

Montería,

Señor:

LUIS MANUEL TEHERAN MONTES

Dirección: Lote de Terreno

San Pelayo - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-2022050008162

Fecha: 05/05/2022 05:15:12 p. m.

Usuario: isabel.charry

CATEGORIA: CONTRACTUAL

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-20220420008107 DE FECHA 20 DE ABRIL DE 2022, CAB-2-1-079^a.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N°48-147S-20220420008108 de fecha 20 de abril de 2022, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolos a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado N°48-147S-20220420008107 de fecha 20 de abril de 2022, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N°143-30534 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cereté, denominado Lote de Terreno, ubicado en la jurisdicción del Municipio de San Pelayo, Departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del Proyecto Conexión Vial Antioquia - Bolívar, enviada por Alfa Mensajes como consta en la Guía No. 6005989, con novedad “rehusado a recibir”, a la fecha 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 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

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado N°48-147S-20220420008108 de fecha 20 de abril de 2022, que contiene la Oferta de Compra “*Comunicación por la cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión denominado “Lote de Terreno”, ubicado en la jurisdicción del Municipio de San Pelayo, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N°236860100000000910052000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N°143-30534. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-079A. Ubicado en el Sector Cereté - Lorica*”.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado Lote de Terreno, ubicado en la jurisdicción del Municipio de San Pelayo, Departamento de Córdoba,



a fin de notificarle al señor **LUIS MANUEL TEHERAN MONTES**, la oferta formal de compra N° 48-147S-20220420008108 de fecha 20 de abril de 2022.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N° 48-147S-20220420008108 de fecha 20 de abril 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 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.



DANIEL EMILIO ORTEGA HERNÁNDEZ
Coordinador predial



CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la OFERTA FORMAL DE COMPRA N° 48-147S-20220420008108 de fecha 20 de abril de 2022, al señor **LUIS MANUEL TEHERAN MONTES**, 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 09 de mayo de 2022.

Firma:

Cargo: COORDINADOR PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 06:00 p.m. del 13 de mayo de 2022, por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la **OFERTA FORMAL DE COMPRA N°48-147S-20220420008108** de fecha 20 de abril de 2022, al señor **LUIS MANUEL TEHERAN MONTES**, conforme al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011

Firma:

Cargo: COORDINADOR PREDIAL



Alfa Mensajes

Mensajería especializada puerta a puerta

Nit. 822.002.317-0 Lic. Mincomunicaciones 00618

CERTIFICA QUE:

El día 25 del mes de abril del año 2022, se realizó visita por el mensajero de la Jurisdicción, para entregar **NOTIFICACION PERSONAL**, de acuerdo con los siguientes datos:

GUÍA DE ENVÍO N°: 6005989

REMITENTE: DANIEL EMILIO ORTEGA HERNANDEZ, coordinador predial

EMPRESA: Concesión Ruta al Mar

PREDIO: CAB-2-1-0079 A

FOLIOS: 2

DESTINATARIO: LUIS MANUEL THERAN MONTES

DIRECCIÓN: Lote de terreno

CIUDAD: San Pelayo Córdoba

ENTREGADO: rehusado

RECIBIDO POR:

IDENTIFICACIÓN:

OBSERVACIÓN: rehusado a recibir, se deja notificación.



Alfa Mensajes

PRINCIPAL: VILLAVICENCIO, META
CARRERA 24 Sin No. 37A-47 SANTA INES
PEL: 8621787 - 8706148
www.alfamensajes.com.co

GUÍA No.

SERVICIO DE

RETORNO



FECHA RECOLECCION
22 | 04 | 2022

MENSajería EXPRESA
PUERTA A PUERTA NIT
822.002.317-0

FECHA ENTREGA
25 | 04 | 2022

HORA ENTREGA
H | M

OFICINA MONTERIA

CLIENTE	NOMBRE	VENTA DE CONTADO POR OFICINA	DIRECCIÓN:	CL 29 1 56 OFI 303 PISO 3	TEL:	3206914358
CLIENTE	NOMBRE	CONCESION RUTA AL MAR	NOMBRE:	LUIS MANUEL THERAN MONTES		
	DIRECCIÓN:	CENTRO LOGISTICO INDUSTRIAL SAN JERONIMO BG 4	DIRECCIÓN:	LOTE DE TERRENO		
	CIUDAD	MONTERIA CORDOBA	CIUDAD:	SAN PELAYO CORDOBA	TEL:	
VALOR DECLARADO			VALOR \$			12000
DESTINATARIO RECIBO A CONFIRMAR			DESTINATARIO RECIBO A CONFIRMAR			
FOLIO 1			FOLIO 2			

La presente se expide a los 27 días del mes de abril del año 2022.

Martha Ruiz Villadiego
MARTHA RUIZ VILLADIEGO
GERENTE.

📍 Calle 29 # 1-56 OF. 207 Ed. Banco popular

☎ 781 1281 ☎ 320 691 4358

✉ alfamensaje@gmail.com

Señor:

LUIS MANUEL TEHERAN MONTES

Dirección: Lote de Terreno

San Pelayo - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-20220420008108

Fecha: 20/04/2022 07:16:29 a. m.

Usuario: isabel.charry

CATEGORIA: CONTRACTUAL

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:

CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL CAB 2-1-0079A

Cordial saludo,

Como es de su conocimiento la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI y la CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S., suscribieron Contrato de Concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015. De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado contrato, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, delegó en la CONCESIÓN la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del Artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018.

Con base a lo anterior y de acuerdo con lo consagrado en los Artículos 68 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicito respetuosamente, presentarse personalmente o por medio de su Representante Legal o Apoderado a las Oficinas de Gestión Predial de la CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S., ubicadas en el Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería - Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria, con el fin de notificarle la Oferta Formal de Compra, emitida por la Concesión Ruta al Mar S.A.S, mediante la cual se pretende adquirir la franja de terreno del predio denominado Lote de Terreno, ubicado en jurisdicción del Municipio de San Pelayo, Departamento De Córdoba, identificado con la cédula catastral N° 236860100000000910052000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N°143-30534 Predio identificado con la ficha predial No.CAB-2-1-079A ubicado en el Sector Cereté - Lorica.

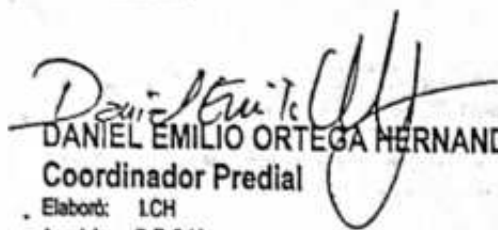
Muy amablemente me permito indicarle que, conforme a las normas legales vigentes, usted cuenta con cinco (5) días hábiles, contados a partir del recibo de la presente comunicación, para notificarse personalmente de los actos enunciados, de no ser posible su comparecencia en atención a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del coronavirus Covid - 19, se le solicita suministrar una dirección de correo electrónico con el fin de realizar la notificación establecida en el numeral 1 del inciso 4° del artículo 67 del CPACA.

Si no pudiere notificarse a través de los medios mencionados en el inciso anterior, vencido el termino para ello se remitirá un aviso a la dirección principal del propietario del predio.



En caso de que tenga alguna duda o inquietud frente al particular, puede comunicarse a los correos electrónicos isabel.charry@rutaalmar.com o contacto@rutaalmar.com de igual forma está disponible el número de teléfono 4 - 7918361

Cordialmente


DANIEL EMILIO ORTEGA HERNANDEZ
Coordinador Predial
Elaboró: LCH
Aprobó: D.E.O.H.



Señor:
LUIS MANUEL TEHERAN MONTES
Dirección: Lote de Terreno
San Pelayo - Córdoba

**CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR**
Radicado: 48-147S-20220420008107
Fecha: 20/04/2022 07:12:56 a. m.
Usuario: isabel.charry
CATEGORIA: CONTRACTUAL

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 denominado Lote de Terreno ubicado en jurisdicción del Municipio de San Pelayo, Departamento de Córdoba, Identificado con La Cédula Catastral N° 236860100000000910052000000000 y del folio de matrícula inmobiliaria N°143-30534 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cereté. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-079A Ubicado en el Sector Cereté-Lorica.

Cordial saludo:

EL MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No.1826 del 28 de octubre de 2015, modificada por la resolución 1139 de 2018, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto "Antioquia – Bolívar".

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

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

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

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-2-1-079A
Fecha de ficha	09 de junio de 2021
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	282,69 m2
Abscisa inicial	K 16+416,62 l
Abscisa final	K 16+512,53 l
Municipio	San Pelayo
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	143-30534
ORIP	Cereté
Cédula Catastral	236860100000000910052000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública N°315 del 5 de noviembre de 2019, otorgada en la Notaría Única de San Pelayo, a saber:

"NORTE: CON SUCESORES DE JULIO PATERNINA, MIDE 205,69 METROS. SUR: CON LUIS GUILLERMO DIAZ BUELVAS, (Antes Enrique Lugo) MIDE 204,00 METROS. ESTE: CON CARRETERA TRONCAL CERETE - LORICA Y ZONA DE PROTECCION, MIDE 98,00 METROS.OESTE: CON URBANIZACION SANTA CATALINA, MIDE 69,58 METROS y en parte 3,61 METROS."

TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria No.143-30534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lórica, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad	Ciudad
LUIS MANUEL TEHERAN MONTES	CC 18.876.030 Ovejas	N° de Adjudicación en Sucesión	Escritura Pública	N° 340 del 17 de octubre de 2006	Notaría Única	San Pelayo

B. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-079A:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-079A	Total: 14404,58 M ²
	Requerida: 282,69 M ²
	Remanente: 0,00 m ²
	Sobrante: 14121,89 m ²
	Total Requerida: 282,69 M ²

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

Lindero	Colindante	Longitud
Norte	CON MARTA ARROYO GONZALEZ (1-2)	3,50 m
Sur	CON LUIS GUILLERMO DIAZ BUELVAS (7-8)	4,19 m
Oriente	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, (2-7)	97,72 m
Occidente	CON LUIS MANUEL TEHERAN MONTES (8-1)	99,29 m

C. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, construcciones anexas y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial N° RM-606_CAB-2-1-079^a_ALC de fecha 06 de agosto de 2021, elaborado por la Corporación AVALBIENES Gremio Inmobiliario, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$37.790.357)**.

Por Concepto de Terreno, construcciones anexas, cultivos y especies a favor del propietario la suma de **TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$37.790.357)**.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	M2	282,69	\$ 130.000	\$ 36.749.700
Construcciones Anexas					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcción Anexa	GL	1	\$ 912.009	\$ 912.009
Cultivos y Especies					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 128.648	\$ 128.648,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 37.790.357

Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1. Km 3 Vía Montería – Planeta Rica.

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

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

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

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

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

D. PERMISO DE INTERVENCIÓN

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

E. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de Montería en el **Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3104601485 o al correo electrónico isabel.charry@rutaalmar.com.

En todo caso, será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018, iniciar proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30)



**CONCESIÓN
Ruta al Mar**

Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

días hábiles después de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de Promesa de Compraventa y/o Escritura Pública.

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

Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo N° RM-606_CAB-2-1-079ª_ALC de fecha 06 de agosto de 2021, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,


GLORIA PATRICIA GARCÍA RUÍZ

Segunda Suplente del Representante Legal.

Anexo: Lo enunciado en _____ folios

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

Elaboró: ICH

Revisó: D.E.O.H.






AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-606_CAB-2-1-079A_ALC

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-2-1-079A

DIRECCIÓN:
LOTE DE TERRENO

VEREDA/BARRIO: San Pelayo

MUNICIPIO: San Pelayo

DEPARTAMENTO: Córdoba

PROPIETARIO:
LUIS MANUEL TEHERAN MONTES

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

FECHA: Agosto 06 de 2021.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-606_CAB-2-1-079A_ALC

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitante: Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 12/07/2.021.

1.2. Tipo de Inmueble: Lote.

1.3. Tipo de Avalúo: Comercial Corporativo.

1.4. Marco Normativo: Ley 388 de 1.997

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

1.5. Departamento: 23 - Córdoba.

1.6. Municipio: 686 – San Pelayo.

1.7. Vereda o Corregimiento: San Pelayo.

1.8. Dirección del Inmueble: Lote de Terreno.

1.9. Abscisado del Área Requerida:

ABSC. INICIAL	K 16+416,62 l
ABSC. FINAL	K 16+512,53 l

1.10. Uso Actual del Inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso Normativo: Urbano.

1.12. Información Catastral:

- Número Predial: 01-00-00-00-0091-0052-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 01-00-0091-0052-000
- Área de Terreno: 1 Ha 7632 M2
- Área Construida: 0,0 M2
- Avalúo Catastral: \$ 28.549.000=

1.13. Fecha de Inspección: Julio 23 de 2021.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-606_CAB-2-1-079A_ALC

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: Agosto 06 de 2021.

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 143- 30534, expedido el 09/06/2.021.
- b) Certificado Catastral, con vigencia 2.021.
- c) Certificado de Uso de Suelos, expedido el 14/08/2.018.
- d) Estudios de Títulos, con fecha del 09/06/2.021.
- e) Escritura Publica No. 315 del 05/11/2.019 Notaría Única de San Pelayo.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha del 09/06/2.021.
- g) Ficha Predial, con fecha del 09/06/2.021.
- h) Registro fotográfico predio CAB 2-1-079A.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario: Sustraído de la Ficha Predial.

LUIS MANUEL TEHERAN MONTES C.C. 18.876.030

3.2. Título de Adquisición: Escritura Publica No. 315 del 05/11/2.019 Notaría Única de San Pelayo.

3.3. Matrícula inmobiliaria No. 143-30534, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cerete, Córdoba.

3.4. Observaciones Jurídicas: *"De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 143-30534, sobre el predio requerido NO se encuentran registrados Gravámenes, Afectaciones, Limitaciones de Dominio, Medidas Cautelares, y/o Falsas Tradiciones."*

Información sustraída del Estudio de Títulos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

4.1. Delimitación del Sector: Por el Norte, se encuentra perímetro urbano de Carrillo; por el Oriente, sectores Puerto Nuevo y Corocito; por el Sur, delimita con Pelayito; por el Occidente, delimita con sector de Bohorquez y Río Sinu.



AVALÜO CORPORATIVO No. RM-606_CAB-2-1-079A_ALC

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

4.3. Estratificación Socioeconómica: Sin información.

4.4. Vías Importantes: Vía primaria de doble sentido Cereté – San Pelayo que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación

4.5. Topografía: Plana 0 – 7 %

4.6. Servicios Públicos: Acueducto, alcantarillado, red de gas y energía eléctrica.

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

4.8. Transporte: Se encuentra transporte público formal de buses y busetas de servicio intermunicipal, además se identificó transporte público informal de moto taxis.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de San Pelayo, Córdoba; se reglamenta por medio del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 023 del 21/12/2.000.

- Clasificación del Suelo: Urbano
- Usos Principal: Lote Urbanizado no construido o edificado.
- Uso Condicionado o Restringido: N/A
- Uso Prohibido: N/A.
- Amenazas: Amenaza de inundación baja.
- Conflictos de Uso: Sin Conflicto.
- Zona de Protección: Ninguna.
- Licencias Urbanísticas: El predio no cuenta con licencia urbanística en trámite o aprobada.
- Planes Parciales: El predio no cuenta con aplicaciones de planes parciales.

ZONA RESIDENCIAL. (Z.R.2) Viviendas localizadas en barrios La Fe, Encañada, San Antero, y en el sur La Coquera, el Pepo, el Binde, Villa Catalina, viviendas en malas y regulares condiciones y con vías de acceso deterioradas y destapadas.

USOS PRINCIPALES: Vivienda unifamiliar y familia, agrupaciones o grupos de vivienda con altura máxima de hasta un (1) piso.

USOS COMPLEMENTARIOS: Comercio menor, tiendas, salones de belleza, usos mixtos residenciales pasivos, papelerías, sai, juegos permitidos Comercio local, almacenes de consumo al por menor, tales



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-606_CAB-2-1-079A_ALC

como viveres, frutas, bebidas, panaderías, talleres de calzado, peluquerías, salones de belleza, carnicerías, floristerías, librerías, papelerías y supermercados, sala de culto sin amplificación, escuelas, colegios, centros o puestos de salud, áreas libres, parques,

USOS CON LICENCIA ESPECIAL: Talleres, graneros, bodegas pasivas, cantinas sin ruidos. Complejos educacionales técnicos, casa de huéspedes, pensiones, depósitos. Los usos con licencia especial serán autorizados por la junta de planeación.

USOS PROHIBIDOS: Cantinas, Bares, Canchas de tejo, Prostíbulos, Plazas de toros (corralejas), Industrias, galpones, porquerizas, y los anteriores prohibidos para la zona residencial 1, 2.

NORMAS GENERALES.

Área de Desarrollo Urbano Residencial Estrato ZR2. ADURE 2.

En estas áreas residenciales prevalece el loteo de viviendas continuas, unifamiliares y bifamiliar. Son áreas residenciales generadas por desarrollos urbanísticos planeados alternados con desarrollos espontáneos, cuentan en su mayoría infraestructura de servicios, servicios básicos de salud, educación, recreación y cultura muy deficientes, al igual que un sistema de espacio público y vial deficiente.

Se propone como estrategia la consolidación del área integrándola con áreas de desarrollo más consolidadas y articulando la estructura urbana.

Densidad: 60 lotes por hectárea.

Normas R2	
Área Mínima Lote	120 mts 2
Frente Mínimo Lote	6 mts
Índice de Ocupación	80%
Índice de Construcción	140%
Aislamiento Frontal (paramento)	2.0 mts a partir del lindero del lote o borde interno del andén. Para vía vehicular 7.5 mts del eje de la vía y vía peatonal 5 mts.
 AISLAMIENTO LATERAL	
- Adosamiento primer piso	Permitido
- Adosamiento segundo piso en adelante	Permitido
- Ventanas Altas laterales (= ó > 1.70 mts)	Permitidas con aislamiento mínimo de 1 mts
- Ventanas Bajas laterales a partir del segundo piso	Permitidas con aislamiento mínimo de 3,0 mts
 AISLAMIENTO POSTERIOR	
- Aislamiento primer piso	Permitido hasta la mitad del ancho del lote
- Aislamiento segundo piso en adelante	Retiro de tres (3) mts a todo lo ancho del lote
 PERFIL FACHADA	
- Balcones	Los balcones en fachada deben tener retiro mínimo de 1.00 metro del lindero
- Altura máxima	Siete (7) metros
- Número de pisos	Máximo Dos (2)





AVALÜO CORPORATIVO No. RM-606_CAB-2-1-079A_ALC

Patios de iluminación y/o ventilación	Nueve (9) metros cuadrados
Voladizos	50% del antejardín
Cerramientos Transparentes (rejas)	Altura máxima 1.50 metros
Parqueos	No exigidos (opcional)
Parqueos visitantes	Uno (1) por cada diez viviendas

Se verifica el Uso del Suelo Urbano de acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 023 del 21/12/2.000, además de ser confrontado con el Certificado de Uso de Suelos expedido por la Secretaria de Planeación e infraestructura Municipal de San Pelayo, Córdoba el pasado 14 de Agosto de 2.018 firmado por el Secretario de Planeación e infraestructura Municipal GABRIEL IGNACIO SANCHEZ MARTINEZ.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1. Ubicación: El predio se ubica en el barrio San Pelayo del municipio de San Pelayo sobre la vía nacional de primer orden entre las Calles 3 y 5.



6.2. Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	14404,58	m ²
ÁREA REQUERIDA	282,69	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
ÁREA SOBRANTE	14121,89	m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	282,69	m ²

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 09/06/2.021.



6.3. Linderos:

LINDEROS	LOCALIDAD	COLINDANTES
NORTE	3,50 M	MARTA ARROYO GONZALEZ, (1-2)
SUR	4,19 M	LUIS GUILHERMO DIAZ BUELVAS, (7-8)
ORIENTE	97,72 M	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, (2-7)
OCCIDENTE	99,29 M	LUIS MANUEL TEHERAN MONTES, (8-1)

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 09/06/2.021.

6.4. Forma del Lote: Irregular.

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

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

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	PERCENTUAL	USO ACTUAL	TIPO DE
1	0 – 7% Plana	Agropecuario	Urbano

6.8. Estratificación Socioeconómica: Sin información.

6.9. Áreas Construidas Principales: No aplica. Área requerida sin afectación a construcciones principales.

6.10. Características Constructivas: No aplica. Área requerida sin afectación a construcciones principales.

6.11. Construcciones Anexas:

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
1	CA1: CERCA DE 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS, CON POSTES DE MADERA 1,60 M DE ALTO SEPARADOS CADA 1,20 M EN PROMEDIO.	3,50	M
2	CA2: CERCA DE 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS, CON POSTES DE MADERA 1,60 M DE ALTO SEPARADOS CADA 0,30 M EN PROMEDIO.	4,19	M
3	CA3: CANAL EN TIERRA EN UN ÁREA DE 9,02 M ² Y PROFUNDIDAD PROMEDIO DE 1,80M	15,24	M ³





6.12. Cultivos y Especies:

Descripción	Cantidad	Unidad
MATARRATÓN, D: 0.21 - 0.40 M	1	UN
JOBO, D: ≤ 0.20 M	1	UN
HIGO, D: ≤ 0.20 M	1	UN

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."

"ARTÍCULO 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \frac{(Vtu - Cu)}{1+g}$$

En donde:

% AU: Porcentaje área útil.

Vtu: Valor del terreno urbanizado

G: Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu: Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.- Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.- Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine."

Metodología para la valoración de especies:

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

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



AVALUO CORPORATIVO No. RM-606 CAB-2-1-079A ALC

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA:

(Método de Comparación o de Mercado)

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

CLASIFICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO - MUNICIPIO DE SAN FELAYO, CORDOBA, Fecha: 19/10/2016													
ITEM	USO DEL TERRENO	DESCRIPCION	TIPO DE TRANSACCION	PROPIETARIO IDENTIFICACION	VALOR ACTUAL DEL INMUEBLE	L. VAL.	VALOR DE OFERTA	VALOR COTIZADO	VALOR DE OFERTA	VALOR DE OFERTA	VALOR DE OFERTA	VALORES	
												VALOR ACTUAL	VALOR DE OFERTA
1	CASA	CALLE 5 X 12 A 300 MTS DE LA TRONCAL	OFERTA	CARLOS CARRASQUIL 313794090 / 313638404	\$ 180.000.000	3%	\$ 174.000.000	200.00	\$ 600.000	\$ 120.000.000		277,00	\$ 187.112
2	CASA	SAN FELAYO SOBRE CALLE PIEDRA	OFERTA	Myla inmobiliaria Mariana, Cel: 313794090 / 313638404 Myl: 313794090 / 313638404 http://www.mylinmobiliaria.com	\$ 300.000.000	3%	\$ 291.000.000	200.00	\$ 700.000	\$ 140.000.000	venta de 4 habitaciones, 2 baños, sala comedor, cocina, 2 baños, sala principal	710,00	\$ 212.871

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	\$ 204.364
NÚMERO DE DATOS	2
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 11.006
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,37
RAÍZ N	1,41
LÍMITE SUPERIOR	\$ 215.899
LÍMITE INFERIOR	\$ 193.888
VALOR ADOPTADO	\$ 205.000,00

10.2. Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo en cuanto a topografía, ubicación y uso normativo, sin embargo, el predio actualmente está siendo usado con fines agropecuarios y su área se aleja de las áreas tomadas en las muestras de mercado, por tanto, se procede a dar aplicación al Artículo 15°.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-606_CAB-2-1-079A_ALC

10.3. Cálculos Residual Lote en Bruto: Aplicación Artículo 15° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

% Área Útil	0,8
Valor terreno urbanizado	\$ 205.000
Costos de urbanismo	\$ 29.768
Ganancia	7%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	\$ 191.589
(Vtu / 1+ G) - CU	\$ 161.821
V.T.B	\$ 129.457
VALOR ADOPTADO	\$ 130.000

* Porcentaje de utilidad o ganancia adoptado de Construdata Edición 187.

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. 198.

Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (4M) EUCALIPTO	UND	2,00	\$ 11.662	\$23.324,00
ALAMBRE DE PUAS IOWA (400M) CAL 14	M	14,00	\$ 477	\$6.678,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma *	KG	1,00	\$ 9.900	\$9.900,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA CON PRESTACIONES	HC	3	\$ 20.253	\$60.759,00
Valor Total Tipología				\$100.661,00
Total Cantidad				3,50 M
Valor Unitario				\$ 28.760,29 M

*<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/102441/grapa-cerca-1-1-4-x-9-1000g/102441/>

Item Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	7,00	\$ 14.675	\$102.725,00
ALAMBRE DE PUAS IOWA (400M) CAL 14	M	17,00	\$ 477	\$8.109,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma *	KG	3,00	\$ 9.900	\$29.700,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA CON PRESTACIONES	HC	8	\$ 20.253	\$162.024,00
Valor Total Tipología				\$302.558,00
Total Cantidad				4,19 M
Valor Unitario				\$ 72.209,55 M

*<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/102441/grapa-cerca-1-1-4-x-9-1000g/102441/>



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-606_CAB-2-1-079A_ALC

PRESUPUESTO				
Item insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
EXCAVACIÓN MECÁNICA	M3	16,24	\$ 36.176	\$587.498,24
Valor Total Tipología				\$587.498,24
			Total Cantidad	16,24 M2
			Valor Unitario	\$ 36.176,00 M2

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

CÁLCULOS CONSTRUCCIONES - CAB-2-1-079A												
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
CA-1	CERCA	3,50	M	3	10	30	\$ 28.750,29	1,5	19,52%	\$ 23.146,28	\$ 23.146,28	\$ 81.011,98
CA-2	CERCA	4,19	M	3	10	30	\$ 72.209,55	1,5	19,52%	\$ 58.114,24	\$ 58.114,24	\$ 243.498,67
CA-3	CANAL	16,24	M3	N/A	N/A	N/A	\$ 36.176,00	N/A	N/A	\$ 36.176,00	\$ 36.176,00	\$ 587.498,24
VALOR TOTAL												\$ 912.008,89
VALOR TOTAL ADOPTADO												\$ 912.008,89

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES				
ESPECIE	ÁREA (m²)	CANTIDAD	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES
MATARRATON	Ø 0,21 - 0,40	1		\$ 39.584
HIGO	Ø ≤ 0,20	1		\$ 7.422
JOBO	Ø ≤ 0,20	1		\$ 7.422
VALOR TOTAL				\$ 128.648



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-606_CAB-2-1-079A_ALC

13. CONSIDERACIONES GENERALES:

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

- El estudio de valor comercial contemplado requirió aplicación del Artículo 15º (Resolución 620 de 2.008 del IGAC) para la estimación del precio de un terreno en bruto, teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo comercial no cuenta urbanismos e instalación de servicios públicos domiciliarios para su desarrollo habitacional.
- Predio con ubicación estratégica sobre el corredor vial de primer orden y acceso directo a la centralidad del casco urbano.

Fin de las consideraciones generales.





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-606_CAB-2-1-079A_ALC

14. RESULTADO DEL AVALÚO:

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

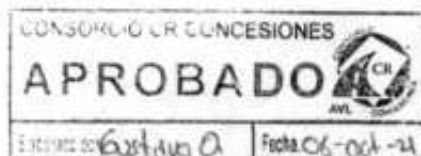
VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ITEM	DESCRIPCION	UNID	AREA/SECTORES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	M2	282,69	\$ 130.000	\$ 36.749.700
Construcciones Anexas					
ITEM	DESCRIPCION	UNID	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
2	Construcción Anexa	GL	1	\$ 912.009	\$ 912.009
Cultivos y Especies					
ITEM	DESCRIPCION	UNID	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 128.648	\$ 128.648,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO DE AREA REQUERIDA					\$ 37.790.357

Valor en Letras: Treinta y siete millones setecientos noventa mil trescientos cincuenta y siete pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

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



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



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÜO CORPORATIVO No. RM-606_CAB-2-1-079A_ALC

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Área Requerida





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-606_CAB-2-1-079A_ALC

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: Lote de Terreno; Barrio: San Pelayo; Municipio: San Pelayo; Departamento: Córdoba; País: Colombia.

Cedula Catastral: 236860100000000910052000000000

Escritura Publica No. 315 del 05/11/2.019 Notaría Única de San Pelayo.

Matrícula Inmobiliaria No. 143 – 30534

Propietario: LUIS MANUEL TEHERAN MONTES C.C. 18.876.030

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	M2	282,69	\$ 130.000	\$ 36.749.700
Construcciones Anexas					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
2	Construcción Anexa	GL	1	\$ 912.009	\$ 912.009
Cultivos y Especies					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 128.648	\$ 128.648,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO A VALORACIÓN					\$ 37.790.357

Valor en Letras: Treinta y siete millones setecientos noventa mil trescientos cincuenta y siete pesos m/l.

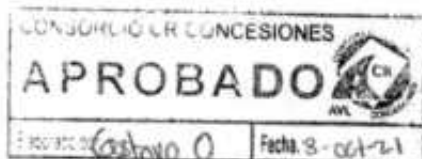
Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

Firmado digitalmente por
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Fecha: 2021.10.05 16:49:24 -05'00'

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

Firmado digitalmente por NICOLÁS
ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2021.10.05 16:53:57 -05'00'



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

Firmado digitalmente por JUAN
CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2021.10.05 16:49:55 -05'00'



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

RADICADO No. RM-606_CAB-2-1-079A_ALC

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: Lote de Terreno; **Barrio:** San Pelayo; **Municipio:** San Pelayo; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 2368601000000000910052000000000

Escritura Publica No. 315 del 05/11/2.019 Notaría Única de San Pelayo.

Matrícula inmobiliaria No. 143 – 30534

Propietario: LUIS MANUEL TEHERAN MONTES C.C. 18.876.030

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$ 37.790.357
ITEM	DESCRIPCIÓN	TARIFA	CANTIDAD	VALOR
1	Derechos Notariales	0,30%		\$ 113.371
2	Hojas Protocolo	\$ 3.900	20	\$ 78.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.900	40	\$ 156.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 347.371
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$ 66.001
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2020)	2,25%		\$ 20.400
6	Derechos Registrales	0,471%	1	\$ 177.993
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$ 377.904
8	Folios de Matrícula	\$ 22.500	2	\$ 45.000
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$ 396.799
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$ 1.431.466

III. CONSIDERACIONES.

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a los dispuesto en la Resolución No. 00536 del 22 de Enero de 2021, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.





RADICADO No. RM-606_CAB-2-1-079A_ALC

- 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 (DAMNOS EMERGENTES Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1 Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.431.466	Ver Cuadro Numeral. II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	Ver Cuadro Numeral. IV.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 1.431.466	

Total Indemnización: Un millón cuatrocientos treinta y un mil cuatrocientos sesenta y seis pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 1,5756

SOPORTES

CÁLCULO VALOR CONSTRUCCIONES DE OFERTAS									
ITEM	CONCEPTO	EDAD APROX.	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	VALOR TIPOLOGÍA	CALIFICACIÓN TABLA FITO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR ADOPTAO
1	OFERTA MERCADO 1	M	70	20.00	\$ 831200.00	3	27.93%	\$ 596.061.88	\$ 493.228.33
2	OFERTA MERCADO 2	E	70	16.29	\$ 831000.00	2.5	16.02%	\$ 697.673.80	\$ 722.681.33

Inicio / Construcción y Mantenimiento / Herramientas y Equipo / Grapas y Pinzas / Grapa Cerca 1-1/4 X 9 1000g



Grapa Cerca 1-1/4 X 9 1000g

★★★★★ 28 (8)

\$9.900 UND

GRANIO \$10

1

Satisfacción Garantizada

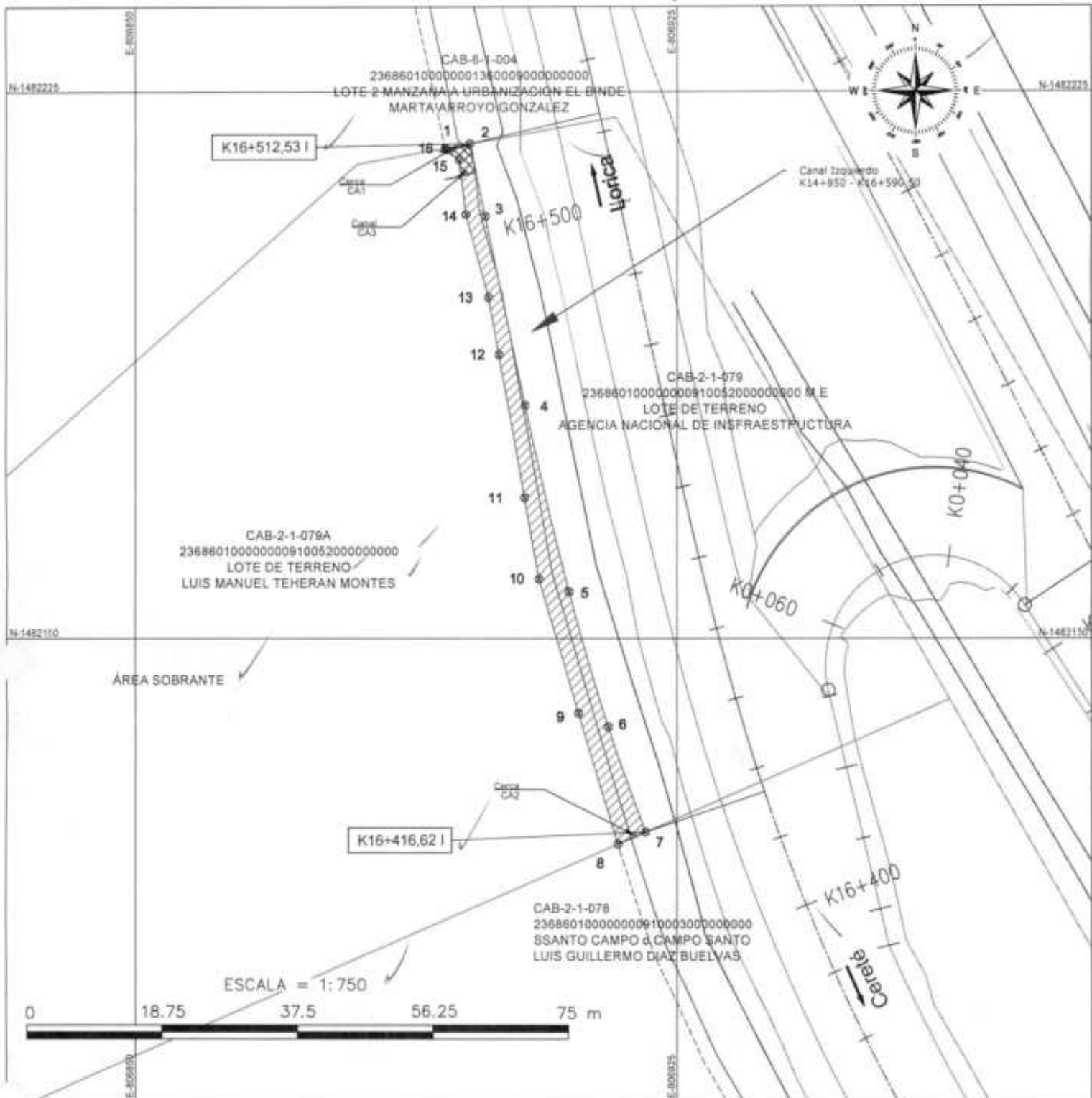
Puedes devolver este producto en cualquier momento dentro de 30 días. No debes estar en un defecto o mal uso. Tener todos los accesorios, manuales y embalaje original. Si tienes dudas, comunícate a nuestro área de atención al cliente desde Bogotá 3077111 o a la línea Nacional 001-86 999 33.

Opciones de entrega con Envío DC

☐ Disponible ☒ Despacho a domicilio

 Durante su visita a nuestro sitio, este podrá capturar información referente a actividades específicas de un usuario particular generando reportes que nos permitan ver la actividad consultada por usuarios. Usamos "cookies" para seguir su "camino de navegación" y usamos "cookies" para enviarte información específica referente a tus intereses.





 Agencia Nacional de Infraestructura	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES <table><tr><td>----</td><td>Línea de compra</td><td></td><td>Límite predial</td></tr><tr><td>----</td><td>Ejes de vía proyectada</td><td></td><td>Área requerida</td></tr><tr><td>----</td><td>Eje de vía existente</td><td></td><td>Área remanente</td></tr><tr><td>----</td><td>Borde vía existente</td><td></td><td>Área construcción requerida</td></tr><tr><td>----</td><td>Borde vía proyectada</td><td></td><td>Área construcción anexa requerida</td></tr><tr><td>----</td><td>Canal proyectado</td><td></td><td></td></tr><tr><td>----</td><td>Derecho de Vía</td><td></td><td>Punto de inflexión</td></tr><tr><td>----</td><td>Alcantarilla</td><td>----</td><td>Chafalán Llano</td></tr><tr><td>----</td><td>Cercas</td><td>----</td><td>Chafalán Corte</td></tr></table>	----	Línea de compra		Límite predial	----	Ejes de vía proyectada		Área requerida	----	Eje de vía existente		Área remanente	----	Borde vía existente		Área construcción requerida	----	Borde vía proyectada		Área construcción anexa requerida	----	Canal proyectado			----	Derecho de Vía		Punto de inflexión	----	Alcantarilla	----	Chafalán Llano	----	Cercas	----	Chafalán Corte	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krüger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS 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
----	Línea de compra			Límite predial																																			
----	Ejes de vía proyectada			Área requerida																																			
----	Eje de vía existente			Área remanente																																			
----	Borde vía existente		Área construcción requerida																																				
----	Borde vía proyectada		Área construcción anexa requerida																																				
----	Canal proyectado																																						
----	Derecho de Vía		Punto de inflexión																																				
----	Alcantarilla	----	Chafalán Llano																																				
----	Cercas	----	Chafalán Corte																																				
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA	PROPIETARIO: LUIS MANUEL TEHERÁN MONTES	COD. CATASTRAL: 236860100000000910052000000000																																					
 CONCESIÓN Ruta al Mar	MATRICULA INMOBILIARIA: 143-30534																																						
DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO	CUADRO DE ÁREAS <table><tr><td>ÁREA TOTAL:</td><td>1 Ha + 4404.58 m²</td></tr><tr><td>ÁREA REQUERIDA:</td><td>0 Ha + 282.69 m²</td></tr><tr><td>ÁREA REMANENTE:</td><td>0 Ha + 0000.00 m²</td></tr><tr><td>ÁREA SOBRANTE:</td><td>1 Ha + 4121.89 m²</td></tr><tr><td>ÁREA CONSTRUIDA:</td><td>00.00 m²</td></tr></table>	ÁREA TOTAL:	1 Ha + 4404.58 m²	ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 282.69 m²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000.00 m²	ÁREA SOBRANTE:	1 Ha + 4121.89 m²	ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²	<table><tr><td>PR</td><td>ABSCISAS</td></tr><tr><td>INICIO: 10+784</td><td>INICIO: K 16+416.62 I</td></tr><tr><td>FINAL: 48+222</td><td>FINAL: K 16+512.53 I</td></tr></table> <table><tr><td>RUTA: CERETÉ - LORICA</td><td>CIP: CAB-2-1-079A</td></tr></table>	PR	ABSCISAS	INICIO: 10+784	INICIO: K 16+416.62 I	FINAL: 48+222	FINAL: K 16+512.53 I	RUTA: CERETÉ - LORICA	CIP: CAB-2-1-079A	<table><tr><td>ESCALA: 1:750</td><td>FECHA: 06-09-2021</td></tr></table> <table><tr><td>ARCHIVO: CAB-2-1-079A.dwg</td><td>PLANO: 1 DE 2</td></tr></table>	ESCALA: 1:750	FECHA: 06-09-2021	ARCHIVO: CAB-2-1-079A.dwg	PLANO: 1 DE 2														
ÁREA TOTAL:	1 Ha + 4404.58 m²																																						
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 282.69 m²																																						
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000.00 m²																																						
ÁREA SOBRANTE:	1 Ha + 4121.89 m²																																						
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²																																						
PR	ABSCISAS																																						
INICIO: 10+784	INICIO: K 16+416.62 I																																						
FINAL: 48+222	FINAL: K 16+512.53 I																																						
RUTA: CERETÉ - LORICA	CIP: CAB-2-1-079A																																						
ESCALA: 1:750	FECHA: 06-09-2021																																						
ARCHIVO: CAB-2-1-079A.dwg	PLANO: 1 DE 2																																						



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1482217.38	806892.88	3.50
2	1482217.99	806896.32	
3	1482208.01	806898.46	10.21
4	1482182.02	806903.96	26.56
5	1482156.46	806910.03	26.27
6	1482137.90	806915.49	19.35
7	1482123.45	806920.64	15.33
8	1482121.78	806916.80	4.19
9	1482139.76	806911.35	18.78
10	1482158.17	806905.87	19.21
11	1482169.34	806903.88	11.34
12	1482189.01	806900.31	19.99
13	1482196.88	806898.88	8.00
14	1482208.23	806895.73	11.78
15	1482215.78	806894.84	7.60
16	1482217.15	806892.92	2.36
1	1482217.38	806892.88	0.23
AREA (m2):			282.69

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA	PROPIETARIO: LUIS MANUEL TEHERAN MONTES	----- Línea de compra	□ Limite predial	PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Tranversal de Mercator)	
	COD. CATASTRAL: 236880100000000910052000000000	----- Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida	DATUM: MAGNA - SIRGAS	
	MATRICULA INMOBILIARIA: 143-30534	----- Eje de vía existente	▨ Área remanente	ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL	
	CUADRO DE ÁREAS	----- Borde vía existente	▨ Área construcción requerida	COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 38.0294" Long. Oeste	
DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO	ÁREA TOTAL: 1 Ha + 4404.58 m²	----- Borde vía proyectada	▨ Área construcción anexa requerida	COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este	
	ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 282.69 m²	----- Canal proyectado	● Punto de inflexión	ESCALA: N.A	FECHA: 06-09-2021
	ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m²	----- Derecho de Vía	— Chafalán Llano	ARCHIVO: CAB-2-1-079A.dwg	PLANO: 2 DE 2
	ÁREA SOBRANTE: 1 Ha + 4121.89 m²	--- Cercas	— Chafalán Corte		
	ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m²	PR INICIO: 10+764 FINAL: 48+222	ABSCISAS INICIO: K 16+419.62 FINAL: K 16+512.53		
		ruta: CERETÉ - LORICA	CIP: CAB-2-1-079A		

2-1-79A

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN PELAYO

NIT 800.096.805-6

SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

EL SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE SAN PELAYO – CORDOBA

CERTIFICA:

Que según el Acuerdo No 023 DEL 21 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000 "POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL "PBOT" DEL MUNICIPIO DE SAN PELAYO – CORDOBA" y de acuerdo a la actualización catastral se emite LA CLASIFICACION DEL SUELO de la Jurisdicción del Municipio de San Pelayo).

Información Del Predio:

Dirección del predio: San Pelayo

Código Catastral: 236860100000000910052000000000

Folio de Matricula Inmobiliaria: 143-30534

Dirección: K 9 2 245

Clasificación: del Suelo: URBANO

Uso Principal: Lote urbanizado no construido o edificado

Uso Condicionado o Restringido: N/A

Uso Prohibido: N/A.

Amenazas: Amenaza de inundación Baja

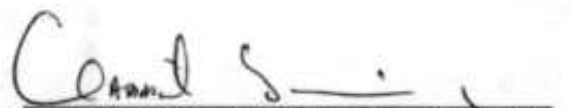
Conflictos de uso: Sin conflicto

Zona de protección: Ninguna

Licencias Urbanísticas: El predio no cuenta con licencia urbanística en trámite o aprobada

Planes Parciales: El predio no cuenta con aplicaciones de planes parciales

Para constancia se expide a solicitud del interesado y se firma en San Pelayo a los 14 días del mes de Agosto 2018.



GABRIEL IGNACIO SÁNCHEZ MARTÍNEZ

Secretario de Planeación e Infraestructura

MÁS PROGRESO



MÁS PROSPERIDAD

Carrera 6 Calle 6 Palacio Municipal de San Pelayo - Córdoba

Lunes a Viernes 8:00am - 12:30 pm y de 2:00pm - 5:30 pm

Teléfono: (57 + 4) 7630303

Correo electrónico: contactenos@sanpelayo-cordoba.gov.co

CONCESIONES
ADORADO