: Escritura Pública No. 50 del 20/05/1.957 de la Notaria Única de Purisima Córdoba.

Matricula inmobiliaria No. 146- 10092

Propietario: JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA C.C. NO SE APORTO

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

	VALOR BASE LIQUIDACIÓN			$ 15.726.029
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		$ 47.178
2	Hojas Protocolo	$ 3.700	20	$ 74.000
3	Copias Protocolo	$ 3.700	40	$ 148.000
	TOTALES ANTES DE IVA			**$ 269.178**
4	IVA Derechos Notariales	19%		$ 51.144
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2019)	2,25%		$ 18.600
6	Derechos Registrales	0,471%		$ 74.070
7	Retención en la Fuente	1,00%		$ 157.260
8	Folios de Matricula	$ 20.500	2	$ 41.000
9	Rentas Departamentales	1,05%		$ 165.123
	TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO			**$ 776.375**

III. CONSIDERACIONES.

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a los dispuesto en la Resolución No. 0691 del 24 de Enero de 2.019, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

RADICADO No. RM-N-158_CAB-6-2-026

- 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)	$ 776.375	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	**$ 776.375**	

Total Indemnización: Setecientos setenta y seis mil trescientos setenta y cinco pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 0,9375

ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

PROYECTO: Ruta al Mar.

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

FECHA: Marzo 15 de 2.019.

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 BALBIN	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 9:00 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.B.O.T. del municipio de San Antero. 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 el informe de avalúo comercial que será presentado en este comité para aprobación.

AVALÚO CORPORATIVO No.	ID PREDIO
RM-N-158	CAB 6-2-026

b. La normatividad urbanística dentro del municipio de San Antero, Córdoba; se reglamenta por medio del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo No. 033 del 03/12/2.007.

- El predio objeto de avalúo comercial se ubican sobre Suelo Rural en áreas de Usos de Suelo Zona Forestal Productor Protector (Z.F.P.P.).
- Para la determinación del valor comercial del predio objeto de valoración, se analizó el certificado de usos del suelo expedido por Planeación Municipal.
- En el análisis del certificado de usos del suelo de planeación y la cartografía del municipio se encontraron diferencias, se analizó el caso, se concluyó que esta situación no incide en el valor de estos inmuebles, puesto que ellos tienen características similares y homogéneas a los predios colindantes y de las muestras de mercado.
- Luego de realizar la inspección técnica a los predios, sus áreas requeridas y entorno del área de influencia sobre el corredor del sector, no se evidencia ningún tipo de zona de bosques o cobertura forestal de alta densidad, las especies forestales existentes en la zona corresponden únicamente a individuos sobre linderos y algunos esparcidos sobre las áreas de potreros. Por lo cual consideramos que no existen áreas de densidad boscosa o algún tipo de cobertura forestal que requieran de Protección Forestal como lo indica el certificado de Usos de Suelos; los predios objeto de avalúo y el corredor en general cuenta con cobertura o capa vegetal 100% en pastos.
- Teniendo en cuenta la anterior consideración y análisis realizado por nuestra parte, se considera que el uso de Suelos que recae sobre los predios no afecta en ningún sentido el potencial de destinación actual de los predios, además de ser coherente con el desarrollo económico actual de la zona, desarrollándose como actividad agropecuaria en un 100%. Por lo tanto, para efectos de la determinación del valor comercial y liquidación de estos avalúos comerciales se utilizará el valor pleno resultante de los cálculos aplicados en la metodología, sin lugar a depreciación o castigo del valor.

c. Se indica la ubicación geográfica de cada uno del predio mediante los mapas del P.B.O.T. 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, 9 y 10.

Carrera 44A No. 48 - 25 Oficina 48-23 Torre 1 Suramericana Teléfonos 322 99 33 / avalbienes@hotmail.com

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 el informe 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 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-N-158- CAB 6-2-026	$ 15.726.029	$ 0	$ 0	$ 0	$ 776.375

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:

MONICA INES FERLIN CASTAÑO — Firmado digitalmente por MONICA INES FERLIN CASTANO Fecha: 2019.04.08 11:36:25 -05'00'
MÓNICA FERLIN
Representante Legal

JUAN CAMILO FRANCO FERLIN — Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLIN Fecha: 2019.04.08 11:51:13 -05'00'
JUAN CAMILO FRANCO
Avaluador Comisionado

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN — Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN Fecha: 2019.04.08 11:36:40 -05'00'
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Coordinador Avalúos

EDILBERTO MONTOYA BALBIN — Firmado digitalmente por EDILBERTO MONTOYA BALBIN Fecha: 2019.04.08 11:51:38 -05'00'
EDILBERTO MONTOYA BALBIN
Avaluador Participante

CONCESIONES APROBADO
Aceptado 27/05/2019

Agencia Nacional de Infraestructura / CONCESIÓN Ruta al Mar	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/2/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR	UNIDAD FUNCIONAL	UF6
CONTRATO No.:	APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		
PREDIO No.	CAB-6-2-026	SECTOR O TRAMO	SUBSECTOR 2 LORICA - COVEÑAS
ABSC. INICIAL	K14+453,21 D		
ABSC. FINAL	K14+869,61 D	MARGEN	Derecha
		LONGITUD EFECTIVA	416,40 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA	CEDULA/NIT	DESCONOCIDA	MATRICULA INMOBILIARIA 146-10092
	DIRECCION / EMAIL.	SAN JOSÉ	
	DIRECCION DEL PREDIO	SAN JOSÉ	CEDULA CATASTRAL 23672000020000005001100000000

VEREDA/BARRIO:	CABECERA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES AREA
MUNICIPIO:	SAN ANTERO			NORTE	0,00 m	EN PUNTA CON JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA Y VIA EXISTENTE LORICA-COVEÑAS (P9).
DPTO:	CÓRDOBA			SUR	4,24 m	CON JUAN MANUEL OLMOS PARDO (P19-P1)
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	ORIENTE	419,14 m	CON JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA (P9-P19)
Predio requerido para:	MEJORAMIENTO	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	OCCIDENTE	416,77 m	CON VÍA EXISTENTE LORICA-COVEÑAS (P1-P9)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Orejero Ø ≤ 0,20 m	3	-	UND
Roble Ø ≤ 0,20 m	7	-	UND
Orejero Ø 0,21 - 0,40 m	1	-	UND
Palma miami Ø ≤ 0,20 m	23	-	UND
Palma de coco Ø ≤ 0,20 m	1	-	UND
Palma de real Ø 0,21 - 0,40 m	1	-	UND
Totumos Ø ≤ 0,20 m	4	-	UND
Mora Ø 0,21 - 0,40 m	1	-	UND
Pasto angleton	1276	-	M2
	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	CA1. Cerca frontal eléctrica con 3 hilos en alambre liso, soportados en postes de madera de h=1,20m a 3,0m cada uno.	416,79	M
2	CA2. Cerca eléctrica con 2 hilos en alambre liso, soportados en postes de madera de h=1,20m a 2,0m cada uno.	3,18	M
3	CA3. Cerca en vareta de madera de 5"*1", con 4 horizontales, 7 verticales de h=1,40m	17,43	M
4	CA4. Acceso en material de lleno, con un área de 31,43m y e=0,15m	4,71	M3
5	-	-	-
6	-	-	-

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

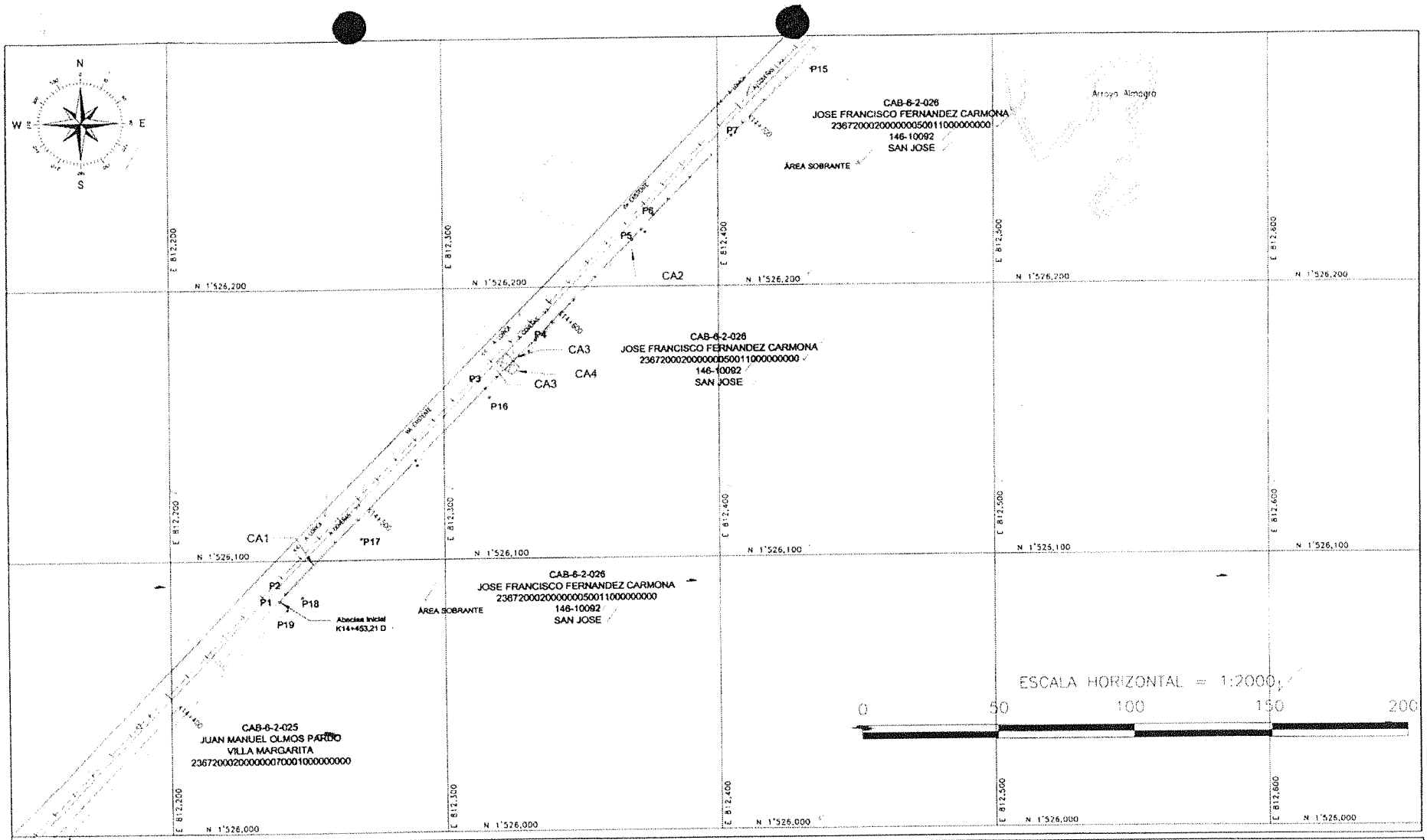
FECHA DE ELABORACIÓN: 8/2/2019

Elaboró: LUISA ACEVEDO CAMARGO
M.P. 05202-256167 ANT
CONSORCIO CR Ecovías Ades Ltda C

Revisó y Aprobó:
APROBADO
INTERVENTORIA

AREA TOTAL TERRENO	170000,00	m^2
AREA REQUERIDA	1701,68	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	168298,32	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	**1701,68**	m^2

OBSERVACIONES:
LAS MEJORAS Y ESPECIES REPORTADAS EN ESTA FICHA PREDIAL PERTENECEN AL SEÑOR JUAN MANUEL OLMOS PARDO IDENTIFICADO CON CC 10767224 QUIEN ES EL POSEEDOR DEL PREDIO.



ANI
Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 2 LORICA - COVEÑAS

CONCESIÓN Ruta al Mar

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA

CEDULA CATASTRAL:
23672000200000005001100000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
146-10092

CIP: CAB-6-2-026

ESCALA: 1:2000

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	17 Ha + 0000 m²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 1701,68 m²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000,00 m²
ÁREA SOBRANTE:	16 Ha + 8298,32 m²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m²

RUTA: 9004

PR	ABSCISAS
INICIO: 05+847	INICIO: K14+453,21 D
FINAL: 21+309	FINAL: K14+869,61 D

CONVENCIONES

- Linea de compra
- Ejes de vía proyectada
- Eje de vía existente
- Borde vía existente
- Borde vía proyectado
- Fuentes hídricas
- Alcantarilla
- Árboles
- Límite predial
- Área requerida
- Área remanente
- Construcción
- Construcción anexa
- Punto de inflexión
- Chaflán Lleno
- Chaflán Corte
- Cercas

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

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

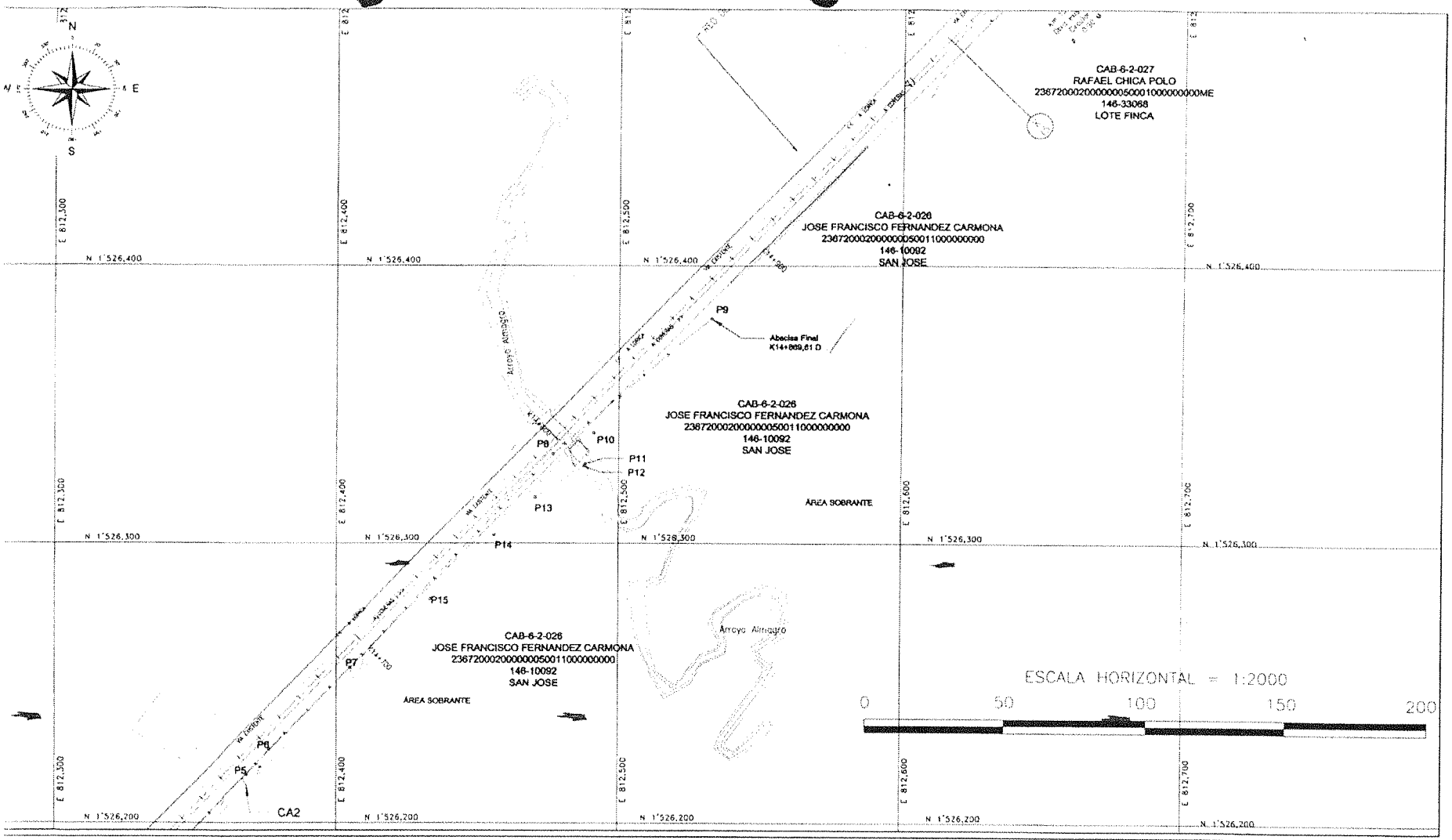
COORDENADAS PLANAS:
1'000.000 metros Norte
1'000.000 metros Este

DIBUJÓ: LUISA ACEVEDO CAMARGO

FECHA: 08-02-2019

ARCHIVO: CAB-6-2-026 dwg

PLANO: 1 de 3



CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 6 SUBSECTOR 2
LORICA - COVEÑAS

CONCESIÓN
Ruta al Mar

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA

CEDULA CATASTRAL:
23672000200000005001100000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
146-10092

CIP: CAB-6-2-026

ESCALA: 1:2000

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	17 Ha + 0000 m²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 1701,68 m²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000,00 m²
ÁREA SOBRANTE:	16 Ha + 8298,32 m²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m²

RUTA: 9004

PR	ABSCISAS
INICIO: 05+847	INICIO: K14+453,21 D
FINAL: 23+109	FINAL: K14+869,61 D

CONVENCIONES

- Linea de compra
- Ejes de vía proyectada
- Eje de vía existente
- Borde vía existente
- Borde vía proyectado
- Fuentes hídricas
- Alcantarilla
- Árboles
- Limite predial
- Área requerida
- Área remanente
- Construcción
- Construcción anexa
- Punto de inflexión
- Chaflán Lleno
- Chaflán Corte
- Cercas

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

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

COORDENADAS PLANAS:
1'000.000 metros Norte
1'000.000 metros Este

DIBUJÓ: LUISA ACEVEDO CAMARGO

FECHA: 08-02-2019

ARCHIVO: CAB-6-2-026.dwg

PLANO: 2 de 3

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	3.49	106°34'33"	812239.94	1526085.07
P2	P2 - P3	104.76	171°24'4"	812241.97	1526087.91
P3	P3 - P4	25.19	178°39'54"	812315.01	1526163.01
P4	P4 - P5	50.71	181°29'6"	812332.98	1526180.66
P5	P5 - P6	12.19	182°50'50"	812368.24	1526217.10
P6	P6 - P7	40.75	176°52'20"	812376.27	1526226.27
P7	P7 - P8	105.08	181°12'47"	812404.75	1526255.42
P8	P8 - P9	74.60	174°0'22"	812476.57	1526332.12
P9	P9 - P10	58.65	3°42'58"	812532.97	1526380.95
P10	P10 - P11	11.72	210°17'53"	812491.21	1526339.77
P11	P11 - P12	0.92	158°52'12"	812488.16	1526328.45
P12	P12 - P13	20.58	159°0'23"	812487.61	1526327.71
P13	P13 - P14	19.83	190°29'18"	812470.31	1526316.57
P14	P14 - P15	32.15	182°16'53"	812455.87	1526302.97
P15	P15 - P16	167.78	180°17'37"	812433.35	1526280.02
P16	P16 - P17	69.92	182°2'57"	812316.47	1526159.66
P17	P17 - P18	30.37	177°8'36"	812269.58	1526107.78
P18	P18 - P19	7.22	174°16'47"	812248.12	1526086.30
P19	P19 - P1	4.24	88°30'31"	812242.54	1526081.73

Area: 1701.68 m²
Area: 0.170168ha

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 2 LORICA - COVEÑAS

CONCESIÓN Ruta al Mar

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
JOSE FRANCISCO FERNANDEZ CARMONA

CEDULA CATASTRAL:
23672000200000005001100000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
146-10092

CIP: CAB-6-2-026

ESCALA: N/A

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	17 Ha + 0000 m²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 1701,68 m²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000,00 m²
ÁREA SOBRANTE:	16 Ha + 8298,32 m²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m²

RUTA: 9004

PR	ABSCISAS
INICIO: 05+847	INICIO: K14+453,21 D
FINAL: 23+309	FINAL: K14+869,61 D

CONVENCIONES

- Linea de compra
- Ejes de vía proyectada
- Eje de vía existente
- Borde vía existente
- Borde vía proyectado
- Fuentes hídricas
- Alcantarilla
- Árboles
- Limite predial
- Área requenda
- Área remanente
- Construcción
- Construcción anexa
- Punto de inflexión
- Chaflán Lleno
- Chaflán Corte
- Cercas

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

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

COORDENADAS PLANAS:
1'000.000 metros Norte
1'000.000 metros Este

DIBUJÓ: LUISA ACEVEDO CAMARGO

FECHA: 08-02-2019

ARCHIVO: CAB-6-2-026 dwg

PLANO: 3 de 3