



Autopistas de la Sabana S.A.S.

a 300 m después del peaje Garzones I. Vía Montería – Cereté.
Cereté – Córdoba – Colombia.
Tel. + (574) 769 10 20

Página 1 de 3

CCS-COR-GP-0002-23

Cerete, 03 de enero 2023

Señores

EMPRESA COLOMBIANA DE AERÓDROMOS – ECA (Hoy UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL)

Propietaria del predio denominado SAN ANTONIO, ubicado en la Vereda/Barrio MALAGANA, en jurisdicción del Municipio de Ciénaga de Oro, Departamento de Córdoba, identificado con matrícula inmobiliaria número 143-31097 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cerete.

Referencia: Contrato 002 de 2007 – Concesión Vial Córdoba-Sucre.

Asunto: Notificación por aviso – Alcance Oferta de compra con radicado N° **CCS-COR-GP-0054-22** de fecha noviembre 15 de 2022.

Cordial saludo,

En razón a que el escrito de citación con radicado N° CCS-COR-GP-0061-22 de fecha 07 de diciembre de 2022, presentado por el Concesionario Autopistas de la Sabana S.A.S, instándolo a comparecer a notificarse del Alcance a la oferta de compra contenida en el escrito con radicado N° **CCS-COR-GP-0054-22** de fecha Noviembre 15 de 2022, recibida el día 26 de diciembre de 2022, según consta en la guía N° 0367621 enviada por la empresa ALFA MENSAJES, no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de Diciembre de 2014 así:

AVISO

El Concesionario Autopistas de la Sabana S.A.S expidió el escrito con radicado No. CCS-COR-GP-0054-22 de fecha Noviembre 15 de 2022, que contiene el Alcance a la Oferta Formal de Compra "Por el cual se presenta ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja



VIGILADO
SuperTransporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



La movilidad
es de todos

Mintransporte



Autopistas de la Sabana S.A.S.

a 300 m después del peaje Garzones I. Vía Montería – Cereté.
Cereté – Córdoba – Colombia.
Tel. + (574) 769 10 20

Página 2 de 3

de terreno de un predio denominado SAN ANTONIO, ubicado en la Vereda/Barrio MALAGANA, en jurisdicción del Municipio de Ciénaga de Oro, Departamento de Córdoba, identificado con Cedula Catastral N° 00-00-0024-0003-000-001-001 y folio de matrícula inmobiliaria N° 143-31097 de la oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Cerete. Predio identificado con la Ficha predial N° CAS-T2-037A".

El presente aviso se fija por el término de cinco (05) días hábiles en la página web de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI** (<https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-alcudadano/notificaciones-por-aviso>), en la página web del Concesionario Autopistas de la Sabana S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas a 300 m del Peaje Garzones 1, en la Vereda/Barrio Mateo Gómez, Vía Montería – Cereté.

Se hace la advertencia legal que contra el Alcance a la oferta de compra N° **CCS-COR-GP-0054-22** de fecha noviembre 15 de 2022, 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 del Alcance a la 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 DEL CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S EN EL MUNICIPIO DE CERETE, DEPARTAMENTO DE CORDOBA, EN LAS PAGINAS WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI Y DEL CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S

FIJADO EL 10- Enero-2023 A LAS 7:30 A.M.

DESFIJADO EL 16- Enero-2023 A LAS 5:30 P.M.



SERGIO ALEJANDRO CAMACHO
GERENTE GENERAL

Proyecto: SXBR



VIGILADO
SuperTransporte



Agencia Nacional de
Infraestructura





Autopistas de la Sabana S.A.S.

a 300 m después del peaje Garzones I. Vía Montería - Cereté.
Cereté - Córdoba - Colombia.
Tel. + (574) 769 10 20

Página 3 de 3

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica del Alcance a la oferta formal de compra N° CCS-COR-GP-0054-22 de fecha noviembre 15 de 2022, a la **EMPRESA COLOMBIANA DE AERÓDROMOS – ECA (Hoy UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL)** y se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial del Concesionario Autopistas de la Sabana S.A.S, a las 7:30 a.m. del día 10- Enero- 2023

Firma:

Cargo: **GERENTE GENERAL**

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, por el cual se notifica del Alcance a la oferta formal de compra N° CCS-COR-GP-0054-22 de fecha noviembre 15 de 2022, a la **EMPRESA COLOMBIANA DE AERÓDROMOS – ECA (Hoy UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL)** a las 05:30 p.m. del día 16- Enero- 2023.

Firma:

Cargo: **GERENTE GENERAL**



VIGILADO
SuperTransporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



La movilidad
es de todos

Mintransporte



Autopistas de la Sabana S.A.S.

a 300 m después del peaje Garzones I. Vía Montería – Cereté.
Cereté – Córdoba – Colombia.
Tel. + (574) 769 10 20

Página 1 de 3

CCS-COR-GP-0054-22

Cerete, 15 Noviembre de 2022

Señores:

EMPRESA COLOMBIANA DE AERÓDROMOS – ECA (Hoy UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL)

San Antonio

Vereda MALAGANA, Municipio de Ciénaga de Oro, Departamento de Córdoba

ASUNTO: Comunicación por la cual se presenta ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE CESIÓN N° CCS-COR-GP-0001-16 de fecha 14 de enero de 2016 y se dispone la adquisición de una faja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, de un predio denominado San Antonio, ubicado en la Vereda MALAGANA, Municipio de Ciénaga de Oro, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 00-00-0024-0003-000-001-001 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 143-31097 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cerete. Predio identificado con la ficha predial No. CAS-T2-037A. TRAMO 02 DOBLE CALZADA CERETE – CIENAGA DE ORO.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de Noviembre 3 de 2011, entidad que remplazó al **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, en coordinación con la empresa **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión 002 de Marzo 06 de 2007, se encuentra adelantando el Proyecto Vial **CORDOBA-SUCRE**, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia y el literal e) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Dada la importancia del Proyecto Vial **CORDOBA - SUCRE, “TRAMO 02 DOBLE CALZADA CERETE – CIENAGA DE ORO”** que se adelanta la **AGENCIA NACIONAL DE**



VIGILADO
SuperTransporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



La movilidad
es de todos

Mintransporte



Autopistas de la Sabana S.A.S.

a 300 m después del peaje Garzones I. Vía Montería – Cereté.
Cereté – Córdoba – Colombia.
Tel. + (574) 769 10 20

Página 2 de 3

INFRAESTRUCTURA-ANI, ANTES INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO, ha facultado a **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S**, para que actúe en su nombre y representación en toda la etapa de gestión predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones de acuerdo con el OTROSÍ de fecha Mayo 8 de 2008, modificatorio al Contrato de Concesión 002 de 2007.

Por tal razón, **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S** expidió la OFERTA, contenida en la comunicación N° CCS-COR-GP-0001-16 de fecha 14 de enero de 2016, notificada por aviso el día 09 de febrero de 2016, inscrita mediante oficio N° CCS-COR-GP-00028-16 de fecha 16 de febrero de 2016, en la Anotación N° 04 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté, a la cual fue necesario, por ajuste de diseño, hacer un alcance.

Es así como, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, ANTES INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, requiere el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. CAS-T2-037A, del **TRAMO 02 DOBLE CALZADA CERETE – CIENAGA DE ORO**, de la cual se anexa copia, predio que tiene un área de **VEINTICINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS COMA SETENTA METROS CUADRADOS (25.552,70 M²)** de terreno requerido, Incluidos: **29 UND. ARBOL DE JOBO; 2 UND. ARBOL DE MANGO; 4 UND. ARBOL DE CAMAJON**, predio debidamente delimitado y alinderado, dentro de las siguientes abscisas inicial **K 25+361,73 IZ** y abscisa final **K 26+238.37 IZ**, del mencionado trayecto.

El avalúo elaborado trae como resultado que el valor del predio es la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$ 257.297.000,00)**. Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9^a de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se anexa el avalúo elaborado por **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MONTERIA**, de fecha 01 de noviembre de 2022, en su parte pertinente.

Ahora bien, como delegatario de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de conformidad por lo dispuesto en el Artículo 36 de la ley 1682 de 2013, corregido por el artículo 2 del Decreto Nacional 3049 de 2013, que dispone:



VIGILADO
Super Transporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



La movilidad
es de todos

Mintransporte



Autopistas de la Sabana S.A.S.

a 300 m después del peaje Garzones I. Vía Montería – Cereté.
Cereté – Córdoba – Colombia.
Tel. + (574) 769 10 20

Página 3 de 3

"Cesión de inmuebles entre entidades públicas. Texto inicial: "Sesión de inmuebles entre entidades públicas.". Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte..."

De manera atenta se solicita que, de forma libre y espontánea, en virtud al principio de coordinación y colaboración de las autoridades administrativas, tendientes a lograr los fines y cometidos estatales, se proceda a la cesión del derecho real de dominio de la franja de terreno del inmueble de propiedad de la EMPRESA COLOMBIANA DE AERÓDROMOS – ECA (Hoy UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL) a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, con destino al proyecto Vial CORDOBA-SUCRE.

A partir de la notificación de la presente Oferta de Compra, cuentan ustedes con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria; lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido a la oficina del **CONCESSIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.– Gestión Predial**, ubicada en la vía que conduce de Montería Cerete, a 300 metros del Peaje Garzones 1, en la Vereda/Barrio Mateo Gómez, celular 3006528164, o en la siguiente dirección electrónica s_barco@autopistasdelasabana.com.co, donde será atendido por funcionarios de **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**

En caso de no llegar a un acuerdo durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación judicial, y en el mismo, el valor a tener en cuenta para la respectiva indemnización por la zona de terreno afectada será el que le haya sido asignado en el último avalúo del inmueble, de acuerdo al artículo 51 de la ley 1151 del 2007.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



VIGILADO
SuperTransporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



La movilidad
es de todos

Mintransporte



Autopistas de la Sabana S.A.S.

a 300 m después del peaje Garzones I. Vía Montería – Cereté.
Cereté – Córdoba – Colombia.
Tel. + (574) 769 10 20

Página 4 de 3

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, copia del avalúo y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

Firmado digitalmente
por Aníbal Ojeda
Fecha: 2023.01.04
12:08:18 -05'00'

ANIBAL ENRIQUE OJEDA CARRIAZO
Primer Suplente Representante Legal.
AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S

Proyecto: SXBR
Revisó y Aprobó: MTV, MDR



VIGILADO
Super Transporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



La movilidad
es de todos

Mintransporte

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO PUNTUAL



PREDIO No:

CAS-T2-037A

SOLICITADO:

AUTOPISTA DE LA SABANA S.A.S.

REALIZADO:

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MONTERÍA

NOVIEMBRE DE 2022

CONTENIDO POR CAPITULOS

	PÁG.
OBJETIVO	4
ALCANCE	4
GLOSARIO	4
NORMATIVIDAD	4
DESCRIPCION	4
1. INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1. Solicitante.	4
1.2. Tipo de inmueble.	4
1.3. Tipo de avalúo.	4
1.4. Departamento.	5
1.5. Municipio.	5
1.6. Vereda o corregimiento.	5
1.7. Dirección del inmueble.	5
1.8. Abscisado de área requerida.	5
1.9. Uso actual del inmueble.	5
1.10. Uso por norma.	5
1.11. Información catastral.	5
1.12. Fecha visita del predio.	5
1.13. Fecha del informe de avalúo.	5
2. DOCUMENTOS	5
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	6
3.1. Propietario.	6
3.2. Título de adquisición.	7
3.3. Matricula inmobiliaria.	7
3.4. Observaciones jurídicas.	7
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	7
4.1. Delimitación del sector.	10
4.2. Actividad predominante.	10
4.3. Topografía.	10
4.4. Característica climática.	11
4.5. Condiciones agrológicas.	11
4.6. Servicios públicos.	11
4.7. Servicios comunales.	11
4.8. Vías de accesos y transporte.	11
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	11
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.	11
6.1. Ubicación.	12
6.2. Área de terreno.	12
6.3. Linderos.	12
6.4. Vías de accesos al predio.	13
6.5. Servicios Publicos.	13
6.6. Unidades fisiográficas.	13

6.7. Areas construidas.	13
6.8. Características Constructivas.	13
6.9. Construcciones Anexas.	13
6.10. Cultivos y especies.	13
7. MÉTODOS VALUATORIOS	14
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.	15
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA	15
10. CALCULO VALOR TERRENO	16
10.1. Procesamientos estadísticos.	16
11. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXOS	17
11.1. Costo reposición.	17
12. CALCULO VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	17
12.1. Valor cultivo y/o especies.	17
13. CONSIDERACIONES GENERALES	17
14. RESULTADO DE AVALUO	19
15. DAÑO EMERGENTE / LUCRO CESANTE	20
16. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD	20
17. REGISTRO FOTOGRÁFICO	23
ANEXOS	

OBJETIVO.

Determinar el valor comercial actual de la franja de terreno requerida del predio Cas T2 037A

ALCANCE.

Realizar el avalúo técnico por metodologías reconocidas internacionalmente, teniendo en cuenta las condiciones particulares y características del inmueble mencionado, así como el estudio de la zona de la cual hace parte.

Se entregará un informe de avalúo para el predio en donde se determinara el valor comercial.

GLOSARIO.

Avalúo comercial: es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones, de ser procedente. (Artículo 3, definiciones. Resolución IGAC 898 de 2014).

NORMATIVIDAD.

Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997)

DESCRIPCION:

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Solicitante:

El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo bajo el contrato 007 -18 Concesión Vial Córdoba – Sucre, de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos celebrado entre **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S** y la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MONTERÍA**.

Este avaluo fue solicitado en la fecha Julio 28 de 2022

1.2. Tipo de inmueble:

Lote

1.3. Tipo de avalúo:

Comercial corporativo, rural.

1.4. Departamento:

Córdoba.

1.5. Municipio:

Ciénaga de Oro.

1.6. Vereda o corregimiento:

Malagana.

1.7. Dirección del inmueble:

San Antonio

1.8. Abscisado o coordenadas de área requerida:

Inicial: K 25 + 361,73 IZ - Final K 26 + 238,37 IZ.

1.9. Uso actual del inmueble:

Agropecuario.

1.10. Uso por norma:

Area de produccion agropecuaria.

1.11. Información catastral:

- **Departamento:** Córdoba
- **Municipio:** Ciénaga de Oro
- **Cedula Catastral:** 00-00-0024-0003-000-001-001
- **Matricula Inmobiliaria:** 143-31097
- **Área de terreno:** 28 has + 8.250,00 m² (Mayor extensión).
- **Ávaluo catastral año 2022:** \$597.507.000,00

1.12. Fecha visita del predio:

Agosto 8 del 2022.

1.13. Fecha del informe de avalúo:

01 de Noviembre del 2022.

2. DOCUMENTOS

a. Folio de matrícula:

Certificado de Tradición y Libertad No. 143-31097, de la oficina de instrumentos públicos de Cereté.
de fecha Julio 11 de 2022.

b. Escritura:

Sentencia del 30 de septiembre de 1967 por el Juzgado Civil Municipal de Cienaga de Oro

c. Certificado Catastral:

Se aporta certificado para anexos 01 de noviembre de 2022

d. Norma Uso de Suelo:

Certificado Uso de Suelo expedido por Planeación Municipal de Cienaga de oro Córdoba con número catastral 00-00-0024-0003-001-001, Lote de propiedad de Empresa Colombiana de Aerodromo.

e. Título:

Sentencia del 30 de septiembre de 1967 por el Juzgado Civil Municipal de Cienaga de Oro

f. Reglamento de Propiedad Horizontal:

No Aplica

g. Ficha predial:

CAS-T2-037A

h. Planos Topográficos:

CAS-T2-037A.

i. Planos arquitectónicos:

No Aplica

j. Solicitud de Componentes:

No Aplica

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

Empresa Colombiana de Aerodromo.
Nit. 8999990593

3.2. Título de adquisición:

Sentencia de septiembre 30 de 1967 del juzgado Civil Municipal de Ciénaga de Oro.

3.3. Matricula inmobiliaria:

143-31097

3.4. Observaciones jurídicas:

Sin observaciones.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El Municipio de Ciénaga de Oro, está localizado al Nororiente del Departamento de Córdoba (Ver Plano No. 1), a una distancia de 36 kilómetros de la capital, Montería. Tiene una extensión de 751 Km2; la temperatura promedio es 27,1°C, una humedad relativa de 83% y presenta una altura sobre el nivel del mar máxima de 25 metros y una mínima de 8 metros (altura promedio de 13 m sobre el nivel del mar) en la cabecera urbana. Según el censo de 1993, la población es de 39.275 habitantes, de los cuales 18.006 pertenecen a la cabecera municipal y 21.229 a la zona rural. De acuerdo con la proyección hecha por el DANE, Ciénaga de Oro actualmente cuenta con 39.771 habitantes; 17.789 en la cabecera urbana y 21.982 en el resto del Municipio .

La cabecera urbana se localiza a los 8° 52' 41" de Latitud Norte y 75° 37' 27" de Longitud Oeste del Meridiano de Greenwich.

Ciénaga de Oro limita: Al Norte con los Municipios de San Andrés de Sotavento y Chimá; al Sur con el Municipio de Pueblo Nuevo; al Oeste con Cereté y San Carlos y al Este con Chinú y Sahagún.

Desde el punto de vista ambiental la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge (CVS) ha ubicado a Ciénaga de Oro en la Subregión Sinú Medio, conjuntamente con Montería, San Carlos, Cereté y San Pelayo.

DIVISIÓN POLÍTICO - ADMINISTRATIVA

El Municipio cuenta con 109 localidades entre corregimientos, caseríos y veredas.

Los corregimientos son: Berástegui, El Siglo, Laguneta, Los Mimbres, Pijiguayal, Las Palmitas, Punta de Yánez, San Antonio del Táchira y Santiago Pobre.

Los principales caseríos son: Rosa Vieja, Las Balsas, El Charcón, El Salado, Egipto, Playa Blanca, Barro Prieto, Las Piedras, Bugre, Las Palomas, La Barra, Salguero, Malagana, La Gloria, Templo, La Seca, Poza Redonda, La Arena, Noche Azul, Puerto de la Cruz, Santiago Arriba, La Draga, El Bobo y Venado Central.

Las principales veredas son: La Gran China, Romero, Rivero, San Antonio, Los Cocos, Bruselas, Venado Abajo, Venado Arriba, Venado Amarillo, El Brujo, El Ceibal, El Sabanal, El Guáimaro, Los Copeles, San Francisco, Cascajal, El Templo, Aguas Coloradas, El Manglar, Santiaguito y Santiaguito Arriba.

La cabecera del Municipio está dividida en 25 barrios y en estos hay 3.594 viviendas.

Ciénaga de Oro está conformado por nueve (9) corregimientos ubicados de la siguiente forma:

Norte: Punta de Yánez, El Siglo.
Sudeste: Pijiguayal, San Antonio.
Sur: Laguneta, Santiago Pobre, Las Palmitas.
Oeste: Berástegui, Los Mimbres.

La economía de estos corregimientos está basada en la agricultura y la ganadería; algunos presentan un nivel de pobreza alto por falta de capacitación, desarrollo microempresarial y comercialización de productos agrícolas por el mal estado de algunas vías.

CLIMATOLOGÍA

La posición latitudinal y la ausencia de elevaciones orográficas significativas, colocan a la totalidad del territorio dentro de lo que comúnmente se ha denominado tierras cálidas, con deficientes precipitaciones y temperaturas elevadas.

Según la clasificación de zonas de vida de L. R. Holdridge toda el área corresponde a un Bosque Seco Tropical (bs-T), con temperatura superior a 24°C y precipitaciones entre 1.000 y 2.000 mm. Existen algunas variaciones microclimáticas pero enmarcadas dentro de la misma zona de vida.

RÉGIMEN PLUVIOMÉTRICO

Para el análisis climatológico del territorio se tomaron datos de la estación meteorológica No. 1307502 del Instituto de Estudios Hidrológicos y Meteorológicos Ambientales (IDEAM), en el Municipio de Ciénaga de Oro.

Para mayor entendimiento de las variaciones climáticas se presenta un histograma que muestra la información básica del comportamiento de las variables dadas en la región durante el período 1965 - 1999, con las cuales se diseñó la información para el Municipio.

PRECIPITACIÓN

El histograma indica que la distribución de la precipitación pluvial durante el año, marca dos períodos bien definidos: uno de lluvias que se inicia a mediados de Abril a Noviembre y otro de escasa precipitación que va de Diciembre a mediados de Abril, siendo el mes más lluvioso el mes de Agosto con 187,33 mm y el más seco Enero con 15,9 mm. La precipitación promedio es de 1.329,4 mm por año.

RECURSO HÍDRICO

La presencia, ausencia o exceso del recurso agua en el Municipio de Ciénaga de Oro, define la organización productiva, los esquemas de asentamiento, los sistemas de transporte, la apropiación de los recursos y algunos de los problemas colectivos del suelo.

AGUAS SUPERFICIALES

El sistema hidrográfico del Municipio de Ciénaga de Oro, está determinado por dos sistemas: El primero comprende las hoyas de los ríos y arroyos que se encuentran en la Cuenca del Río Sinú y que corren de Sur a Norte y vierten sus aguas a la Ciénaga Grande; dentro de estos tenemos:

Arroyo El Venado. Es uno de los más importantes de este sistema, nace en el Caserío Belén (cerca del Corregimiento de Bajo Grande, Sahagún) a 300 m.s.n.m y limita al Municipio en su parte Oriental con el Municipio de Sahagún. Recorre el Municipio de Sur a Norte hasta aportar sus aguas al Caño de Aguas Prietas.

- | | |
|---|------------------------|
| □ Ay Las Piedras | □ Ay La Barra |
| □ Ay San Antonio | □ Ay Chipilín |
| □ Ay Pijiguayal | □ Arroyo Vista Hermosa |
| □ Ay El Bobo | □ Arroyo Arena |
| □ Ay El Grande | □ Ay Bajo Muñoz |
| □ Ay Medio | |
| □ Arroyo El Charcón (lleva sus aguas al Caño Aguas Prietas). | |
| □ Arroyo el Torrente (lleva sus aguas al Caño Aguas Prietas). | |

Caño Aguas Prietas. Nace en la Ciénaga de La Coroza, atravesando el Municipio de Sur a Norte, en su parte media. Este caño se ha convertido en un canal el cual recoge las aguas del distrito de riego No. 2, cerca de Corozalito. El Caño de Aguas Prietas es el sistema de drenaje principal de las aguas contaminadas por residuos líquidos y sólidos de las alcantarillas de las poblaciones vecinas y de la cabecera municipal; es además, receptor de residuos y subproductos de agroquímicos de las explotaciones agropecuarias y agroindustriales del territorio. Este sistema de drenaje vierte sus aguas a la Ciénaga de Lorica, alterando los ecosistemas naturales, acelerando el proceso de destrucción de vida útil del humedal, desmejorando la calidad de vida de sus pobladores.

La zona Norte del territorio es una zona de amortiguación del caudal del Río Sinú, de ahí que presente un gran número de ciénagas como lo muestra el inventario realizado en el Municipio en el año 1996

Arroyo Santiago. Nace a 300 m.s.n.m., en los límites de los Municipios de San Carlos y Pueblo Nuevo

Arroyo San Francisco. Nace en la parte alta del Caserío San Francisco, en la Cuchilla El Calvario a unos 300 m.s.n.m.

Arroyo Laguneta. Nace a 300 m.s.n.m. en el Caserío La Saca. En su parte alta se le conoce como Arroyo La Saca.

El área que ocupa este sistema en la cuenca del San Jorge es de 15.020 Has o sea 150,2 Km².



4.1. Delimitación del sector.

El Municipio de Ciénaga de Oro limita al:

Norte: con los Municipios de San Andrés de Sotavento y Chimá.

Este: con los Municipios Chinú y Sahagún.

Sur: con el Municipio de Pueblo Nuevo.

Oeste: con los Municipios Cereté y San Carlos

4.2. Actividad predominante:

La economía local se mueve alrededor de la ganadería y la agricultura, pero el comercio también es una de sus actividades económicas principales.

4.3. Topografía:

Ligeramente plana a ondulada con pendientes entre 1% a 7%.

4.4. Característica climática:

ITEM

Temperatura:

Altura sobre el nivel del mar:

DESCRIPCIÓN

32 grados Centígrados promedio.

12 metros sobre el nivel del mar.

4.5. Condiciones agrologicas:

Clase IV, IV - I

4.6. Servicios públicos:

El sector cuenta con servicio de energía Eléctrica y Acueducto.

4.7. Servicios comunales:

Dada su cercanía al casco urbano de Cereté, este satisface servicios comunales de la zona.

4.8. Vías de accesos y transporte:

Carretera, entre Montería y Cereté pavimentada en buen estado.

El servicio de transporte es bueno, prestado por particulares en camionetas, buses intermunicipales, taxis, motos. Con alta frecuencia.

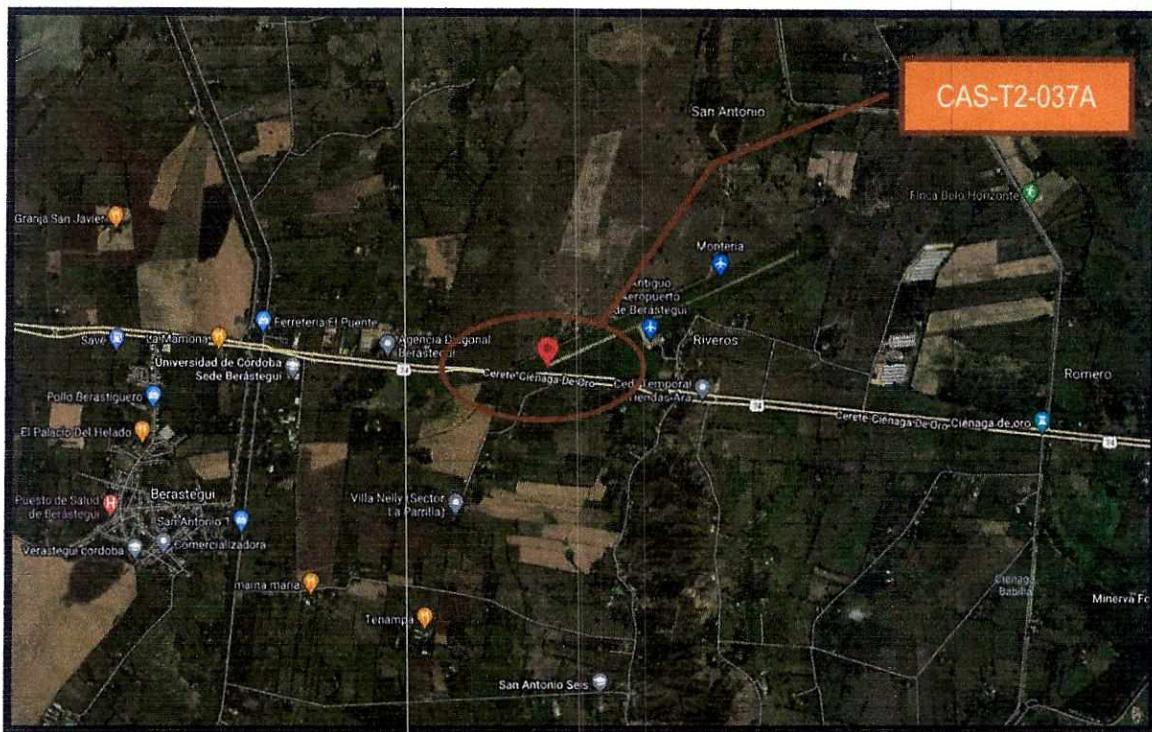
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Normatividad Vigente.

Actualmente en el Municipio de Cerete, la Alcaldía Municipal a través de la Secretaría de Planeación otorga certificaciones de Usos del Suelo y Normas Urbanísticas Generales para el área urbana y rural, amparada por los requisitos vigentes en el PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, adoptado por el Acuerdo No. 0018 de diciembre 28 de 2.012 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio de Cerete. En consecuencia, la Zona en donde está ubicado el inmueble pertenece a la Zona Homogénea No. 03 y Zona Física No 58 Sector rural según Agustín Codazzi.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.

6.1. Ubicación.



Predio No. CAS-T2-037A

Nombre del propietario: Empresa Colombiana de Aerodromos.

Vereda: San Antonio.

Clasificación del suelo: Corredor vial de expansión urbana.

Actividad económica: Agrícola.

Municipio: Ciénaga de Oro - Córdoba.

6.2. Área de terreno.

Área total del terreno: 28 Has + 8.250,00 m².

Área requerida: 2 Has + 5.552.70 m².

Área remanente: 0 m².

Área sobrante: 26 Has + 2.697,30 m².

Área excluída: 0 m².

6.3. Linderos.

Son los contenidos de la ficha predial No. **CAS-T2-037A**.

Colindante	Propietario	Distancia
Norte	Mismo Propietario (Ptos 1 - 27)	834,08 m
Sur	Carretera Cerete – Ciénaga de Oro (Ptos 28 - 66)	854,24 m
Oriente	Mismo Propietario (Ptos 27 - 28)	4,96 m
Occidente	Agencia Nacional de Infraestructura antes Inco CAS-T2-036A (Ptos 66 - 1)	27,97 m

6.4. Vías de accesos al predio.

Vía intermunicipal, pavimentada y en buen estado de Cereté – Ciénaga de Oro.

6.5. Servicios Publicos.

El inmueble cuenta con los servicios publicos de la zona (Luz – Agua).

6.6. Unidades fisiográficas.

Unidad fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma	Área
1	0 - 7 % plana	Agropecuario	Rural	28 Has + 8.250,00 m ² .

6.7. Areas Construidas.

No presenta

6.8. Características constructivas.

No Presenta

6.9. Construcciones Anexas.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD AÑOS	ESTADO CONSERVACION

6.10. Cultivos y especies.

DESCRIPCIÓN	CANT	UND
Arbol de Jobo	29	Und
Arbol de Mango	2	Und
Arbol de Camajon	4	Und

7. MÉTODOS VALUATORIOS

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes Métodos:

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. Tal

es ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En la compra-venta de predios entre particulares es costumbre asumir como valor de venta "el avalúo catastral", este hecho desvirtúa la investigación sobre transacciones y valores reales de venta de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, sobre todo cuando el perito tiene la certidumbre de que los valores comerciales son superiores a los relacionados en los documentos públicos.

Este es el caso del presente avalúo, el perito luego de realizar las investigaciones sobre transacciones de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo considera que los valores no corresponden a la realidad del mercado y que los valores comerciales de los predios son sensiblemente superiores.

Por esta razón el perito recurre a la consulta de expertos avaluadores mediante encuestas de que trata el artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC donde dice: "Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados".

Visitado el inmueble y el sector donde se encuentra ubicado el predio, y ante la ausencia de datos confiables por las razones anteriormente expuestas, el perito considera necesario como apoyo al proceso valuatorio recurrir a la consulta de "expertos avaluadores" a los cuales se les solicita su concepto constatando previamente que los entrevistados conocen el predio y el sector donde se encuentra ubicado, lo mismo que la normatividad y uso del suelo que lo regula, limitantes legales, así como los aspectos positivos y negativos del inmueble, de igual manera se deja constancia que los entrevistados conocen los cálculos previos realizados sobre la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio contenidos en este informe, aspectos todos que se han tenido en cuenta en la estimación del valor del predio. Asegurándonos no solo de obtener la información de fuentes confiables, si no de comparar, depurar y cotejar la información obtenida con otros predios de similares características, ubicación y topografía, y con la normatividad contenida en el POT al momento de realizar los avalúos. Todos los predios y zonas afectadas fueron visitados evidencias que se adjuntan en registros fotográficos, fotos panorámicas y comentarios.

Igualmente, se le da cumplimiento al parágrafo del artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 de IGAC, el cual establece: "En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá

dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación".

El perito bajo la gravedad del juramento deja constancia que "no existen ofertas, ni transacciones recientes de bienes comparables al bien objeto de estimación, como tampoco existe información confiable de transacciones de bienes inmuebles semejantes" y por ello se acude a la CONSULTA DE EXPERTOS AVALUADORES los cuales conocen el predio avaluado y el sector o zona donde se encuentra localizado, con el fin clasificar, analizar, comparar e interpretar los resultados para llegar a la estimación del valor comercial más probable para el inmueble que se está evaluando.

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.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno Parágrafo - Depreciación.

Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

No Presenta.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

ESTUDIO DE MERCADO PREDIO

Aplicación de los métodos de valoración al no encontrar ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación de valores, se acude a las encuestas de acuerdo a la aplicación de la resolución 620 del IGAC art. 9. No sin antes dejar constancia bajo gravedad de juramento del procedimiento para la

investigación económica utilizando datos obtenidos de conocedores, peritos quienes opinaron y conceptuaron sobre el estimativo del valor del terreno del predio en estudio

10. CÁLCULO VALOR TERRENO

10.1. Procesamientos Estadísticos.

Económica utilizando datos obtenidos de conocedores, peritos quienes opinaron y conceptuaron sobre el estimativo del valor del terreno del predio en estudio.

Con los siguientes resultados:

No	EXPERTOS ENCUESTADOS	CONTACTO	PROFESION	VR HA
1	ALVARO GAVIRIA	3012148594	ex funcinario Igac	\$ 110.000.000
2	ALTARJEJE ZUNIGA	3005552373	perito avaluador	\$ 120.000.000
3	GERARDO URREGO	3018871620	perito avaluador	\$ 100.000.000
4	GERMAN ORTIZ CALA	3005680134	perito avaluador	\$ 100.000.000
MEDIA ARITMÉTICA				\$ 107.500.000
DESVIACIÓN ESTANDAR				9.574.271,08
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (<7,50%)				8,91
LIMITE SUPERIOR				117.074.271,08
LIMITE INFERIOR				97.925.728,92
VALOR POR HA				100.000.000,00

De acuerdo con este resultado tomamos el valor de **\$ 100.000.000,00 HA**

Yo Siervo Antonio Cabrales Rodriguez de avaluador con identificación 6.886.585 dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avaluo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de valoración.

como valor probable inicial del Terreno

LOTE TERRENO					
TIPO	AREA TOTAL M ²	INDIVISO %	AREA INMUEBLE M ²	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Terreno	288.250 m ²	8,86 %	25.552,70 m ²	\$ 10.000,00	\$ 255.527.000,00

11. CÁLCULO VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXOS

11.1. Costo de Reposicion.

VALOR DE REPOSICIÓN PREDIO					
#	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VR UNITARIO	VR PARCIAL
1					
2					
3					
4					
VALOR TOTAL					\$ 0,00

12. CÁLCULO VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. Valor cultivo y/o especies.

Cultivos	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario (\$)	Vr. Total (\$)
Arbol de Jobo	29	Und	50.000	1.450.000
Arbol de Mango	2	Und	60.000	120.000
Arbol de Camajon	4	Und	50.000	200.000
VALOR TOTAL				\$ 1.770.000,00

13. CONSIDERACIONES GENERALES

Anote aquí las consideraciones que a su juicio fueron tenidas en cuenta para la determinación del valor comercial del inmueble, referentes a:

Aspectos jurídicos, variables endógenas y exógenas,

Ubicación particular del predio, cercanía de corredores viales locales, cercanía o lejanía a las vías de alto tráfico particular y público, cercanía o lejanía a los centros de mayor atracción económica de la zona

La reglamentación y normatividad de la zona, la vecindad particular del inmueble con respecto a los desarrollos residenciales, industriales, agroindustriales y complementarios, presentes y en desarrollos en el área.

Condición actual de predio, la presencia de inmuebles colindantes y en los alrededores que en oferta podrían utilizarse en condiciones similares al estudiado.

Calidad de los servicios públicos presentes en el área, y clase de desarrollos adicionales y sostenidos que tiene contemplado el Plan de Ordenamiento Territorial para el sector, trazado de la malla vial. Las condiciones actuales de existencia y construcción en la zona y alrededores, de predios comparables, con desarrollos constructivos, con presencia de alta, moderada o baja oferta.

Nivel Socio – Económico de la zona, grado de seguridad, tanto de la zona como de los sectores que lo rodean

Potencial de desarrollo del predio, analizado desde el punto de vista de la normatividad urbanística, el uso actual, posibilidades de un uso más rentable, mayor aprovechamiento del suelo, etc.

La configuración topográfica del suelo, grado de accesibilidad.

14. RESULTADO DE AVALÚO

RESUMEN GENERAL AVALÚO COMERCIAL Y DAÑO EMERGENTE

CONCESIÓN "AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S"

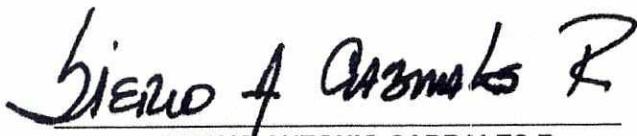
SECTOR: MONTERÍA – CIENAGA DE ORO

PREDIO No	:	CAS-T2-037A.
PROPIETARIO	:	EMPRESA COLOMBIANA DE AERODROMOS.
TIPO DE PREDIO	:	RURAL
ABSCISAS	:	INICIAL: K 25 + 361,73 IZ - FINAL K 26 + 238,37 IZ.
FECHA DE AVALÚO	:	NOVIEMBRE 01 DE 2022.

VALOR TERRENO	\$ 255.527.000,00
VALOR MEJORAS	\$ 0,00
VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	\$ 1.770.000,00
VALOR FINAL DEL PREDIO	\$ 257.297.000,00

EL VALOR MÁS PROBABLE PARA EL PREDIO AJUSTADO AL PESO E INCLUYENDO MEJORAS Y CULTIVOS, ES LA SUMA DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$ 257.297.000,00)

Cordialmente:



SIERVO ANTONIO CABRALES R.
Presidente Lonja de Montería y Córdoba
C.C. 6.886.585 de Montería.
R.N.A 919



GERMAN ORTIZ CALA.
Perito de la Lonja de Montería y Córdoba
C.C. 13'724.143 de Bucaramanga.
R.N.A. 2008

15. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE – GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO****RESOLUCION 0450 DEL 20/01/2017 Y 0451 DEL 20/10/2017****“SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO”**

El calculo de la indemnizacion por gastos Notariales y de registro establecido en la resolucion 2684 de 2015, no se encuentran incluidos dentro de la liquidación total del presente avalúo a peticion del solicitante (Consección Autopista de la Sabana S.A.S.), aduciendo que estos valores seran sufragados en su totalidad por el comprador.

16. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones
- 3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien evaluado, ni presente ni futuro.
- 4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole
- 5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades
- 6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- 7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- 10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo

11.- Certifico que el avalúo no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avalúo pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario

14.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados

OBSERVACIONES

En este informe se ha tenido en cuenta las siguientes condiciones:

No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.

Este avalúo fue practicado en la fecha descrita 01 de Noviembre 2022 y está sujeto a las condiciones socioeconómicas, jurídicas, urbanísticas y del mercado, cualquier cambio o modificación de dicha estructuración alterara la exactitud de dicho avalúo.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por Siervo Antonio Cabrales Rodríguez y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al VALOR OBJETIVO del inmueble, en el VALOR DE NEGOCIACION, intervienen múltiples factores subjetivos ó circunstanciales imposibles de prever tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo ó antojo del comprador y la destinación ó uso que este le vaya a dar.

Para el predio avaluado se analizan los siguientes aspectos:

ÁREA:

El lote de terreno que se evalúa es (25.552,70 m²), según ficha predial y plano predial suministrado por Autopistas de la Sabana S.A.S.

TERRENO:

El lote de terreno es de forma rectangular alargada, topografía plana, clase agrológica II, suelo Franco y profundidad superficial.

LOCALIZACIÓN:

Predio ubicado sobre la margen Izquierda de la calzada de la carretera Sahagún – Montería, corregimiento de Bajo Limón.

MERCADO:

El mercado de la tierra en el sector es bastante esporádico, considerando el tamaño de los predios y los altos costos ofertados, con relación a las ciudades de Sahagún y Montería, su ubicación frente a una vía de importancia nacional.

ORDEN PÚBLICO

Actualmente se observó en el sector tranquilidad relativa entre sus moradores.

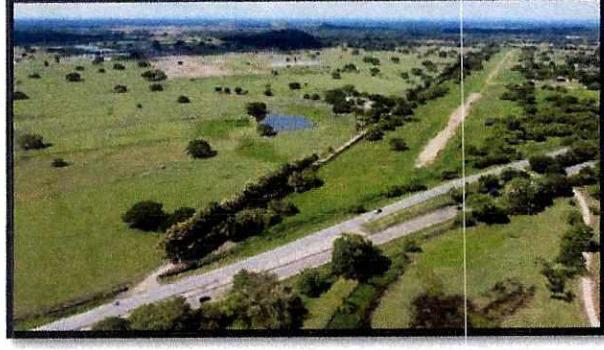
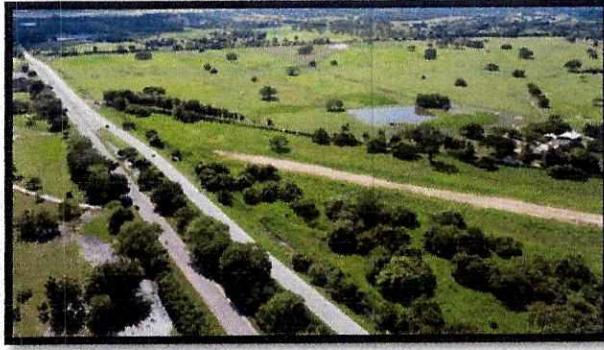
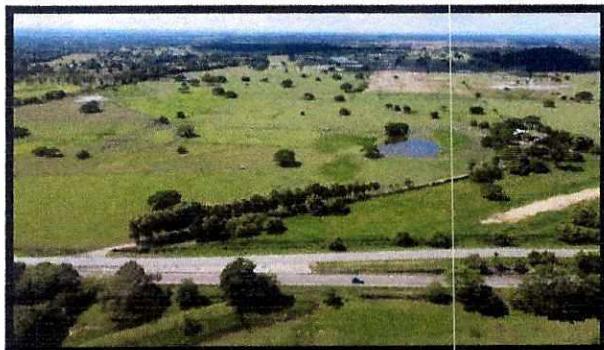
ESTADO DE CONSERVACIÓN:

El predio se encuentra en buen estado de conservación

FUNCIONALIDAD:

En el predio matriz y la franja que se avalúa se desarrolla la actividad agropecuaria.

17. REGISTRO FOTOGRÁFICO



EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ
C.C. 6.886.585

R.N.A 0919

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

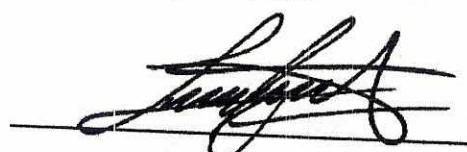
ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NTS C 003:2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles rurales.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el valuador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/04/2017
Fecha de renovación : 01/04/2021

***Fecha de actualización : -**
Fecha de vencimiento : 31/03/2025

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/02



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ
C.C. 6.886.585

R.N.A 0919

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional

ISO/IEC 17024:2012 en:

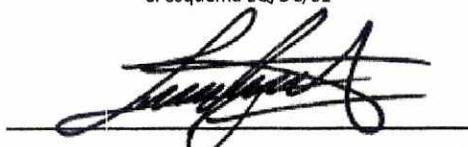
ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el valuador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/04/2017
Fecha de renovación : 01/04/2021

***Fecha de actualización : -**
Fecha de vencimiento : 31/03/2025

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



RURAL REAL STATE APPRAISALS
INTERNATIONAL CERTIFICATION

No. INTER - CO 0049
No. RUR - 0066

R.N.A.

CERTIFIES THE COMPETENCE OF:

SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ

C.C. 6886585 - COLOMBIA

R.N.A. 0919

The competence has been certified in agreement with the competence requirements based on accredited ONAC scheme certification under the criteria of the international standard **ISO/IEC 17024:2012** in:

SCOPE	STANDARD	SCHEME
Rural Real State	NTS C 003:2019-07-10 standard qualification for the appraiser who determine the property's appraisal value of an rural real state.	EQ/DC/02 People's scheme certification, category or specialty of rural property's appraisals.

This international certification is subject to the appraiser maintain its competence in agreement with the requirements specified in the standard qualification and in the certification scheme, which will be verified by R.N.A.

Grant Date : 01/04/2017
Renovation Date : 01/04/2021
* Update date : 31/03/2025
Expiration date



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
EXECUTIVE DIRECTOR R.N.A.



All the content of this certificate is the exclusive and reserved property of R.N.A. Check the validity of the information through the mobile-phone (+57) (1) 3103346507 and our website www.rna.org.co
This certificate must be returned when requested.



URBAN REAL STATE
APPRaisALS INTERNATIONAL
CERTIFICATION

No. INTER - CO 0049
No. URB - 0690



R.N.A.

CERTIFY THE COMPETENCE OF:

SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ

C.C. 6886585 - COLOMBIA
R.N.A. 0919

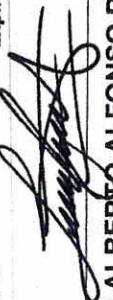
The competence has been certified in agreement with the competence requirements based on accredited ONAC scheme certification under the criteria of the international standard **ISO/IEC 17024:2012** in:

SCOPE	REGULATION	SCHEME
Urban Real State	NTS C 002: 2019-07-10 standard qualification for the appraiser who determine the property's appraisal value of an urban real state.	EQ/DC/01 People's scheme certification, category or specialty of urban property's appraisals.

This international certification is subject to the appraiser maintain its competence in agreement with the requirements specified in the standard qualification and in the certification scheme, which will be verified by R.N.A.

Grant Date : 01/04/2017
Renovation Date : 01/04/2021

* Update date : 31/03/2025
Expiration date


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
EXECUTIVE DIRECTOR R.N.A.



All the content of this certificate is the exclusive and reserved property of R.N.A. Check the validity of the information through the mobile phone (+057) (1) 3103346507 and our website www.rna.org.co
This certificate must be returned when requested.



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ
C.C. 6886585

R.N.A 919

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	NSCL 210302012 SENA Versión 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuotorio. Fecha Aprobación 19/05/2017. NCL 210302003 Versión 2 Aplicar metodologías valuotorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes. Vigencia ampliada hasta 31/12/2019.	EQ/DC/05 Esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales.

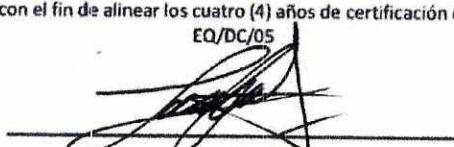
Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/10/2019
Fecha de renovación : -

***Fecha de actualización : -**
Fecha de vencimiento : 30/09/2023

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo a lo establecido en el esquema

EQ/DC/05


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
 Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.ma.org.co
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
 Versión: 06

Página 1 de 1



PIN de Validación: b0960a6f



<https://www.raa.org.co>



ANALOGICO SISTEMA DE AUTORREGULACION
RAA.org.co
Calle 100 # 2A - 100, 100-200
Bogotá, D.C. Colombia
Sistema garantizado de evaluación A.R.A.
En Bogotá: 300 00 00
A Nivel Nacional: 01 8000 420 690

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886585, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-6886585.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
04 Ago 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
09 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
04 Ago 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
09 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0960a6f



<https://www.raa.org.co>



Asociación Nacional de Avaluadores

<http://www.ana.org.co>

Calle 99 No. 7A - 27 Ofc. 300

Bogotá D.C - Colombia

Línea gratuita de atención A.B.R.

1800 000 000

A. Novel Novakoff. 01-8220 422949

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

- Avances de obras

Fecha de inscripción
08 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.



PIN de Validación: b0960a6f



<https://www.raa.org.co>



Asociación Nacional de Avaluadores Av. 101A #104 Bodega 4
https://www.ana.org.co
Carrera 10 #101A-104 Bodega 4
Bogotá D.C - Colombia
Línea de atención de clientes: 01 8000 922 699
En Bogotá: 316 07 46
A Nivel Nacional: 01 8000 922 699

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: b0960a6f

<https://www.raa.org.co>



Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen **Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen **Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0690, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 15 de Agosto de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Evaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Evaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0066, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Evaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Evaluador, el 15 de Agosto de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Evaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA



PIN de Validación: b0960a6f

<https://www.raa.org.co>



Este certificado es válido para el año 2022
http://www.ana.org.co
Calle 99 N. # 21-66, Bogotá
Bogotá, D.C., Colombia
Línea gratuita de atención ANA
En Bogotá: 158 01 00
A nivel Nacional: 01 8200 722 822

VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CALLE 28 # 5-11

Teléfono: 3157441799

Correo Electrónico: sacabrales45@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - Universidad Católica de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SIervo ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886585.

El(la) señor(a) SIervo ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b0960a6f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez

COORDENADAS TERRENO

COORDENADAS TERRENO

LADO	DISTANCIA	PUNTO	NORTE	ESTE
13-14	46.95	13	152821.8207	474207.3626
14-15	43.14	14	152866.6855	474204.5092
15-16	30.42	15	152911.7986	474202.9116
16-17	51.15	16	152942.1977	474201.8793
17-18	25.87	17	152993.2911	474199.4496
18-19	34.22	18	153019.0621	474197.1619
19-20	28.88	19	153052.9924	474195.27183
20-21	26.45	20	153081.4351	474187.7154
21-22	12.61	21	153107.2929	474182.1546
22-23	41.03	22	153119.541	474179.1502
23-24	49.68	23	153159.1592	474168.4701
24-25	19.36	24	153206.983	474155.0323
25-26	19.00	25	153225.6508	474148.9025
26-27	68.10	26	153244.0576	474145.1875
27-28	4.96	27	153311.0297	474132.8243
28-29	18.64	28	153310.7045	474122.8734
29-30	15.20	29	153292.115	474129.213

IN 47436100



LA EMPRESA COLOMBIANA DE
AERODROMOS (ECA)

12

13

14

15

16

17

18

19

20

VIA PROYECTADA

DISEÑO ANTIGUO

48

49

50

51

52

Agencia Nacional de Infraestructura
República de Colombia

CED:00-00-0024-0003-001-001
MAT:143-31097

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA
EJE VIA PROYECTADA
DERECHO DE VÍA
BERMA
CERCA
LINDEROS

ÁREA REQUERIDA
ÁREA SOBRANTE
POSTE
ARBOL

CONCESION VIAL CORDOBA - SUCRE

PROPIETARIO:
LA EMPRESA COLOMBIANA DE
AERODROMOS (ECA)

TRAYECTO:
DOBLE CALZADA CERTE-CIEGUA DE ORO

FICHA GRAFICA N°:
CAS-T2-037A

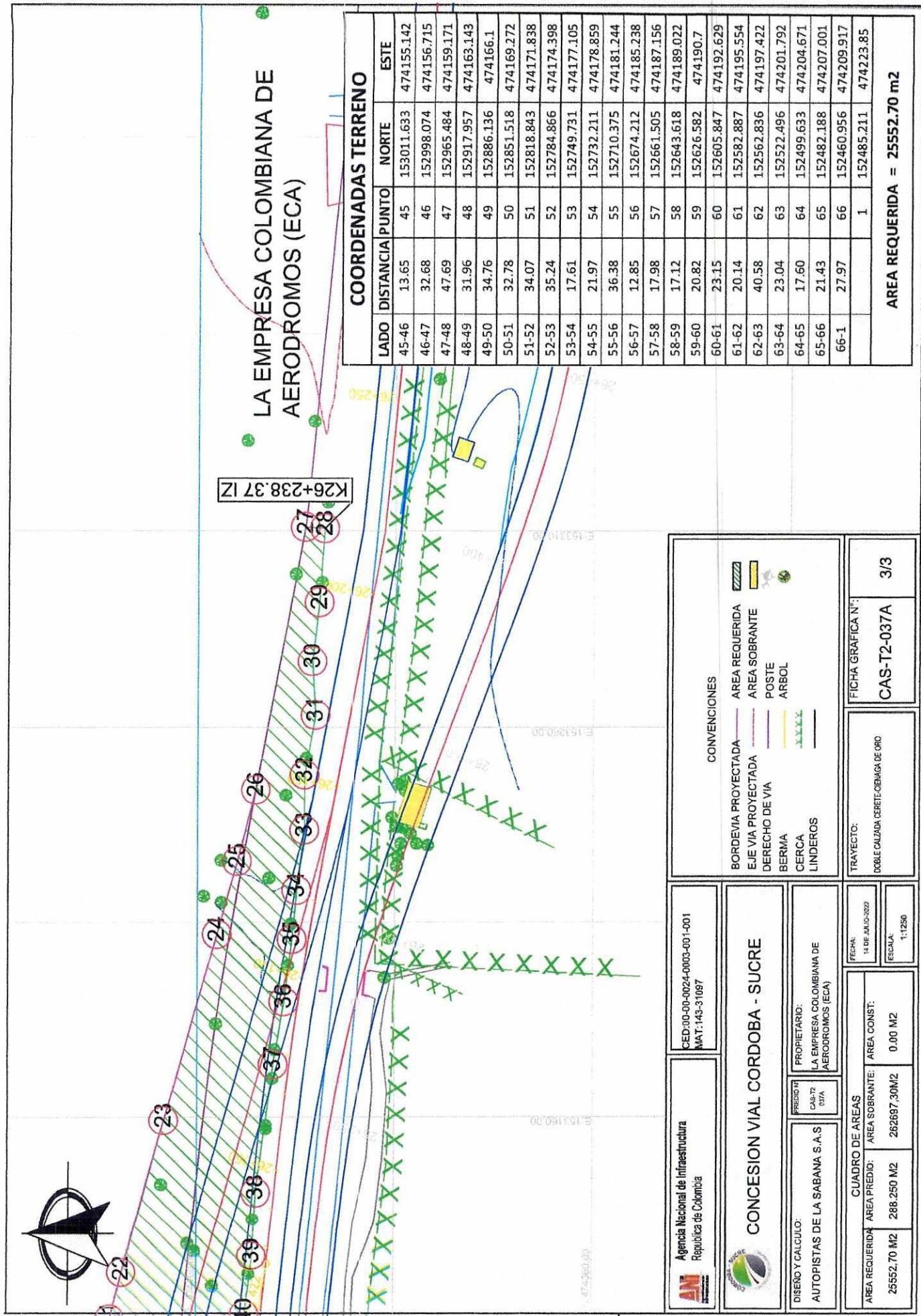
FECHA:
14 DE JULIO 2022

ESCALA:
1:1250

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA: 2552.70 M2
ÁREA PREDIO: 288 250 M2
ÁREA SOBRANTE: 262697.30 M2
ÁREA CONST: 0.00 M2

2/3





REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA
MUNICIPIO DE CIÉNAGA DE ORO



SECRETARÍA DE PLANEACION

Todo por Córdoba

Libertad y Orden

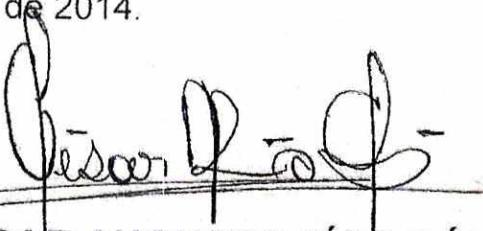
EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

C E R T I F I C A:

Que el predio identificado con Referencia Catastral 00-00-0024-0003-000 de propiedad de Empresa Colombiana de Aeródromo, ubicado en la Vereda Malagana, está clasificado como SUELO RURAL.

De conformidad con el PBOT vigente del Municipio de Ciénaga de Oro, el predio identificado con Referencia Catastral 00-00-0024-0003-000 de propiedad de Empresa Colombiana de Aeródromo, ubicado en la Vereda Malagana, está clasificado en Área de Producción Agropecuaria.

Se expide el presente en Ciénaga de Oro, a los treinta y un (31) días del mes de Marzo de 2014.


CÉSAR AUGUSTO RÍOS SÁNCHEZ

Secretario de Planeación Municipal