

Montería, Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200316002903
Fecha: 18/03/2020 10:58:54 a.m.
Usuario: erika.espriella
CATEGORÍA: EXTERNA

Señores:

BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA

CARMEN MARCELA RAMOS ARTEAGA

LINDYS MARCELA RAMOS ARTEAGA

Las Marcelas

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° 48-147S-20200304002781 de fecha 04 de marzo de 2020.

Cordial saludo.

En razón a que los escritos de citación con radicado N° 48-147S-20200304002778 de fecha 04 de marzo de 2020, N° 8-147S-20200304002779 de fecha 04 de marzo de 2020, N° 8-147S-20200304002780 de fecha 04 de marzo de 2020, enviados por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolos a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado N° 48-147S-20200304002781 de fecha 04 de marzo de 2020, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N° 146-30657 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cereté, denominado Las Marcelas, ubicado en la vereda Las Nubes, jurisdicción del Municipio de San Antero, Departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar, según consta en los documentos enviados al predio y recibido por el señor Antonio Cantero el día 05 de Marzo 2020, 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° 48-147S-20200304002781 de fecha 04 de marzo de 2020, 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 Las Marcelas, ubicado en la vereda



Las Nubes, jurisdicción del Municipio de San Antero, Departamento de Córdoba, ubicado entre las Abscisa Inicial K 12+511,50 D y Abscisa final K 12+912,92 D, identificado con la Cédula Catastral N° 23672000200000170031000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-30657 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Lorica. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-2-018. Ubicado en la UFI 6, SUBSECTOR 2 LORICA - COVEÑAS.

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 Las Marcelas, ubicado en la vereda Las Nubes, jurisdicción del Municipio de San Antero, Departamento de Córdoba, a fin de notificarle a los señores **BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA, CARMEN MARCELA RAMOS ARTEAGA, LINDYS MARCELA RAMOS ARTEAGA**, la oferta formal de compra N° 48-147S-20200304002781 de fecha 04 de marzo de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N° 48-147S-20200304002781 de fecha 04 de marzo de 2020, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañamos para su conocimiento copia del escrito de Oferta de Compra, Informe de avalúo, Ficha Predial, Plano de afectación predial y Certificado de uso de suelo.

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

FIJADO EL 19/03/2020 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 27/03/2020 A LAS 6:00 P.M.


JUAN DIEGO OSPINA VELEZ

Coordinador predial Concesión Ruta al Mar S.A.S

Proyecto: EEC



CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra N° 48-147S-20200304002781 de fecha 04 de marzo de 2020, a los señores **BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA, CARMEN MARCELA RAMOS ARTEAGA, LINDYS MARCELA RAMOS ARTEAGA** y se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las 7:00 a.m. del día 19/03/2020

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6:00 p.m. del 27/03/2020, por cuanto N° 48-147S-20200304002781 de fecha 04 de marzo de 2020, a los señores **BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA, CARMEN MARCELA RAMOS ARTEAGA, LINDYS MARCELA RAMOS ARTEAGA** conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

Montería, Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200304002781
Fecha: 04/03/2020 05:04:23 p.m.
Usuario: erika.espriella
CATEGORIA: EXTERNA

Señores:

BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA
CARMEN MARCELA RAMOS ARTEAGA
LINDYS MARCELA RAMOS ARTEAGA

Las Marcelas
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 Las Marcelas, Municipio De San Antero, Departamento De Córdoba, Identificado Con La Cédula Catastral N° 23672000200000170031000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-30657 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Lorica.

Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-2-018. 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

Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1. Km 3 Vía Montería – Planeta Rica.



VIGILADO
SuperTransporte

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



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 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-6-2-018
Fecha de ficha	06-julio 2018
Tramo / Unidad funcional	UFI6 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	1075,12 M2
Abscisa inicial	K 12+511,50 D
Abscisa final	K 12+912,92 D
Municipio	San Antero
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-30657
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	N° 23672000200000170031000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno son los contenidos en la Escritura Pública No. 513 del 23 de noviembre del 2001, otorgada en la Notaría Única de Lorica, y son los siguientes:

"... ESTE, Con predios de Cristina Santos y Teresa Galvis; OESTE, Con la carretera que de Lorica conduce a Coveñas; NORTE, con predios de Boris Burgos Zapata; y SUR: con predio de Zriel Carmona".

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No. 146-30657 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, el área requerida es propiedad de:

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-N-191_CAB-6-2-018 de fecha 15 de octubre 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, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/L. (\$ 6.890.154)** suma de dinero que comprende los siguientes conceptos:

- Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones, Cultivos y Especies a favor del Propietario; la suma de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/L. (\$ 6.890.154)**.

Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,107512	\$ 27.600.000	\$ 2.967.331
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 3.462.567	\$ 3.462.567
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 460.256	\$ 460.256
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 6.890.154

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.

Nombre	N° de Identificación	De la ciudad de	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA	CC No. 1.063.160.628	Lorica	Compraventa	Escritura Publica	513 del 23/11/2001	Unica	Lorica
CARMEN MARCELA RAMOS ARTEAGA	CC No. 1.063.174.281	Lorica	Compraventa	Escritura Publica	513 del 23/11/2001	Unica	Lorica
LINDYS MARCELA RAMOS ARTEAGA	CC No. 1.063.165.472	Lorica	Compraventa	Escritura Publica	513 del 23/11/2001	Unica	Lorica

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N° CAB-6-2-018:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-6-2-018	Total: 210.330,00 M2
	Requerida: 1.075,12 M2
	Remanente: 0.00 M ²
	Sobrante: 209.254,88 M2
	Total Requerida: 1.075,12 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	P6	0,00	METROS LINEALES	BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA Y OTRAS
SUR	P9-P1	6,11	METROS LINEALES	ESMERALDA DE JESUS LOPEZ MARTINEZ
ORIENTE	P6-P9	403,28	METROS LINEALES	BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA Y OTRAS
OCCIDENTE	P1-P6	401,54	METROS LINEALES	VIA EXISTENTE LORICA - COVEÑAS

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 erika.espriella@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 la Ley 1882 de 2018, 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 No RM-N-191_CAB-6-2-018 de fecha 15 de octubre de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ
Gerente General



Anexo: Lo enunciado en ___ Folios
CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté, propietario y Expediente Predial
Elaboró: E. Espriella
Revisó: J. Ospina



1 524 500 N

E11 500 E

E11 600 E

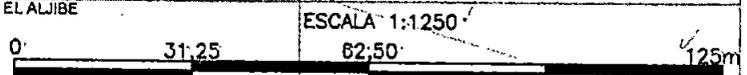
ÁREA SOBRANTE ✓

CAB-6-2-018
 BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA
 Y OTRAS
 238720002000000170031000000000 ✓
 146-30657
 LAS MARCELAS ✓

ABSCISA INICIAL
 K12+511,50 D

CAB-6-2-017
 ESMERALDA DE JESÚS
 LÓPEZ MARTÍNEZ
 238720002000000170141000000000
 146-30140
 FINCA EL ALJIBE

1 524 300 N



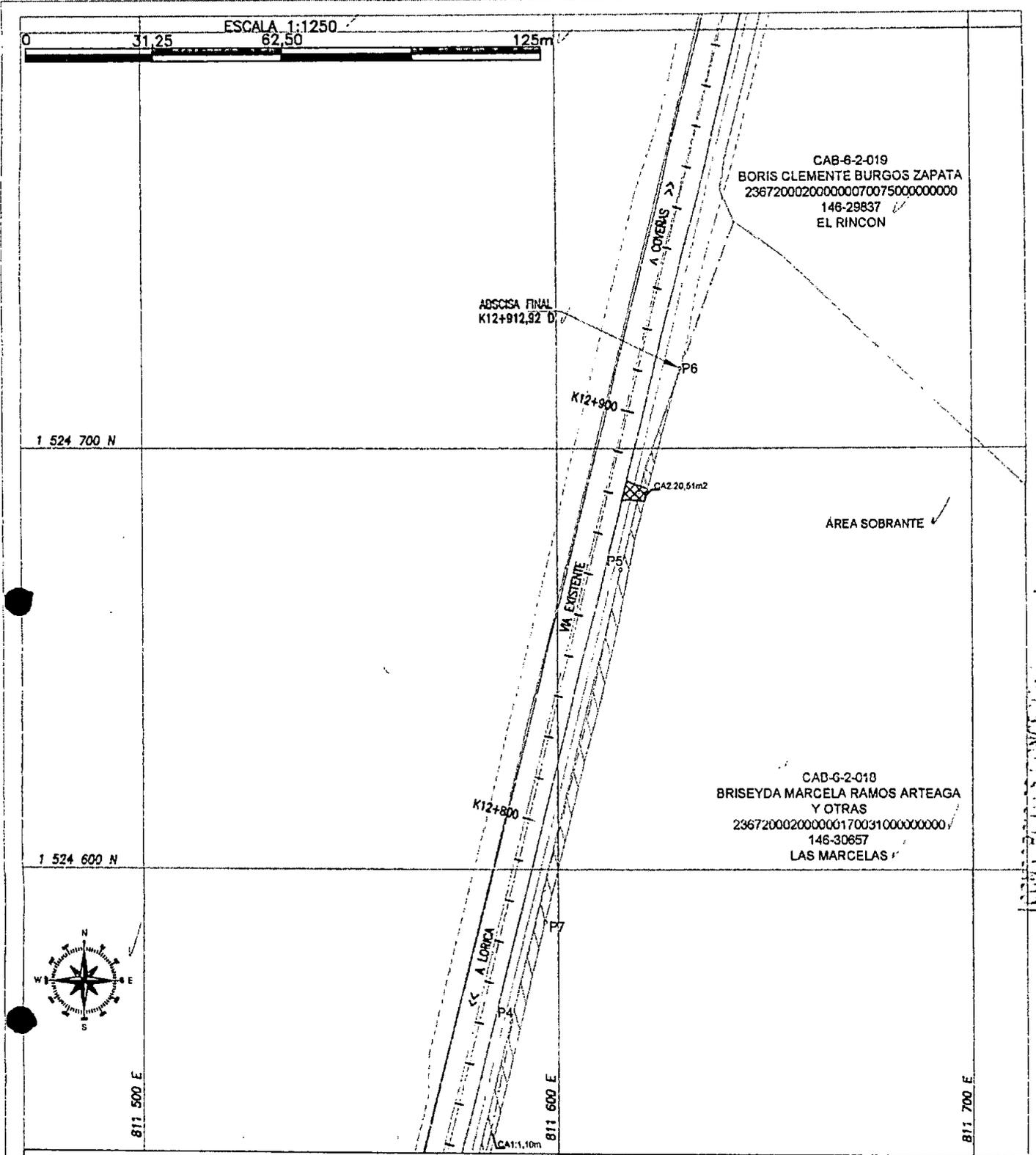
ESCALA 1:1250

CONSERVIO DE CONCESIONES
 SUP. AS.

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES - - - Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente l --- Borde vía proyectado --- Fuentes hídricas --- Línea de inmersión --- Eléctrico --- 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 - Krüger, Colombia (Transecta de Mercedes) DATUM: MAGNA - SRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 48,3215" Lat. Norte 74° 4' 38,0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1000 000 metros Norte 1000 000 metros Este
	PROPIETARIO: BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA Y OTRAS CEDULA CATASTRAL: 238720002000000170031000000000 ✓ MATRICULA INMOBILIARIA: 146-30657 ✓ CIP: CAB-6-2-018	21 Ha + 0330,00 m ² l 0 Ha + 1075,12 m ² v 0 Ha + 0000,00 m ² 20 Ha + 0254,82 m ² v 00,00 m ²	RUTA: 9004 PR INICIO: 05+847 y FINAL: 23+309 ABS INICIO: K 12+511,50 D y FINAL: K12+812,92 D		

CONCESIÓN VIAL
 ANTIOQUIA-BOLIVAR
 UFI 6 SUB SECTOR 2
 LORICA-COVEHAS

 CONCESIÓN
 Ruta al Mar



	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 21 Ha + 0330,00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 1075,12 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000,00 m ² ÁREA SOBRANTE: 20 Ha + 0254,88 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 proyectada Fuentes hídricas Línea de transmisión Eléctrica Logo o Jagüey Límite predial Área requerida Área remanente Construcción Construcción aneal Punto de intersección Chafalán Llano Chafalán Corte Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Arquegr, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS CENTRAL ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 48,3215" Lat. Norte 74° 4' 39,0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1000 000 metros Norte 1000 000 metros Este
	PROPIETARIO: BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA Y OTRAS GEDULA CATASTRAL: 236720002000000170031000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 146-30657	RUTA: 0904 PR ABS INICIO: 05+847 INICIO: K 12+511,50 D FINAL: 23+309 FINAL: K12+912,92 D	DIBUJÓ: DIANA MARCELA ACOSTA SANGUINCO FECHA: 06-07-2018	ARCHIVO: CAB-6-2-018.dwg PLANO: 2 de 3
CONCESIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLÍVAR UPI 1 SUBSECTOR 2 LORICA-COVENAS	CIP: CAB-6-2-018 ESCALA: 1:1250	CONCESIÓN Ruta al Mar		

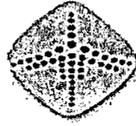
CONCESIÓN VIAL
 ANTIOQUIA-BOLÍVAR
 UPI 1 SUBSECTOR 2
 LORICA-COVENAS

CUADRO DE COORDENADAS					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	51.76 °	105°22'26"	811529.00	1524330.58
P2	P2 - P3	107.56	181°5'48"	811542.60	1524380.51
P3	P3 - P4	81.53	180°8'55"	811568.86	1524484.80
P4	P4 - P5	110.57	180°0'0"	811588.56	1524563.91
P5	P5 - P6	50.12 °	177°14'44"	811615.28	1524671.19
P6	P6 - P7	135.84 °	2°42'38"	811629.71	1524719.17
P7	P7 - P8	187.08	180°17'8"	811596.79	1524587.42
P8	P8 - P9	80.36 °	180°43'28"	811552.35	1524405.73
P9	P9 - P1	6.11	72°24'53"	811534.26	1524327.47

Area: 1075,12 m²
Area: 0,107512 ha

CONSEJO DE CONCESSIONES
ADDY JAC...

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 21 Ha + 0330,00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 1075,12 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0800,00 m ² ÁREA SOBRANTE: 20 Ha + 9254,88 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²	CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Bordo vía existente --- Bordo vía proyectado --- Fuentes hídricas --- Línea de interconexión Eléctrica Logo o Jaqueo --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexo --- Punto de Intersección --- Chisflán Llano --- Chisflán Corte	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Tranversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 48,3215" Lat. Norte 74° 4' 33,1094" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1000.000 metros Norte 1000.000 metros Este
	PROPIETARIO: BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA Y OTRAS CEDULA CATASTRAL: 236720002000000170031000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 146-30657	RUTA: 9004 PR ABS INICIO: 05+847 INICIO: K 12+511,50 D FINAL: 23+309 FINAL: K12+912,92 D	DIBUJÓ: DIANA MARCELA ACOSTA SANGUINO FECHA: 06-07-2018	ARCHIVO: CAB-6-2-018.dwg PLANO: 3 de 3



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-191_CAB-6-2-018

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-6-2-018

DIRECCIÓN:
LAS MARCELAS

VEREDA/BARRIO: Las Nubes

MUNICIPIO: San Antero

DEPARTAMENTO: Córdoba

PROPIETARIO:
BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA Y OTRAS

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

FECHA: Octubre 15 de 2.019





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-191_CAB-6-2-018

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 01/10/2.019.

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 2684 de 2.015

1.5. **Departamento:** 23 - Córdoba.

1.6. **Municipio:** 672 – San Antero.

1.7. **Vereda o Corregimiento:** Las Nubes.

1.8. **Dirección del Inmueble:** Las Marcelas.

1.9. **Abscisado del Área Requerida:**

ABSC. INICIAL	K 12+511,50 D
ABSC. FINAL	K 12+912,92 D

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

1.11. **Uso Normativo:** Forestal protector – productor.

1.12. **Información Catastral:** Certificado IGAC.

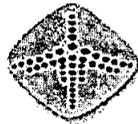
- Número Predial: 00-02-00-00-0017-0031-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 00-02-0017-0031-000
- Área de Terreno: 11 Ha 2500 M2
- Área Construida: 0,00 M2
- Avalúo Catastral: \$ 59.069.000=

1.13. **Fecha de Inspección:** Octubre 10 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:** Octubre 15 de 2.019.





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-191_CAB-6-2-018

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

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

- a) Certificado de Libertad y Tradición No. Matrícula 146-30657, expedido el 16/09/2.019
- b) Certificado Usos Normativos, expedido el 22/08/2.017.
- c) Certificado Catastral IGAC, expedido el 26/09/2.019.
- d) Estudios de Títulos, con fecha de elaboración del 06/07/2.018.
- e) Escritura Publica No. 513 del 23/11/2001 Notaria Única de Loricá.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha de 06/07/2.018.
- g) Ficha Predial, con fecha de elaboración 06/07/2.018.
- h) Registros 1 y 2, sin fecha de expedición.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietarios: Sustraído de la Ficha Predial.

BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA	C.C. 1.063.160.628
CARMEN MARCELA RAMOS ARTEAGA	C.C. 1.063.174.281
LINDYS MARCELA RAMOS ARTEAGA	C.C. 1.063.165.472

3.2. Título de Adquisición: Escritura Publica No. 513 del 23/11/2001 Notaria Única de Loricá.

3.3. Matrícula inmobiliaria No. 146-30657, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Loricá, Córdoba.

3.4. Observaciones Jurídicas: "De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 146-30657 sobre el predio requerido NO se encuentra registrados gravámenes, limitaciones al dominio y/o medidas cautelares.

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. Características Climáticas:

- Temperatura Media: 23°C
- Elevación: 7 M aprox.
- Humedad: 96% aprox.
- Vientos: 5 km/h





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-191_CAB-6-2-018

4.5. Condiciones Agrologicas: CLASE II

"Suelos con relieve igual a los de la Clase 1 o moderadamente inclinados a ondulados, con pendientes inferiores al 12%. Sin erosión o con erosión ligera en un máximo de 20% del área. Moderadamente profundos a muy profundos, sin piedras o con piedras que no imposibiliten las labores de la maquinaria. Si hay suelos salinos o salino sódicos no deben afectar más del 20% del área y ser fácilmente corregibles, aunque la corrección no sea permanente. Drenaje natural bueno a moderado o imperfecto. Encharcamientos, si se presentan, con duración no mayor de 15 días, por ciclos de invierno y que no ocasionen mayores daños a los cultivos. Inundaciones ocasionales, si se presentan, de muy corta duración en inviernos rigurosos y no mayores de 1 a 2 días, no producen daños de consideración. Retención de humedad muy alta a mediana; permeabilidad lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad moderado, moderadamente alto a alto. Por las pequeñas limitaciones que ocurren en esta clase, la elección de cultivos transitorios y perennes no es tan amplia como en la Clase 1. Estos suelos requieren prácticas de manejo más cuidadosos que los de la Clase 1, aunque fáciles de aplicar."

Fuente: Resolución 02965 de 1.995 del INCODER.

4.6. Servicios Públicos: Acueducto veredal y energía eléctrica.

4.7. Servicios 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.

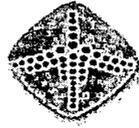
4.8. Vías de Acceso y Transporte: La principal vía para acceder al sector corresponde a vía primaria Tolú – Lorica, en donde se puede encontrar transporte público formal intermunicipal, adicionalmente se identificó transporte público informal de moto taxis.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

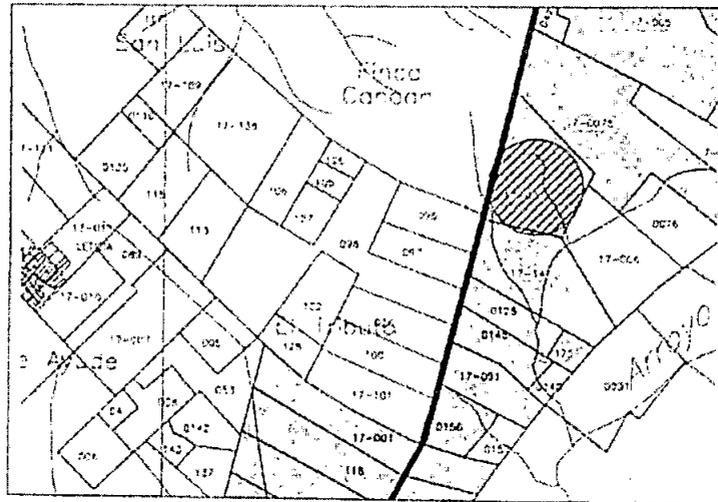
La normatividad urbanística dentro del municipio de San Antero, Córdoba; se reglamenta por medio del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo No. 033 del 03/12/2.007.

- Clasificación del Suelo: Rural
- Uso del Suelo: Zona Forestal Productor Protector (Z.F.P.P.)
- Uso Principal: Forestal protector – productor; plantaciones de árboles 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, así como tampoco se establecieron los Planes Parciales para la misma.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-191_CAB-6-2-018

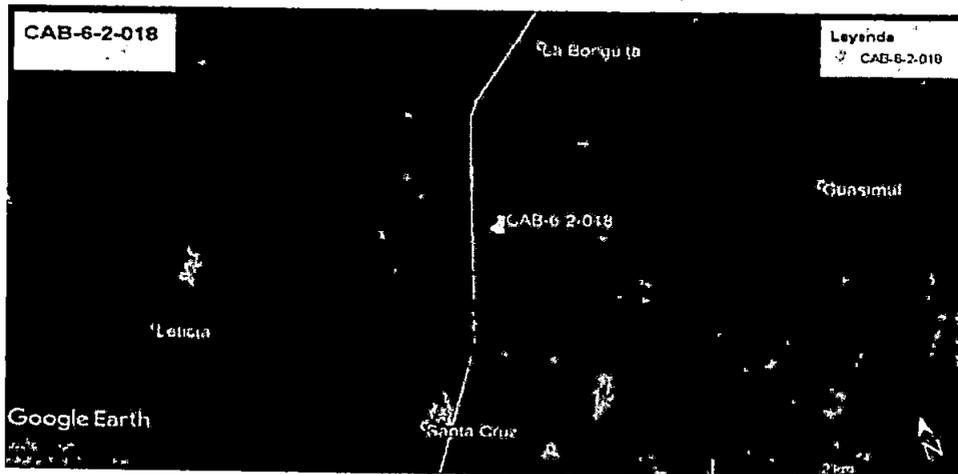


Se verifica el Uso del Suelo Rural de acuerdo al plan básico de ordenamiento territorial P.B.O.T. aprobado mediante Acuerdo No. 033 del 03/12/2.007, además de ser confrontado con el Certificado de Uso de Suelos expedido por la Secretaria de Planeación Municipal de San Antero, Córdoba el pasado 22 de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

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 – Loricá, por la cual, se debe recorrer en sentido hacia Loricá 5,72 km aproximadamente hasta llegar al predio ubicado sobre la margen izquierda.



Fuente Google Earth ©2019.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-191_CAB-6-2-018

6.2. Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	210.330,00	M2
ÁREA REQUERIDA	1.075,12	M2
ÁREA REMANENTE	0,00	M2
ÁREA SOBRANTE	209.254,88	M2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1.075,12	M2

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 06/07/2.018

6.3. Linderos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00 m	BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA Y OTRAS (P6)
SUR	6,11 m	ESMERALDA DE JESUS LOPEZ MARTINEZ (P9 a P1)
ORIENTE	403,28 m	BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA Y OTRAS (P6 a P9)
OCCIDENTE	401,54 m	VIA EXISTENTE LORICA – COVEÑAS (P1 a P6)

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 06/07/2.018

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

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

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

UNIDAD FISIGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	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. Características Constructivas: EL área requerida no afecta ningún tipo de construcción.

6.8. Construcciones Anexas:

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
1	CA1: CERCA INTERNA DE ALTURA 1,30M CON ESTACIONES DE MADERA SEPARADAS CADA 1M, CON 5 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS.	1,10	M
2	CA2: ACCESO EN CONCRETO DE ANCHO PROMEDIO 3,791 M, LONGITUD DE 5,41 M, ESPESOR PROMEDIO DE 0,18 M, INCLUYE TUBO CONCRETO DE 250 MM DE LONGITUD 4 M UBICADO TRANSVERSALMENTE EN EL ACCESO.	20,51	M2
3	CA3: ADECUACIÓN PARA PROTECCIÓN DE TUBERÍA DE AGUA POTABLE CONSISTENTE EN INSTALACIÓN DE TUBO GALVANIZADO DE 4", INSTALADO A 0,50 M DE PROFUNDIDAD POR DEBAJO DE COTA DE TERRENO.	6,00	M



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-191_CAB-6-2-018

6.9. Cultivos y Especies:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
MATARRATON $\leq \varnothing$ 0,20M	8	UND
HUEVO DE PERRO $\leq \varnothing$ 0,20M	1	UND
PAPAYA	2	UND
MANGO $\leq \varnothing$ 0,20M	2	UND
LIMÓN $\leq \varnothing$ 0,20M	1	UND
TOTUMO $\leq \varnothing$ 0,20M	2	UND
JOBO $\leq \varnothing$ 0,20M	3	UND

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 (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.

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





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-191_CAB-6-2-018

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.

Nº	Descripción del bien	Valor	Tasa	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor		
1	Municipio Llanca, Departamento Cordoba, vía Llanca - San Antonio, 7 lotes en los alrededores de San Antonio	CFERTA	Financiera Llanca, Código: 2732917, Movil: 3165161447 - 301549229, http://www.financiera.com	\$ 3.136.000.000	6%	\$ 2.885.120.000	N/A	N/A	N/A	N/A	68 00'	\$ 29.440.000	
2	Municipio Llanca, Departamento Cordoba, vía San Pelayo - Llanca, antes de Llanca	CFERTA	MUESTRA TOMADA DEL ESTUDIO ZONIFICACIONAL ORL, Santiago Tarazona Telefonic, 3157310566	\$ 1.500.000.000	8%	\$ 1.380.000.000	N/A	N/A	N/A	N/A	53 00'	\$ 26.037.736	
3	Municipio Llanca, Departamento Cordoba, vía San Pelayo - Llanca, antes de Llanca	CFERTA	MVM Inmobiliaria Montevideo, Código: 167792, Fijo: (4) 7854470, Movil: 3017294538 - 301549229, http://www.mymovimontevideo.com	\$ 7.616.000.000	6%	\$ 7.006.720.000	Casa Principal 410 M2	Casa Principal \$ 850.000	Casa Mayorama 90 M2 Pasaje \$ 550.000	Casa Principal \$ 354.900.000 = Casa Mayorama \$ 58.500.000 = Pasaje \$ 70.000.000 = Valor Total construcciones \$ 483.400.000 =	Casa de mándromo y casa familiar con 6 habitaciones, baño central y baños chicos con sifones en vidrio, cocina, piscina, parrillero, terraza integral y comedor	238 00'	\$ 27.366.891

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

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

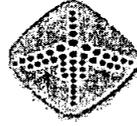
Para el procesamiento y determinación del valor comercial del inmueble objeto de este avalúo comercial NO se aplicó dicho artículo ya que se tuvo acceso a datos de información de mercado.

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	\$ 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	\$ 27.614.876



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-191_CAB-6-2-018

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 de presupuestos de construcción Construplan Net de Legis, Índice precios Construdata No. 192.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #1 CERCO FRONTAL				
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (4M) EUCALIPTO	UND	1,00	\$ 11.332	\$11.332,00
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL.14	M	6,00	\$ 463	\$2.778,00
GRAPA CERCA 1X12 1000 G PUMA *	KG	1,00	\$ 6.500	\$6.500,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	1,00	\$ 18.290	\$18.290,00
Valor Total Tipología				\$38.900,00
Total Cantidad				1,10 M
Valor Unitario				\$ 35.363,64 M

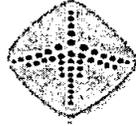
* GUÍA MAESTRA CONSTRUCTOR, SODIMAC CORONA, EDICIÓN 15, 2019, PÁGINA 306

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #2 ACCESO				
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	21,00	\$ 5.487	\$115.227,00
PLACA EN CONCRETO 3000PSI 18CM MALLA ELETR. M2*	M2	21,00	\$ 144.064	\$3.025.344,00
TUBO CLASE II CONCRETO SIN REFUERZO 10"	M	4,00	\$ 69.591	\$278.364,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	3,00	\$ 18.290	\$54.870,00
Valor Total Tipología				\$3.473.805,00
Total Cantidad				20,51 M2
Valor Unitario				\$ 169.371,28 M2

* PRESUPUESTO ELABORADO (SE APORTA CUADRO DE PRESUPUESTO)

PLACA EN CONCRETO 3000PSI 18CM MALLA ELETR M2				
Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
ACERO CORR. FIG. 1/4"-1" 60.000 PSI	KG	2,35	\$ 2.618,00	\$ 6.152,30
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO C-17	KG	0,50	\$ 3.032,00	\$ 1.516,00
CONCRETO CTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	0,18	\$ 452.464,00	\$ 81.443,52





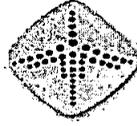
AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-191_CAB-6-2-018

DESENCROFRANTE EMULSIONADO (16KG)	UN	0,03	\$ 283.315,00	\$ 8.499,45
DISTANCIADOR CP-30 CLIP PINZA 1/4"	UN	4,00	\$ 335,00	\$ 1.340,00
HERRAMIENTA MENOR	%	0,10	\$ 18.290,00	\$ 1.829,00
HORA CUADRILLA AA - PRESTACIONES	HC	1,00	\$ 18.290,00	\$ 18.290,00
MALLA ELECTROSODADA XX-159 6*2,35M	UN	0,08	\$ 129.182,00	\$ 10.334,56
MEMBRANA CURADORA BLANCO (20KG)	KG	0,10	\$ 5.301,00	\$ 530,10
PUNTILLA CON CABEZA 2"	LB	0,20	\$ 2.900,00	\$ 580,00
REPISA 8*4CM*2,9M - ORDINARIA	UN	0,20	\$ 11.459,00	\$ 2.291,80
TABLA CHAPA 30*1,8-2CM*2,9M ORD.	UN	0,40	\$ 22.906,00	\$ 9.162,40
VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	D	0,08	\$ 26.180,00	\$ 2.094,40
Valor Total Tipología				\$ 144.063,53
Valor Adoptado Tipología				\$ 144.064

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #3 (ADECUACIÓN)				
Item insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
EXCAVACIÓN A MANO DE ZANJAS	M	4,00	\$ 20.658	\$82.632,00
TUBO GALVANIZADO 4" (6M) ESP.3.81MM	M	6,00	\$ 66.672	\$400.032,00
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - PRESTACIONES	HC	2,00	\$ 21.554	\$43.108,00
RELLENOS DE EXCAVACIÓN	M3	4,00	\$ 12.071	\$48.284,00
Valor Total Tipología				\$574.056,00
			Total Cantidad	6,00 M
			Valor Unitario	\$ 95.676,00 M

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

CÁLCULOS CONSTRUCCIONES - CAB-6-2-018													
ITEM	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	1,10	M	3	10	30	\$ 35.363,64	1,5	19,52%	\$ 28.460,65	\$ 28.460,65	\$ 31.306,72	
CA2	ACCESO	20,51	M2	5	20	25	\$ 169.371,28	2	17,75%	\$ 139.307,88	\$ 139.307,88	\$ 2.857.204,62	
CA3	ADECUACIÓN TERRENO	6,00	M	N/A	N/A	N/A	\$ 95.676,00	N/A	N/A	\$ 95.676,00	\$ 95.676,00	\$ 574.056,00	
VALOR TOTAL												\$ 3.462.567,33	



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-191_CAB-6-2-018

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
MATARRATON	Ø ≤ 0,20	8	\$ 4.948	\$ 39.584
JOBO	Ø ≤ 0,20	3	\$ 7.422	\$ 22.266
TOTUMO	Ø ≤ 0,20	2	\$ 4.948	\$ 9.896
VALOR TOTAL				\$ 71.746

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
PAPAYA	Ø ≤ 0,20	2	\$ 7.976	\$ 3.296	30	\$ 1.068	\$ 43.312	\$ 86.624
MANGO	Ø ≤ 0,20	2	\$ 36.176	\$ 30.436	30	\$ 1.070	\$ 98.712	\$ 197.424
LIMON	Ø ≤ 0,20	1	\$ 22.704	\$ 25.398	40	\$ 909	\$ 84.462	\$ 84.462
VALOR TOTAL								\$ 368.510

PLANTAS ORNAMENTALES						
ESPECIE	DAP (m)	NUMERO DE PLANTAS	VALOR PROMEDIO EN VIVERO	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	VALOR POR PLANTA	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
HUEVO DE PERRO	Ø ≤ 0,20	1	\$ 15.000	\$ 5.000	\$ 20.000	\$ 20.000
VALOR TOTAL						\$ 20.000

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.

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-191_CAB-6-2-018

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:

Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,107512	\$ 27.600.000	\$ 2.967.331
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 3.462.567	\$ 3.462.567
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 460.256	\$ 460.256
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 6.890.154

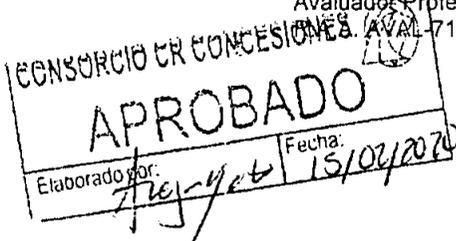
Valor en Letras: Seis millones ochocientos noventa mil ciento cincuenta y cuatro pesos m/l.

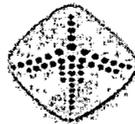
Cordialmente,

MONICA INES
FERNANDEZ CASTAÑO
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
JUAN CAMILO FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.792.559

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.332.367





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-191_CAB-6-2-018

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

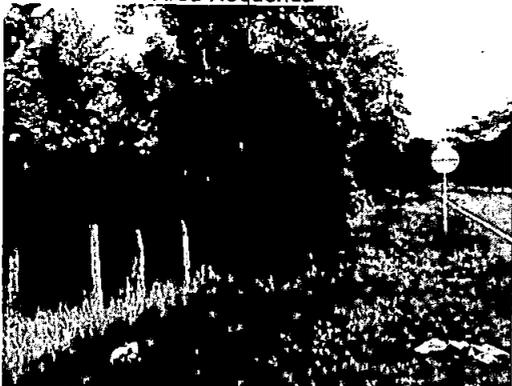
Área Requerida



Área Requerida



Área Requerida



Área Requerida

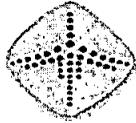


Área Requerida



Área Requerida





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-191_CAB-6-2-018

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Finca

Dirección: Las Marcelas; Vereda/Barrio: Las Nubes; Municipio: San Antero; Departamento: Córdoba; País: Colombia.

Cedula Catastral: 236720002000000170031000000000

Título Adquisición: Escritura Publica No. 513 del 23/11/2001 Notaria Única de Loricá.

Matrícula inmobiliaria No. 146- 30657

Propietarios: BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA C.C. 1.063.160.628
 CARMEN MARCELA RAMOS ARTEAGA C.C. 1.063.174.281
 LINDYS MARCELA RAMOS ARTEAGA C.C. 1.063.165.472

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,107512	\$ 27.600.000	\$ 2.967.331
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 3.462.567	\$ 3.462.567
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 460.256	\$ 460.256
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 6.890.154

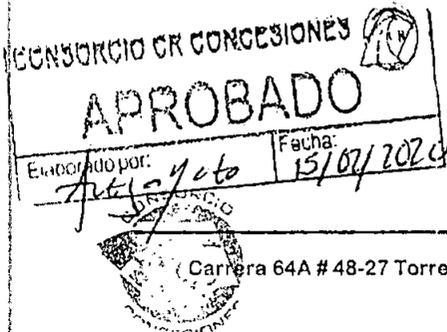
Valor en Letras: Seis millones ochocientos noventa mil ciento cincuenta y cuatro pesos m/l.

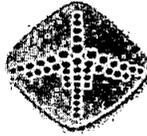
Cordialmente,

MONICA INES
 FERLIN CASTAÑO
 MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
 Representante Legal

JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
 JUAN CAMILO FRANCO
 Miembro Comité de Avalúos
 R.A.A. AVAL-71.792.559

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
 NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
 Avaluador Profesional
 R.A.A. AVAL-71.332.367





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

RADICADO No. RM-191_CAB-6-2-018

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Finca

Dirección: Las Marcelas; Vereda/Barrio: Las Nubes; Municipio: San Antero; Departamento: Córdoba; País: Colombia.

Cedula Catastral: 236720002000000170031000000000

Título Adquisición: Escritura Publica No. 513 del 23/11/2001 Notaria Única de Loricá.

Matrícula inmobiliaria No. 146- 30657

Propietarios: BRISEYDA MARCELA RAMOS ARTEAGA C.C. 1.063.160.628
CARMEN MARCELA RAMOS ARTEAGA C.C. 1.063.174.281
LINDYS MARCELA RAMOS ARTEAGA C.C. 1.063.165.472

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$ 20.670
2	Hojas Protocolo	\$ 3.700	20	\$ 74.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.700	40	\$ 148.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 242.670
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$ 46.107
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2019)	2,25%		\$ 18.600
6	Derechos Registrales	-		\$ 34.000
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$ 68.902
8	Folios de Matrícula	\$ 20.500	2	\$ 41.000
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$ 72.347
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$ 523.626





RADICADO No. RM-191_CAB-6-2-018

III. CONSIDERACIONES.

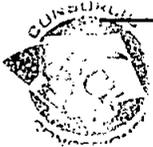
- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la Resolución No. 0691 del 24 de Enero de 2.019, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.
- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del 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 (DANO EMERGENTE Y LUGRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 523.626	Ver Cuadro Numeral. II
Desmonte, 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	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 523.626	

Total Indemnización: Quinientos veintitrés mil seiscientos veintiséis pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 0,6323



6-7-018

	ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN ANTERO		
	Sistema de Gestión Integrado		
	Proceso: PLANEACION TERRITORIAL		
	Procedimiento: Para la Expedición de Licencias de Usos del Suelo		
	Código:	PT - P02	
Versión:	2.0		

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SAN ANTERO, CÓRDOBA:

CERTIFICA:

Que según el Acuerdo No. 033 de 3 de diciembre de 2007 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA Y LOS AJUSTES DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN ANTERO", en su Artículo 10º, establece la clasificación como **Suelo Rural**; el cual está constituido por los terrenos no aptos para los usos urbanos por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrarios, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas., según lo establecido en las normas del componente Rural, del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y se encuentra enmarcado dentro del modelo de ocupación territorial establecido; por lo tanto el predio 00-02-0017-0031-000, cuya normatividad solicita **Claudia Patricia Reyes Gómez, Coordinadora Predial Concesión Ruta al Mar SAS**, se encuentra ubicado en un área apta para actividades relacionadas con las actividades agropecuarias en cualquiera de sus modalidades e infraestructura asociada y no genera conflictos de uso del suelo.

Los usos reglamentados generales del suelo en esta zona descrita, son los siguientes:

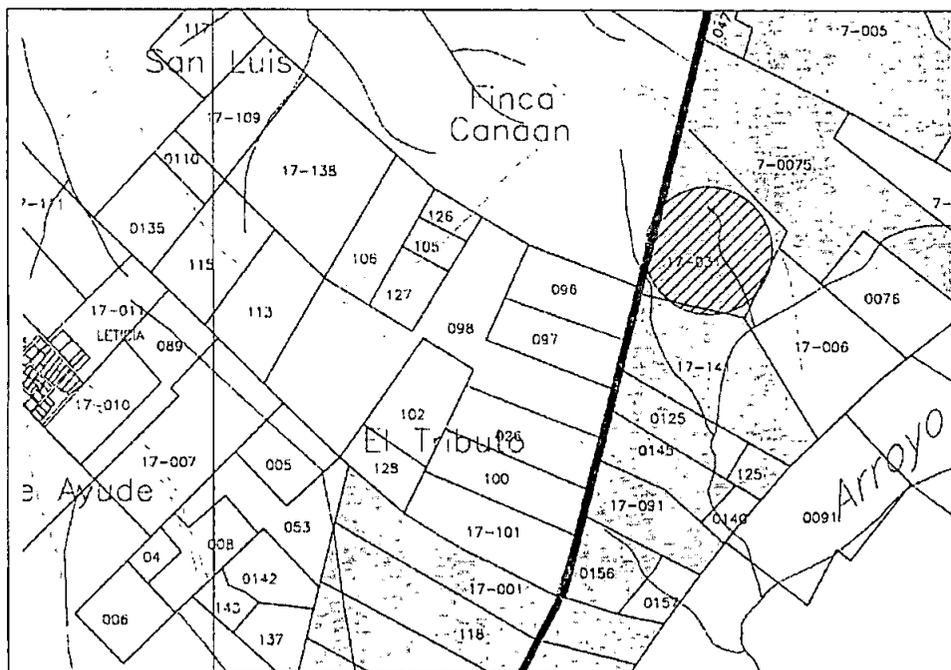
Zona Forestal Productor Protector. (Z.F.P.P). Esta zona comprende en San Antero la mayor parte de su territorio, ubicado entre los lmites con Coveñas, Purísima y Lórica y el eje vial de la carretera regional Lórica – Coveñas, la cual presenta problemas severos de erosión en algunos puntos y una deforestación generalizada, como resultado de intentos de aprovechamientos en actividades ganaderas que no son las más aptas por sus características de suelos vulnerables. Comprende un total de 7.581,510 Has, las cuales equivalen un 37.53% del total del territorio municipal.

- Uso Principal** *Forestal protector – productor; plantaciones de árboles 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*

"Por el sentir de un pueblo, paz y equidad social"



	ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN ANTERO		
	Sistema de Gestión Integrado		
	Proceso: PLANEACION TERRITORIAL		
	Procedimiento: Para la Expedición de Licencias de Usos del Suelo		
	Código:	PT - P02	
Versión:	2.0		



Que el área donde se ubica el predio con referencia catastral el predio 00-02-0017-0031-000, con ubicación en colindancia con la Carretera vía San Antero – Coveñas y Matrícula Inmobiliaria N° 146 – 24234 (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica), de conformidad con lo señalado en el Artículo 127 y siguientes del Acuerdo N° 033 de fecha 3 de diciembre de 2.007, **POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LA REVISIÓN ORDINARIA Y LOS AJUSTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN ANTERO, no se encuentra considerada como Zonas de Alto Riesgo no mitigable.**

Que sobre el predio con referencia catastral 00-02-0017-0031-000, no se ha expedido Licencia de Construcción en ninguna de sus modalidades, no se encuentra ningún tipo de Licencia en trámite, así como tampoco se establecieron los Planes Parciales para la misma.

“Por el sentir de un pueblo, paz y equidad social”

SECRETARIA DE PLANEACION - PALACIO MUNICIPAL "FELICIANO PEREZ GARCIA", Carrera 14 N° 12D-13
 Código Posta: 231520 Tel. (094) 811 01 02 PBX -106 EXT San Antero – Córdoba. Correo electrónico:
splaneacion@sanantero-cordoba.gov.co



ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN ANTERO	
Sistema de Gestión Integrado	
Proceso: PLANEACION TERRITORIAL	
Procedimiento: Para la Expedición de Licencias de Usos del Suelo	
Código:	PT - P02
Versión:	2.0



La expedición de este concepto no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble o inmuebles sujeto de él. El presente documento se expide a solicitud de **Claudia Patricia Reyes Gómez, Coordinadora Predial Concesión Ruta al Mar SAS**, mediante Oficio N° 48 – 147 – 201708030001667, de fecha 08 de agosto de 2.017.

Para constancia se firma en San Antero, a los 22 días del mes de agosto de 2.017.


MARTÍN ALONSO MURILLO DIZ
Secretario de Planeación Municipal

Proyectó: Ing. Richard Vergara Negrete
Asesor de Gestión Territorial

"Por el sentir de un pueblo, paz y equidad social"

SECRETARÍA DE PLANEACION - PALACIO MUNICIPAL "FELICIANO PEREZ GARCIA", Carrera 14 N° 12D-13
Código Posta: 231520 Tel. (094) 811 01 02 PBX -106 EXT San Antero – Córdoba. Correo electrónico:
splaneacion@sanantero-cordoba.gov.co