

Montería, Córdoba

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DE LA FINADA JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO**

Dirección: El Farolito
Cotorra – Córdoba

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

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO – OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO N° 48-147-20190628009871 DE FECHA 28 DE JUNIO DE 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147-20190628009872 de fecha 28 de junio de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolos a comparecer a notificarse de la oferta formal de compra contenida en el escrito con radicado N° 48-147-20190628009871 de fecha 28 de junio de 2019, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N° 146-19639 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lorica, denominado El Farolito, ubicado en jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del Proyecto Conexión Vial Antioquia - Bolívar, según consta en el documento recibido el día 12 de julio de 2019, en el predio, como lo indica la certificación de la empresa de mensajería REDEX, de fecha 15 de julio 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° 48-147-20190628009871 de fecha 28 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 hagan parte del predio de mayor extensión denominado El Farolito, ubicado en jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 23300000000000100001000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-

2019



19639. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-249. Ubicado en el Sector Cereté - Lorica.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado El Farolito, ubicado en jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, a fin de notificarle a todos los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA FINADA JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO**, la oferta formal de compra N° 48-147-20190628009871 de fecha 28 de junio de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N° 48-147-20190628009871 de fecha 28 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 Formal 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 _____ A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M.

Catalina Bedoya Cano

CATALINA BEDOYA CANO

Coordinadora predial EPC

Proyecto: SPR



CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica la oferta formal de compra N° **48-147-20190628009871** de fecha **28 de junio de 2019**, a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA FINADA JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO** 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 22 - Agosto - 2019

Firma:

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las _____ p.m. del 28 - Agosto - 2019, por cuanto N° **48-147-20190628009871** de fecha **28 de junio de 2019**, a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA FINADA JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO** conforme al Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011

Firma:

Cargo: COORDINADORA PREDIAL



Calle 43 N° 67A-37 PBX 2302800 Med.

www.redex.com.co

MENSAJERIA EXPRESA . LICENCIA 1838 R. P 0287
MINTIC

REMITE CONTADOS MONTERIA TEL. 7811885

NIT: 6.875.663-1 Ciudad MONTERIA

ISICIP Gramos Fecha programada entrega DD/MM/AAAA
(Días hábiles) 03/08/2019

Observación NOTIFICACION POR AVISO

Funcionario que recibe Fecha DD/ MM/ AAAA-----Hora

291

292

VISITAS

Origen MONTERIA COLOMBIA Destino COTORRA COLOMBIA



900000484141

31/07/2019

DESTINATARIO HEREDEROS DE AL FINADA JOSEFA ANTONIA VELLEGAS Teléfono.
EMPRESA G. Externa
DIRECCION EL FAROLITO Cód.postal

Nombre de quien recibe Fecha y hora Teléfono Cédula

Maria Jose del 5-8-19 10-10-A

Valor declarado Valor seguro Valor flete Valor total
106260567# 10000

MOTIVOS DE DIR. ERRADA D. INCOMPLETA DESCONOCIDO REHUSADO NO RECLAMADO
DEVOLUCION NO RESIDE TRASLADO P. CERRADO FUERZA MAYOR, CASO FORTUITO



NIT. 811.034.171-1
MEDELLIN CALLE. 43 # 67A – 37 PBX: 2302800
PAGINA WEB: [www.redex.com.co/Resolución 1838 de 2012-Mintic](http://www.redex.com.co/Resolución%201838%20de%202012-Mintic)
MENSAJERIA EXPRESA URBANA NACIONAL E INTERNACIONAL
900000484141

HACE CONSTAR:

Que el día 05 mes de agosto año 2019 se realizó visita para entregar correspondencia de acuerdo con los siguientes datos.

Juzgado o Remitente: Concesión Ruta al Mar./Catalina Bedoya Cano. - Coordinadora Predial EPC.

Radicado:

Demandado o Citado: Herederos Determinados e Indeterminados de la Finada Josefa Antonia Villegas Caballero.

Dirección: El Farolito.

Ciudad: Cotorra-Córdoba.

La diligencia se pudo: Si.

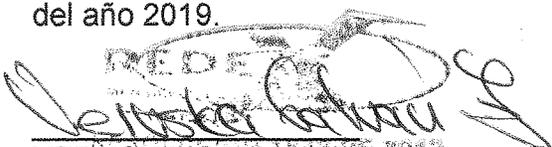
Recibido por: María José DHL.

C.C. o N° Identificación: 1062605677

Contenido: Notificación por aviso.

Observación: Recibido en su lugar de destino.

Para constancia se firma el presente certificado a los días 08 del mes de Agosto del año 2019.


VERUSKA GALVAN Z.
GERENTE REDEX.
Montería.

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO (Falso Tradente)

JOSE ANTONIO DE HOYOS VILLEGAS (Falso Tradente)

El Farolito

Cotorra – Córdoba

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015 "Construcción, Mejoramiento, Operación y Mantenimiento y Reversión del sistema vial para la conexión de los Departamentos Antioquia – Bolívar".

ASUNTO: Comunicación por la cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión denominado El Farolito, ubicado en jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 23300000000000100001000000000 y Folio de Matricula Inmobiliaria N° 146-19639. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-249. Ubicado en el Sector Cereté - Loricá.

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-2-1-249
Fecha de ficha	26 de marzo de 2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	22989.49 M²
Abscisa inicial	K24+577.95 D
Abscisa final	K24+977.93 I
Municipio	Cotorra
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-19639
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	233000000000000100001000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Publica No. 59 del 27 de febrero de 1964, otorgada por la Notaria Única de Lorica, y son los siguientes:

"Norte, Finca de Antonio Galeano; Sur, Camino real de por medio, con predio de Agueda Díaz; Este, Carretera Vía Lorica-Cerete de por medio con predio de Celia Jimenez, Bella Jimenez y Jose A. de Hoyos Julio y Oeste, con finca de Jose Francisco Hernandez".

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 146-19639 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
JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO	25.951.574	Cerete	Compraventa	Escritura Pública	59 del 27 de febrero de 1964	Única	Lorica

S



JOSE ANTONIO DE HOYOS 2.798.568 Lorica Compraventa Escritura Pública 59 del 27 de febrero de 1964 Única Lorica VILLEGAS

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-249:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-249	Total: 80.000,00 M ²
	Requerida: 22989.49 M ²
	Remanente: 0 M ²
	Sobrante: 57010,51 M ²
	Total Requerida: 22989.49 M ²

Que el área requerida se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la Ficha Predial anteriormente descrita:

Área Requerida: 22989.49 m². Abscisa Inicial: K24+577.95 D. Abscisa Final: K24+977.93 I

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	P1 - P4	59.14 m	METROS LINEALES	MERCY DEL CARMEN GALVAN GUERRA Y OTRO
SUR	P7 - P10	58.95 m	METROS LINEALES	GREGORIA DE HOYOS PAYARES
ORIENTE	P4 - P7	390.38 m	METROS LINEALES	JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO Y OTRO
OCCIDENTE	P10 - P1	392.29 m	METROS LINEALES	VIA EXISTENTE CERETÉ - 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, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. RM-315_CAB-2-1-249 de fecha 10 de mayo 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, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y Resolución No. 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **CIENTO VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/L (\$ 123.578.431)**.

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor de los propietarios; la suma de **CIENTO VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/L (\$ 123.578.431)**.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	2,298949	\$ 40.370.000	\$ 92.808.571
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 10.759.227	\$ 10.759.227
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
4	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 20.010.633	\$ 20.010.633
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 123.578.431

Nota: De conformidad con lo establecido en la Resolución N° 2684 de 2015 expedida por el Ministerio de Transporte, 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 a los propietarios 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 y Resolución No. 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte y demás normas concordantes.

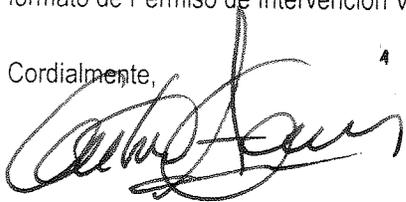
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual 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 3003022213 o al correo electrónico silene.pesellin@elcondor.com

En todo caso, será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018, iniciar proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de Promesa de Compraventa y/o Escritura Pública.

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

Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No. RM-315_CAB-2-1-249 de fecha 10 de mayo de 2019, 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 Loricá, Propietario y Expediente predial.

Elaboró: S.P.R.

Revisó: V.I.A.B





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-2-1-249

DIRECCIÓN:
EL FAROLITO

VEREDA/BARRIO: Cotorra

MUNICIPIO: Cotorra

DEPARTAMENTO: Córdoba

PROPIETARIO:
JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO Y OTRO

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

FECHA: Mayo 10 de 2.019





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitante: Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 29/04/2.019.

1.2. Tipo de Inmueble: Lote.

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: 300 – Cotorra.

1.7. Vereda o Corregimiento: Cotorra.

1.8. Dirección del Inmueble: El Farolito.

1.9. Abscisado del Área Requerida:

ABSC. INICIAL	K24+577,95 D
ABSC. FINAL	K24+977,93 I

1.10. Uso Actual del Inmueble: Rural, Ganadero.

1.11. Uso Normativo: Rural, Agropecuario.

1.12. Información Catastral:

- Número Predial: 00-00-00-00-0010-0001-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 01-00-0010-0001-000
- Área de Terreno: 9 Ha 8900 M2
- Área Construida: 140,0 M2
- Avalúo Catastral: \$ 139.619.000=

1.13. Fecha de Inspección: Mayo 06 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: Mayo 10 de 2.019.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

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- 19639, expedido el 26/03/2.019.
- b) Certificado Catastral, con vigencia 2.019.
- c) Certificado de Uso de Suelos, expedido el 27/03/2.019.
- d) Estudios de Títulos, con fecha de elaboración del 26/03/2.019.
- e) Escritura Pública No. 59 del 27/02/1.964, de la Notaria Única de Lórica.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha del 26/03/2.019.
- g) Ficha Predial, con fecha del 26/03/2.019.
- h) Registros 1 y 2 sin fecha de expedición.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietarios: Sustraído de la Ficha Predial.

JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO C.C. 25.951.574
JOSE ANTONIO DE HOYOS VILLEGAS C.C. 2.798.568

3.2. Título de Adquisición: Escritura Pública No. 59 del 27/02/1.964, de la Notaria Única de Lórica.

3.3. Matrícula inmobiliaria No. 146-19639, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lórica, Córdoba.

3.4. Observaciones Jurídicas: "De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-19639, sobre el predio requerido se encuentran registrados las siguientes:"

ANOTACIÓN	GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES	DE	A
01	Falsa Tradición: Registrada mediante Escritura Pública No. 59 del 27 de febrero de 1964, expedida en la Notaría Única de Lórica, e inscrita el 3 de septiembre de 1964.	JULIO AMADO DIAZ RUIZ	JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO y JOSE ANTONIO DE HOYOS VILLEGAS

Información sustraída del Estudio de Títulos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

- 4.1. **Delimitación del Sector:** Por el Norte, se encuentra perímetro urbano de Carrillo; por el Oriente, sectores Puerto Nuevo y Corocito; por el Sur, delimita con sector conocido como



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

Pelayito; por el Occidente, delimita con el perímetro urbano de San Pelayo, la vía de primer orden San Pelayo - Lórica.

4.2. Actividad Predominante: Mixta (Agropecuaria, Comercial y Residencial).

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, alcantarillado, red de gas y energía eléctrica.

4.7. Servicios Comunes: Los servicios comunales más cercanos se encuentran en la centralidad del municipio de San Pelayo, donde se pueden encontrar servicios educativos, de salud, de policía, religiosos y administrativos.

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de Cotorra, Córdoba; se reglamenta por medio del Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 005 del 04/03/2.004.

- Clasificación del Suelo: Rural.
- Uso Principal: Agropecuario.
- Uso Compatible o Complementario: Vivienda rural y reforestación.
- Uso Condicionado o Restringido: Agricultura.
- Uso Prohibido: Urbanización.





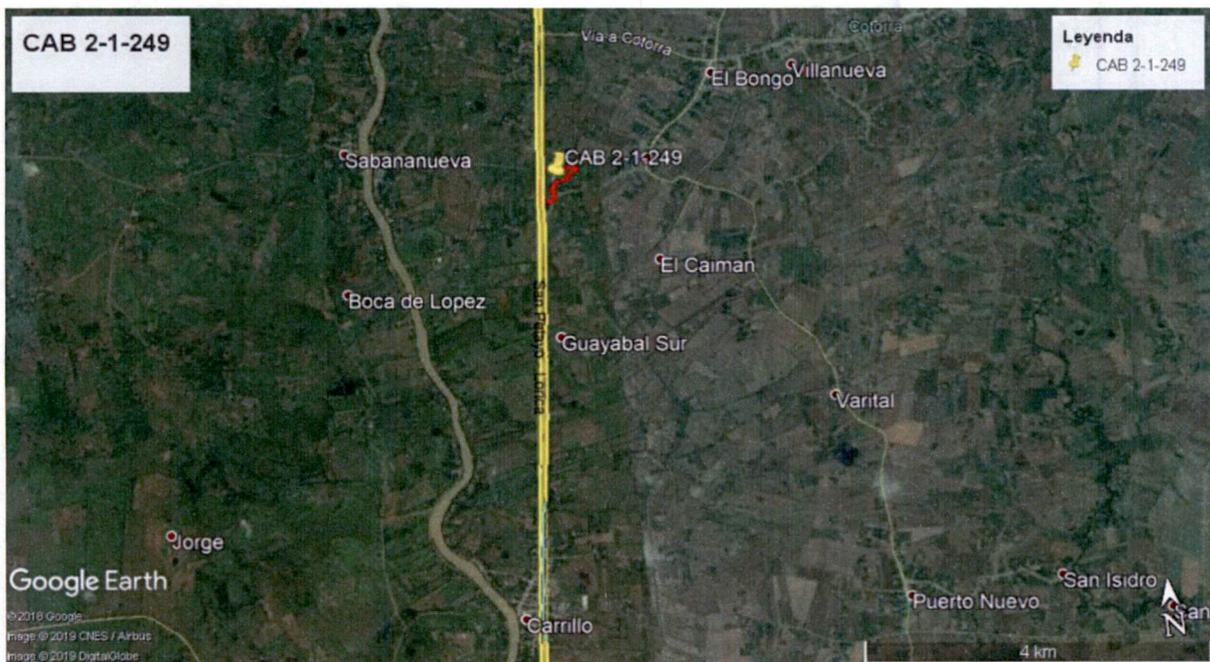
AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

- Zona de Amenazas: Amenaza baja por movimientos en masa.
- Conflicto de Usos: Sin Conflicto.
- Zona de Protección: Ronda hidráulica cuerpo de agua río Sinú. Resto del predio se ubica en área para la producción Agropecuaria.
- Licencias Urbanísticas: El predio no cuenta con licencia urbanística en trámite o aprobada.

Se verifica el Uso del Suelo Rural de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 005 del 04/03/2.004, además de ser confrontado con el Certificado de Uso de Suelos expedido por la Secretaria de Planeación e infraestructura Municipal de Cotorra, Córdoba el pasado 27 de Marzo de 2.019 firmado por la Secretaria de Planeación e infraestructura Municipal ANIA MILENA VILLALBA HERRERA.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1. Ubicación: El predio se ubica en el municipio de Cotorra sobre la vía nacional de primer orden, a 6,17 kilómetros del casco urbano del municipio de San Pelayo, partiendo desde la calle 20 en sentido San Pelayo – Lorica, sobre margen derecha.



Fuente Google Earth ©2019.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

6.2. Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	80.000,00	m ²
ÁREA REQUERIDA	22.989,49	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
ÁREA SOBRANTE	57.010,51	m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	22.989,49	m ²

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 26/03/2.019.

6.3. Linderos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	59,14 m	MERCY DEL CARMEN GALVAN GUERRA Y OTRO (P1 - P4)
SUR	58,95 m	GREGORIA DE HOYOS PAYARES (P7 - P10)
ORIENTE	390,38 m	JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO Y OTRO (P4 - P7)
OCCIDENTE	392,29 m	VIA EXISTENTE CERETÉ - LORICA (P10 - P1)

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 26/03/2.019.

6.4. Vías de Acceso al Predio: El predio cuenta con vía de acceso en buenas condiciones en buenas condiciones.

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

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

6.6. Áreas Construidas Principales: El Área requerida no afecta ninguna construcción principal.

6.7. Características Constructivas: No aplica. El Área requerida no afecta ninguna construcción principal.

6.1. Construcciones Anexas:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
1	CA1: CERCA EN 7 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS, SOBRE POSTES EN MADERA BURDA CADA 0.30M H: 2.10M.	26,58	M
2	CA2: CERCA FRONTAL DE 5 HILOS DE ALMBRE DE PÚAS, SOBRE POSTES EN MADERA BURDA CADA 0.80M H: 2.00M.	390,19	M
3	CA3: CERCA MEDIANERA DE 2 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS, SOBRE POSTES EN MADERA BURDA CADA 0.40M H:2.00M.	59,18	M
4	CA4: BROCHE O PORTILLO DE ACCESO DE 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS SOBRE 5 POSTES EN MADERA BURDA DE 2.50M DE ANCHO.	1,00	UND





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

6.2. Cultivos y Especies:

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
ACACIO Ø: 0,21- 0.40 m	1	UND
ACACIA ROJA Ø: 0,21- 0.40 m	7	UND
ACACIA ROJA Ø: 0,41- 0.60 m	1	UND
ACACIA ROJA Ø: ≤ 0,20 m	1	UND
ALMENDRO Ø: 0,41- 0.60 m	3	UND
ANÓN Ø: ≤ 0,20 m	2	UND
CAMPANO Ø: 1.00 - 1.20 m	1	UND
CEDRO Ø: 0,41- 0.60 m	1	UND
CEREZA Ø: ≤ 0,20 m	1	UND
COCO Ø: 0,21- 0.40 m	1	UND
GUAYABA Ø: 0,21- 0.40 m	2	UND
HIGO Ø: ≤ 0,20 m	2	UND
HIGO Ø: 0,21- 0.40 m	3	UND
HIGO Ø: 0,81- 1.00 m	2	UND
JOBO BANO Ø: ≤ 0,20 m	6	UND
JOBO BANO Ø: 0,21- 0.40 m	13	UND
JOBO BANO Ø: 0,41- 0.60 m	6	UND
JOBO BANO Ø: 0,61- 0.80 m	1	UND
MANGO Ø: ≤ 0,20 m	1	UND
MANGO Ø: 0,21- 0.40 m	2	UND
MANGO Ø: 0,41- 0.60 m	2	UND
MATARRATON Ø: ≤ 0,20 m	2	UND
MATARRATON Ø: 0,21- 0.40 m	14	UND
MATARRATON Ø: 0,41- 0.60 m	1	UND
NARANJA AGRIA Ø: ≤ 0,20 m	1	UND
NARANJUELO Ø: ≤ 0,20 m	11	UND
NARANJUELO Ø: 0,21- 0.40 m	11	UND
ÑIPI Ø: ≤ 0,20 m	30	UND
ÑIPI Ø: 0,21- 0.40 m	13	UND
ÑIPI Ø: 0,41- 0.60 m	2	UND
PIÑON Ø: ≤ 0,20 m	1	UND
ROBLE Ø: 0,21- 0.40 m	1	UND
TECA Ø: 0,21- 0.40 m	3	UND
TECA Ø: ≤ 0,20 m	15	UND
TOTUMO Ø: ≤ 0,20 m	1	UND
TOTUMO Ø: 0,21- 0.40 m	1	UND
PASTO ANGLETON	21840,02	M2





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

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

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

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

Metodología para la valoración de especies:

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

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

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.

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.

Ver siguiente cuadro con datos de ofertas.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

CLASIFICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO - Fecha 20/10/2018													
ITEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	FUENTE VERIFICABLE	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	TERRENO Ha	
												ÁREA Ha	VHa
1	FINCA	LORICA, ubicada entre el río sinu y la carretera Monteria-Lorica	OFERTA	TIXUS.COM (https://co.tbuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-finca-lorica/5676791?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral) Vendedor: Claudia Osorio, celular 317-441-8551	\$ 643.500.000	3%	\$ 624.195.000	150,00	\$ 300.000	\$ 45.000.000	Construcción Regular	16,5	\$ 35.102.727
2	FINCA	LORICA, sobre la vía Lorica - Cerete. Sector Pueblo Chiquito	OFERTA	MyM Inmobiliaria Monteria, Código: 307483, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015485229. http://www.myminmobiliariamonteria.com	\$ 2.800.000.000	3%	\$ 2.716.000.000	180,00	\$ 500.000	\$ 90.000.000	Casa Principal y mayoría	70,00	\$ 37.514.286
3	FINCA	LORICA, a 400 mts via 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	\$ 40.454.545

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

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

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

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

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

PROMEDIO	\$ 37.690.519
NÚMERO DE DATOS	3
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 2.680.258
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,11
RAÍZ N	1,73
LÍMITE SUPERIOR	\$ 40.370.778
LÍMITE INFERIOR	\$ 35.010.261
VALOR ADOPTADO	\$ 40.370.000,00

10.2. Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados, cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo.

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.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

11.1. Costos de Reposición: Presupuesto de obra elaborado en software de presupuestos de construcción Construplan Net de Legis, Índice precios Construdata No. 190.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 1				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	45	\$14.260	\$641.700
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL.14	M	187	\$463	\$86.581
Grapa Cerca*	KL	26	\$6.500	\$169.000
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	37	\$18.422	\$681.614
Valor Total Tipología				\$1.578.895
Total Cantidad				26,58 M
Valor Unitario				\$ 59.402 M

* GUÍA MAESTRA HOMECENTER, EDICIÓN # 15, AÑO 2019

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 2				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (4M) EUCALIPTO	UND	244	\$11.332	\$2.765.008
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL.14	M	1951	\$463	\$903.313
Grapa Cerca*	KL	98	\$6.500	\$637.000
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	309	\$18.422	\$5.692.398
Valor Total Tipología				\$9.997.719
Total Cantidad				390,19 M
Valor Unitario				\$ 25.623 M

* GUÍA MAESTRA HOMECENTER, EDICIÓN # 15, AÑO 2019

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 3				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (4M) EUCALIPTO	UND	75	\$11.332	\$849.900
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL.14	M	119	\$463	\$55.097
Grapa Cerca*	KL	12	\$6.500	\$78.000
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	39	\$18.422	\$718.458
Valor Total Tipología				\$1.701.455
Total Cantidad				59,18 M
Valor Unitario				\$ 28.751 M

* GUÍA MAESTRA HOMECENTER, EDICIÓN # 15, AÑO 2019





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 4				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	3	\$14.260	\$42.780
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL.14	M	10	\$463	\$4.630
Grapa Cerca*	KL	1	\$6.500	\$6.500
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	2	\$18.422	\$36.844
Valor Total Tipología				\$90.754
Total Cantidad				1 UND
Valor Unitario				\$ 90.754 UND

* GUÍA MAESTRA HOMECENTER, EDICIÓN # 15, AÑO 2019

11.1. 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-2-1-249												
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	26,58	M	3	10	30	\$ 59.401,62	1,5	19,52%	\$ 47.806,42	\$ 47.806,42	\$ 1.270.694,64
CA2	CERCA	390,19	M	3	10	30	\$ 25.622,69	1,5	19,52%	\$ 20.621,14	\$ 20.621,14	\$ 8.046.162,62
CA3	CERCA	59,18	M	3	10	30	\$ 28.750,51	1,5	19,52%	\$ 23.138,41	\$ 23.138,41	\$ 1.369.331,10
CA4	PORTILLO	1,00	UND	3	10	30	\$ 90.754,00	1,5	19,52%	\$ 73.038,82	\$ 73.038,82	\$ 73.038,82
VALOR TOTAL											\$ 10.759.227,18	
VALOR TOTAL ADOPTADO											\$ 10.759.227	

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

PASTOS				
ESPECIE	AREA m ²	TIPO	VALOR m ²	VALOR TOTAL
PASTO ANGLETON	21.840,02	PASTOREO	\$ 381	\$ 8.321.048
VALOR TOTAL				\$ 8.321.048



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
ACACIO	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 178.129	\$ 178.129
ACACIA ROJA	Ø 0,21 - 0,40	7	\$ 79.168	\$ 554.176
ACACIA ROJA	Ø 0,41 - 0,60	1	\$ 219.912	\$ 219.912
ACACIA ROJA	Ø ≤ 0,20	1	\$ 14.844	\$ 14.844
ALMENDRO	Ø 0,41 - 0,60	3	\$ 219.912	\$ 659.736
CAMPANO	Ø 1,00 - 1,20	1	\$ 598.710	\$ 598.710
CEDRO	Ø 0,41 - 0,60	1	\$ 749.068	\$ 749.068
CEREZA	Ø ≤ 0,20	1	\$ 7.422	\$ 7.422
HIGO	Ø ≤ 0,20	2	\$ 7.422	\$ 14.844
HIGO	Ø 0,21 - 0,40	3	\$ 39.584	\$ 118.752
HIGO	Ø 0,81 - 1,00	2	\$ 178.129	\$ 356.258
JOBO VANO	Ø ≤ 0,20	6	\$ 7.422	\$ 44.532
JOBO VANO	Ø 0,21 - 0,40	13	\$ 89.064	\$ 1.157.832
JOBO VANO	Ø 0,41 - 0,60	6	\$ 247.401	\$ 1.484.406
JOBO VANO	Ø 0,61 - 0,80	1	\$ 384.846	\$ 384.846
MATARRATON	Ø ≤ 0,20	2	\$ 4.948	\$ 9.896
MATARRATON	Ø 0,21 - 0,40	14	\$ 39.584	\$ 554.176
MATARRATON	Ø 0,41 - 0,60	1	\$ 109.956	\$ 109.956
NARANJUELO	Ø ≤ 0,20	11	\$ 11.133	\$ 122.463
NARANJUELO	Ø 0,21 - 0,40	11	\$ 89.064	\$ 979.704
ÑIPI	Ø ≤ 0,20	30	\$ 2.969	\$ 89.070
ÑIPI	Ø 0,21 - 0,40	13	\$ 19.792	\$ 257.296
ÑIPI	Ø 0,41 - 0,60	2	\$ 65.974	\$ 131.948
PIÑON	Ø ≤ 0,20	1	\$ 9.896	\$ 9.896
ROBLE	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 269.665	\$ 269.665
TECA	Ø 0,21 - 0,40	3	\$ 299.627	\$ 898.881
TECA	Ø ≤ 0,20	15	\$ 37.453	\$ 561.795
TOTUMO	Ø ≤ 0,20	1	\$ 4.948	\$ 4.948
TOTUMO	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 39.584	\$ 39.584
VALOR TOTAL				\$ 10.582.745





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

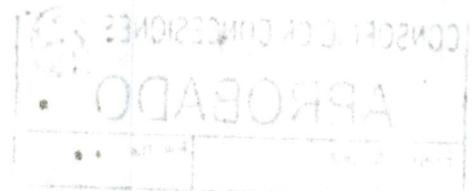
CULTIVOS AGRÍCOLAS EN PRODUCCIÓN								
ESPECIE	DAP (m)	NUMERO DE PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO	RENDIMIENTO EN KG/ARBOL	PRECIO DE COMPRA POR (Kg) EN PESOS	VALOR POR PLANTA	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
ANÓN	Ø ≤ 0,20	2	\$ 26.960	\$ 22.058	22	\$ 1.600	\$ 85.370	\$ 162.036
COCO	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 7.009	\$ 5.229	30	\$ 2.902	\$ 99.298	\$ 99.298
GUAYABA	Ø 0,21 - 0,40	2	\$ 16.942	\$ 16.218	30	\$ 1.375	\$ 74.410	\$ 148.820
MANGO	Ø ≤ 0,20	1	\$ 36.176	\$ 30.436	30	\$ 1.070	\$ 98.712	\$ 98.712
MANGO	Ø 0,21 - 0,40	2	\$ 36.176	\$ 30.436	50	\$ 1.070	\$ 120.112	\$ 240.224
MANGO	Ø 0,41 - 0,60	2	\$ 36.176	\$ 30.436	50	\$ 1.070	\$ 120.112	\$ 240.224
NARANJA AGRIA	Ø ≤ 0,20	1	\$ 22.704	\$ 25.398	80	\$ 759	\$ 108.822	\$ 108.822
VALOR TOTAL								\$ 1.106.840

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:

- La determinación del valor comercial unitario es determinada de acuerdo a la investigación del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta las condiciones de uso actual y normativo.
- Se adopta límite superior por encontrarse en condición de suelo agropecuario sin ninguna restricción.

Fin de las Consideraciones Generales.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

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	2,298949	\$ 40.370.000	\$ 92.808.571
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 10.759.227	\$ 10.759.227
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
4	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 20.010.633	\$ 20.010.633
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 123.578.431

Valor en Letras: Ciento veintitrés millones quinientos setenta y ocho mil cuatrocientos treinta y un pesos m/l.

Cordialmente,

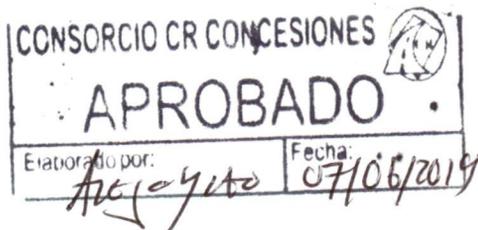
MONICA INES FERLIN Firmado digitalmente por MONICA
INES FERLIN CASTAÑO
CASTAÑO Fecha: 2019.05.14 09:22:25 -05'00'

MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN

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

JUAN CAMILO Firmado digitalmente por JUAN
FRANCO FERLIN CAMILO FRANCO FERLIN
FRANCO FERLIN Fecha: 2019.05.14 09:22:25 -05'00'
JUAN CAMILO FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.559





AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Área requerida



Área requerida



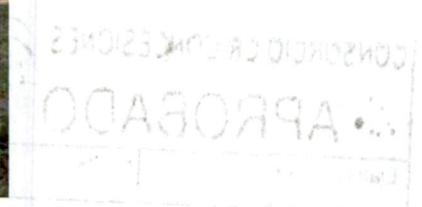
Área requerida



Área requerida



Área requerida





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-315_CAB-2-1-249

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: El Farolito; **Barrio:** Boca de López; **Municipio:** Cotorra; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 233000000000000100001000000000

Escritura Pública No. 59 del 27/02/1.964, de la Notaria Única de Iorica.

Matrícula inmobiliaria No. 146 -19639

Propietario: JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO C.C. 25.951.574
JOSE ANTONIO DE HOYOS VILLEGAS C.C. 2.798.568

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

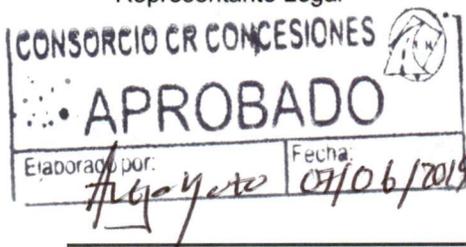
VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	2,298949	\$ 40.370.000	\$ 92.808.571
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 10.759.227	\$ 10.759.227
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
4	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 20.010.633	\$ 20.010.633
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 123.578.431

Valor en Letras: Ciento veintitrés millones quinientos setenta y ocho mil cuatrocientos treinta y un pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLIN Firmado digitalmente por MONICA
CASTAÑO
Fecha: 2019.05.16 09:22:25 -05'00'

MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal



NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN

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

JUAN CAMILO Firmado digitalmente por JUAN
FRANCO FERLIN
Fecha: 2019.05.16 09:22:25 -05'00'

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





RADICADO No. RM-315_CAB-2-1-249

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: El Farolito; **Barrio:** Boca de López; **Municipio:** Cotorra; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 233000000000000100001000000000

Escritura Pública No. 59 del 27/02/1.964, de la Notaria Única de Iorica.

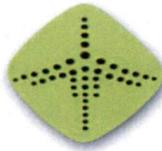
Matrícula inmobiliaria No. 146 -19639

Propietario: JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO C.C. 25.951.574
JOSE ANTONIO DE HOYOS VILLEGAS C.C. 2.798.568

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$	123.578.431
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL	
1	Derechos Notariales	0,30%		\$	370.735
2	Hojas Protocolo	\$ 3.700	20	\$	74.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.700	40	\$	148.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$	592.735
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$	112.620
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2019)	3,40%		\$	28.200
6	Derechos Registrales	0,471%		\$	582.054
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$	1.235.784
8	Folios de Matrícula	\$ 20.500	2	\$	41.000
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$	1.297.574
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$	3.889.967





RADICADO No. RM-315_CAB-2-1-249

III. CONSIDERACIONES.

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la Resolución No. 0691 del 24 de Enero de 2.019, 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.

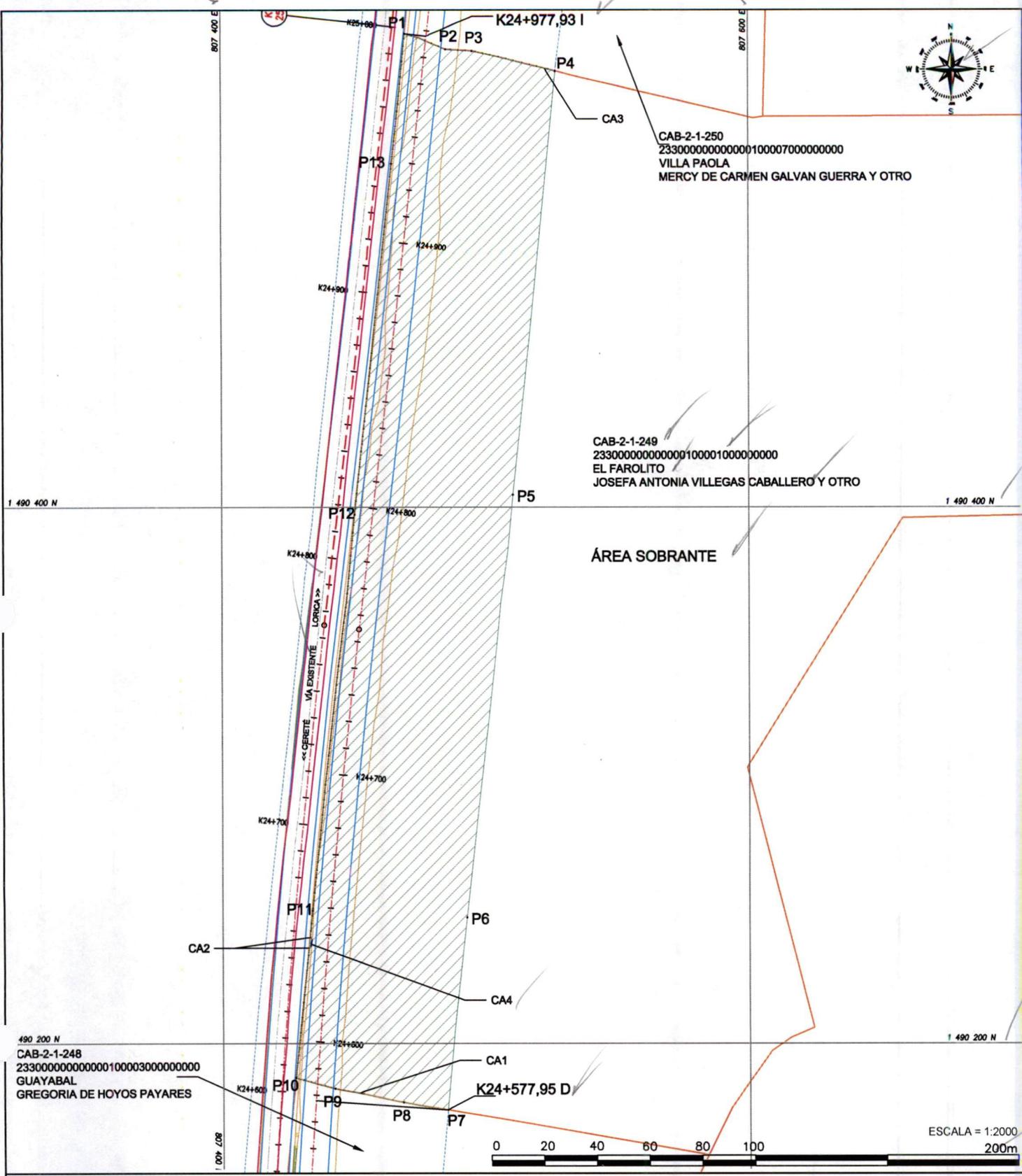
IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 3.889.967	Ver Cuadro Numeral. II
Desmante, embalaje, traslado y montaje	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	Ver Cuadro Numeral. IV
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 3.889.967	

Total Indemnización: Tres millones ochocientos ochenta y nueve mil novecientos sesenta y siete pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 4,6974





CAB-2-1-250
2330000000000010000700000000
VILLA PAOLA
MERCY DE CARMEN GALVAN GUERRA Y OTRO

CAB-2-1-249
2330000000000010000100000000
EL FAROLITO
JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO Y OTRO

490 200 N
CAB-2-1-248
2330000000000010000300000000
GUAYABAL
GREGORIA DE HOYOS PAYARES

ESCALA = 1:2000
0 20 40 60 80 100 200m

AN
Autoridad Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 2 SUBSECTOR 1
CERETÉ - LORICA

CONCESIÓN
Ruta al Mar

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO
Y OTRO.

CEDULA CATASTRAL:
2330000000000010000100000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
146-19639

CIP: CAB-2-1-249 **ESCALA:** 1:2000

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	8 Ha + 0000,00m ²
ÁREA REQUERIDA:	2 Ha + 2989,49 m ²
ÁREA REMANENTE:	00,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	5 Ha + 7010,51 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²

CERETÉ - LORICA	
PR	ABS
INICIO: 10 + 784	INICIO: K 24+577,95 (D)
FINAL: 48 + 222	FINAL: K 24+977,93 (I)

CONVENCIONES	
--- Línea de compra	--- Limite predial
--- Ejes de vía proyectada	--- Área requerida
--- Eje de vía existente	--- Área remanente
--- Borde vía existente	--- Construcción
--- Borde vía proyectado	--- Construcción anexa
--- Fuentes hídricas	○ Punto de inflexión
--- Alcantarilla	--- Chafán Lleno
--- Lago o Jagüey	--- Chafán Corte
	--- Cercas

DIBUJÓ: JOSÉ R. MERCADO OJEDA **FECHA:** 26-03-2019

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:
4° 35' 48.3215" Lat. Norte
74° 4' 39.0264" Long. Oeste

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

ARCHIVO: PA_CAB-2-1-249.dwg **PLANO:** 1 de 2

CUADRO DE CONSTRUCCION

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	16.62	75°43'16"	807469.77	1490577.18
P2	P2 - P3	10.00	196°42'42"	807485.37	1490571.43
P3	P3 - P4	32.52	170°4'6"	807495.35	1490570.82
P4	P4 - P5	159.52	97°32'26"	807526.97	1490563.24
P5	P5 - P6	158.65	179°28'2"	807510.51	1490404.57
P6	P6 - P7	72.21	180°32'10"	807492.67	1490246.93
P7	P7 - P8	17.13	86°21'12"	807485.23	1490175.11
P8	P8 - P9	26.48	178°18'37"	807468.33	1490177.95
P9	P9 - P10	15.34	175°58'8"	807442.37	1490183.12
P10	P10 - P11	62.66	99°20'4"	807427.57	1490187.17
P11	P11 - P12	148.66	179°40'35"	807434.06	1490249.49
P12	P12 - P13	132.12	180°1'39"	807450.32	1490397.26
P13	P13 - P1	48.85	180°17'4"	807464.70	1490528.59

Area: 22989.49m²

SERVICIO DE CONCESIONES
 ADDON

 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 8 Ha + 0000,00m ² ÁREA REQUERIDA: 2 Ha + 2989,49 m ² ÁREA REMANENTE: 00,00 m ² ÁREA SOBRANTE: 5 Ha + 7010,51 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²	CONVENCIONES - Línea de compra - Ejes de vía proyectada - Eje de vía existente - Borde vía existente - Borde vía proyectado - Fuentes hídricas - Alcantarilla - Lago o Jagüey - Límite predial - Área requerida - Área remanente - Construcción - Construcción anexa - Punto de inflexión - Chaffán Llano - Chaffán Corte - Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 47 35' 48.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este
	PROPIETARIO: JOSEFA ANTONIA VILLEGAS CABALLERO Y OTRO. CEDULA CATASTRAL: 233000000000000100001000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 146-19639	CERETÉ - LORICA PR ABS INICIO: 10 + 784 INICIO: K 24+577,95 (D) FINAL: 48 + 222 FINAL: K 24+977,93 (I)	DIBUJÓ: JOSÉ R. MERCADO OJEDA	FECHA: 26-03-2019
 CONCESIÓN Ruta al Mar	CIP: CAB-2-1-249 ESCALA: N/A			