

Montería, Córdoba

Señores:

SUSANA DEL PILAR BURGOS GARCIA
SUSANA MARIA GARCIA PABON
NORA MARIA GARCIA BURGOS
AMAURY RAFAEL GARCIA BURGOS
MARIA MERCEDES GARCIA BURGOS
ALFREDO LEON GARCIA BURGOS

Finca Betania
Vereda Carrizal
San Carlos– Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20190717000100
Fecha: 17/07/2019 02:28:05 p.m.
Usuario: sandra.barco
CATEGORIA: EXTERNA

Referencia: Contrato de concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015 "construcción, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del sistema vial para la conexión de los departamentos Antioquia – Bolívar".

Asunto: Notificación por aviso – Oferta formal de compra con radicado N° 48-147-20190222006545 de fecha 22 de febrero de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que los escritos de citación con radicado N° 48-147-20190222006547 de fecha 22 de febrero de 2019, N° 48-147-20190222006548 de fecha 22 de febrero de 2019, N° 48-147-20190222006549 de fecha 22 de febrero de 2019, N° 48-147-20190222006550 de fecha 22 de febrero de 2019, N° 48-147-20190222006551 de fecha 22 de febrero de 2019, N° 48-147-20190222006552, de fecha 22 de febrero de 2019, enviados por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolos a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado N° 48-147-20190222006545 de fecha 22 de febrero de 2019, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N° 143-16975 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cereté, denominado Finca Betania, ubicado en la vereda Carrizal, jurisdicción del Municipio de San Carlos, Departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar, según consta en los documentos enviados por la empresa de mensajería REDEX el día 27 de febrero de 2019, no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal ya que mediante certificación de la misma empresa fueron devueltos con la observación "El destinatario no reside en la dirección", por tal motivo se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de Diciembre de 2014 así:

AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado N° 48-147-20190222006545 de fecha 22 de febrero de 2019, que contiene la Oferta de Compra "*Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado Finca Betania, ubicado en la vereda Carrizal, jurisdicción del Municipio de San Carlos, Departamento de Córdoba, ubicado entre las Abscisa Inicial K 1+223,21 I y Abscisa final K 1+286,10 I, identificado con la Cédula Catastral N° 236780003000000060054000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 143-16975 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cereté. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-3-2-006. Ubicado en la UFI 3, SUBSECTOR 2 EL 15 – SAN CARLOS.*

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 Finca Betania, ubicado en la vereda Carrizal, jurisdicción del Municipio de San Carlos, Departamento de Córdoba, a fin de notificarle a los señores **SUSANA DEL PILAR BURGOS GARCIA, SUSANA MARIA GARCIA PABON, NORA MARIA GARCIA BURGOS, AMAURY RAFAEL GARCIA BURGOS, MARIA MERCEDES GARCIA BURGOS y ALFREDO LEON GARCIA BURGOS**, la oferta formal de compra N° 48-147-20190222006545 de fecha 22 de febrero de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N° 48-147-20190222006545 de fecha 22 de febrero de 2019, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

FIJADO EL 19 JUL 2019 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 25 JUL 2019 A LAS 6:00 P.M.


PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO
Coordinadora predial Concesión Ruta al Mar S.A.S

Proyecto: SXBR

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra N° 48-147-20190222006545 de fecha 22 de febrero de 2019, a los señores SUSANA DEL PILAR BURGOS GARCIA, SUSANA MARIA GARCIA PABON, NORA MARIA GARCIA BURGOS, AMAURY RAFAEL GARCIA BURGOS, MARIA MERCEDES GARCIA BURGOS y ALFREDO LEON GARCIA BURGOS y se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las 7:00 a.m. del día 19 JUL 2019

Firma:

Cargo: COORDINADORA PREDIAL



CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6:00 p.m. del 25 JUL 2019, por cuanto N° 48-147-20190222006545 de fecha 22 de febrero de 2019, a los señores SUSANA DEL PILAR BURGOS GARCIA, SUSANA MARIA GARCIA PABON, NORA MARIA GARCIA BURGOS, AMAURY RAFAEL GARCIA BURGOS, MARIA MERCEDES GARCIA BURGOS y ALFREDO LEON GARCIA BURGOS conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma:

Cargo: COORDINADORA PREDIAL



Señores

- SUSANA DEL PILAR BURGOS GARCIA
- SUSANA MARIA GARCIA PABON
- NORA MARIA GARCIA BURGOS
- AMAURY RAFAEL GARCIA BURGOS
- MARIA MERCEDES GARCIA BURGOS
- ALFREDO LEON GARCIA BURGOS
- EDELMIRA EUGENIA GARCIA BURGOS

Finca Betania
Vereda Carrizal
San Carlos– Córdoba

CAB - CORRESPONDENCIA
ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147-20190222006545
Fecha: 22/02/2019 04:23:12 p.m.
Usuario: sandra.barco
CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: Comunicación por la cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado Finca Betania, ubicado en jurisdicción del Municipio de San Carlos, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 236780003000000060054000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 143-16975. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-3-2-006. Ubicado en el Sector Vía el 15 – San Carlos.

Cordial saludo:

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

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

De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**





la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018.

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

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-3-2-006
Fecha de ficha	19-noviembre-2018
Tramo / Unidad funcional	UFI 3 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	308.36 M ²
Abscisa inicial	K 1+223,21 l
Abscisa final	K 1+286,10 l
Municipio	San Carlos
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	143-16975
ORIP	Cereté
Cédula Catastral	236780003000000060054000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia del 17 de mayo de 2016 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Carlos, al no arrojar linderos de área restante, luego de la adjudicación de pertenencia y la asignación del folio de matrícula inmobiliaria N° 143-52207, a saber:

Por el NORTE: con predios de EDELMIRA GARCÍA Y RAÚL MEJÍA en 765,53 metros; **Por el SUR:** con la VÍA CARRIZAL – MONTERÍA en medio y predios de MARINO MEJÍA en 681,04 metros; **Por el ESTE:** con predios de RAÚL MEJÍA en 496,60 metros; y **Por el OESTE:** con predios de EDELMIRA GARCÍA en 670,87 metros, cerrando el perímetro.

5

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 143-16975 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté, el área requerida es propiedad de:

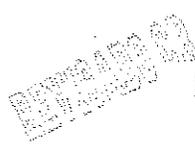
Nombre	N° de Identificación	De la ciudad de	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad Notaria	Ciudad
SUSANA DEL PILAR BURGOS GARCIA	25.751.068	Montería	Adjudicación en Sucesión	Escritura Pública	1838 del 17 de septiembre de 1993	Segunda	Montería
SUSANA MARIA GARCIA PABON	41.637.521	Bogotá	Adjudicación en Sucesión	Escritura Pública	1838 del 17 de septiembre de 1993	Segunda	Montería
NORA MARIA GARCIA BURGOS	34.970.991	Montería	Adjudicación en Sucesión	Escritura Pública	1838 del 17 de septiembre de 1993	Segunda	Montería
AMAURY RAFAEL GARCIA BURGOS	6.874.047	Montería	Adjudicación en Sucesión	Escritura Pública	1838 del 17 de septiembre de 1993	Segunda	Montería
EDELMIRA EUGENIA GARCIA BURGOS	34.981.510	Montería	Adjudicación en Sucesión	Escritura Pública	1838 del 17 de septiembre de 1993	Segunda	Montería
MARIA MERCEDES GARCIA BURGOS	34.976.287	Montería	Adjudicación en Sucesión	Escritura Pública	1838 del 17 de septiembre de 1993	Segunda	Montería
ALFREDO LEON GARCIA BURGOS	6.881.054	Montería	Adjudicación en Sucesión	Escritura Pública	1838 del 17 de septiembre de 1993	Segunda	Montería

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-3-2-006:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-3-2-006	Total: 6 Has





Requerida: 308.36 M2
Remanente: 0.00
Sobrante: 59691,64 M2
Total Requerida: 308.36 M2

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

ÁREA = 308.36 M2 ABSC. INICIAL K 1+223,21 I y ABSC. FINAL K 1+286,10 I.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	4.76m	CON CARMEN ISABEL GUZMAN CALDERIN (PTOS 8-9)
SUR	5.26m	AGROPECAURIA AYAMONTE RAUL H. MEJIA Y CIA LIMITADA (PTOS 1-2)
ORIENTE	62.90m	CON VIA EL 15 - SAN CARLOS (PTOS 9-1)
OCCIDENTE	62.90m	SUSANA DEL PILAR BURGOS DE GARCIA Y OTROS (PTOS 2-8)

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. RM-254_CAB-3-2-006 de fecha 28 de diciembre de 2018, elaborado por la Corporación AVALBIENES, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y Resolución No. 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **CINCO MILLONES SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/L (\$ 5.073.664).**

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor de los propietarios; la suma de **CINCO MILLONES SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/L (\$ 5.073.664).**

[Handwritten signature]

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	Ha	0,030836	\$ 37.500.000	\$ 1.156.350
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcción Anexa	GL	1	\$ 2.270.150	\$ 2.270.150
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 1.647.164	\$ 1.647.164
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 5.073.664

Nota: De conformidad con la Resolución N° 2684 de 2015 expedida por el Ministerio de Transporte, en caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la escritura pública de compraventa por la transferencia del derecho de dominio al estado del predio, serán asumidos en su totalidad directamente por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que 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 de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

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

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

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

El artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 estipula que 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 o expropiación, permiso que será irrevocable una vez se pacte, es así como se anexa a esta oferta dicho documento y se reitera la solicitud a la propietaria para su otorgamiento.

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de



1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y Resolución No. 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte y demás normas concordantes.

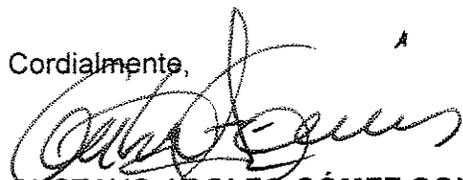
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá allegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3234834997 o al correo electrónico Sandra.barco@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 el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo N° 254_CAB-3-2-006 de fecha 28 de diciembre de 2018, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,

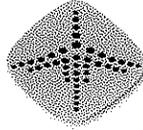


GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ GONZÁLEZ
Gerente General

Anexo: Lo enunciado en _____ folios

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

Elaboró: S.X.B.R.
Revisó: V.I.A.B.



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254 CAB-3-2-006

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-3-2-006

DIRECCIÓN:
Finca Betania

VEREDA/BARRIO: Carrizal

MUNICIPIO: San Carlos

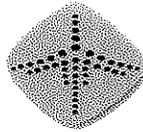
DEPARTAMENTO: Córdoba

PROPIETARIOS:
SUSANA DEL PILAR BURGOS DE GARCÍA Y OTROS

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

FECHA: Diciembre 28 de 2.018





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S, solicitud del 21/12/2.018.

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:** 678 - San Carlos.

1.7. **Vereda o Corregimiento:** Carrizal.

1.8. **Dirección del Inmueble:** Finca Betania.

1.9. **Abscisado del Área Requerida:**

ABSC. INICIAL	K 1 + 223,211 ✓
ABSC. FINAL	K 1 + 286,101 ✓

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

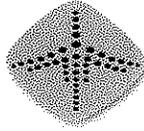
1.11. **Uso Normativo:** Áreas de producción agrícola.

1.12. **Información Catastral:**

- Número Predial: 00-03-00-00-0006-0054-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 00-03-0006-0054-000
- Área de Terreno: 6 Ha 0 M2
- Área Construida: 0,0 M2
- Avalúo Catastral: \$ 12.430.000=

1.13. **Fecha de Inspección:** Diciembre 27 de 2.018.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

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: Diciembre 28 de 2.018.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

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

- a) Certificado de Tradición y Libertad No. 143-16975 expedido el 19/11/2.018.
- b) Certificado Catastral, con vigencia 2.018.
- c) Certificado Usos Normativos, con fecha del 15/06/2.018.
- d) Estudios de Títulos, con fecha del 19/11/2.018.
- e) Escritura Pública No. 1.838 del 17/09/1.993 Notaria 2º de Montería.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha del 19/11/2.018.
- g) Ficha Predial, con fecha del 19/11/2.018.
- h) Registro 1 y 2, con fecha del 03/08/2.018.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietarios: Sustraído del Estudio de Títulos.

SUSANA DEL PILAR BURGOS GARCÍA	C.C. 25.751.068
SUSANA MARÍA GARCÍA PABÓN	C.C. 41.637.521
NORA MARÍA GARCÍA BURGOS	C.C. 34.970.991
AMAURY RAFAEL GARCÍA BURGOS	C.C. 6.874.047
MARÍA MERCEDES GARCÍA BURGOS	C.C. 34.976.287
ALFREDO LEÓN GARCÍA BURGOS	C.C. 6.881.054

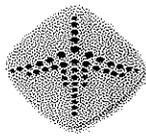
3.2. Título de Adquisición: Escritura pública No. 1.838 del 17/09/1.993 Notaria 2º de Montería.

3.3. Matrícula inmobiliaria No. 143-16975, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cerete, Córdoba.

3.4. Observaciones Jurídicas: "De conformidad con el folio de Matrícula Inmobiliaria N° 143-16975, de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cerete, sobre el predio requerido se encuentran registrados los siguientes:



REVISADO POR
REVISTADO POR



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

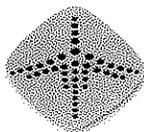
ANOTACION	GRAVAMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES	DE	A
06	Gravamen: Valorización, registrada mediante Resolución N° 02094 del 1 de abril de 2009 otorgado por el Instituto Nacional de vías- INVIAS DE BOGOTA D.C	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS	GARCIA DE PINEDO NORA MARIA

*Estudiados los documentos relacionados y efectuada la verificación ante la Unidad de Restitución de Tierras, Dirección Territorial de Córdoba, el predio objeto de estudio mediante oficio No. URT-DTCM-1907 del 17 de septiembre de 2018, se evidencia solicitud de inclusión en el registro de tierras despojadas o abandonadas forzosamente, por lo cual mediante oficio No. 48-147-20180928004108 del 28 de septiembre de 2018, y recibido de fecha 1 de octubre de 2018, se le solicito a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, indicar el estado en que se encuentra el proceso administrativo de este predio, obteniendo como respuesta de la Unidad de Restitución de Tierras mediante oficio URT-DTCM-8855 de fecha 19 de octubre de 2018 que no existe solicitud de restitución, lo anterior determina la viabilidad de la adquisición de la franja de terreno afectada conforme a la ficha predial No. CAB 3-2-006, a través del procedimiento de **Enajenación Voluntaria**, y/o proceso de Expropiación Administrativo o Judicial, en los términos establecidos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, y por la Ley 1882 de 2018, en el capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, siempre y cuando se atiendan las recomendaciones del presente estudio."*
Información sustraída del Estudio de Títulos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

- 4.1. Delimitación del Sector:** Por el Norte, se encuentran sectores conocidos como Los Caños y Las Lomas; por el Oriente, se ubican los sectores conocidos como Malafe y el centro urbano del corregimiento de Carrizal; por el Occidente, se ubica el sector conocido como Pinogana y la vía nacional de primer orden Montería – Planeta Rica; por el Sur, se encuentran los sectores conocidos como El Balsamo, Palmira y Monterrey.
- 4.2. Actividad Predominante:** Agropecuaria.
- 4.3. Topografía:** Plana 0 – 7 %
- 4.4. Características Climáticas:**
 - Temperatura Media: 28°C
 - Altura sobre el nivel del Mar: 26 M aprox.
 - Precipitación: Promedio Multianual de 4.060,2 mm





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

4.5. Condiciones Agrologicas: CLASE II

“Suelos con relieve igual a los de la Clase 1 o moderadamente inclinados a ondulados, con pendientes inferiores al 12%. Sin erosión o con erosión ligera en un máximo de 20% del área. Moderadamente profundos a muy profundos, sin piedras o con piedras que no imposibiliten las labores de la maquinaria.

Si hay suelos salinos o salino sódicos no deben afectar más del 20% del área y ser fácilmente corregibles, aunque la corrección no sea permanente. Drenaje natural bueno a moderado o imperfecto.

Encharcamientos, si se presentan, con duración no mayor de 15 días, por ciclos de invierno y que no ocasionen mayores daños a los cultivos. Inundaciones ocasionales, si se presentan, de muy corta duración en inviernos rigurosos y no mayores de 1 a 2 días, no producen daños de consideración. Retención de humedad muy alta a mediana; permeabilidad lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad moderado, moderadamente alto a alto. Por las pequeñas limitaciones que ocurren en esta clase, la elección de cultivos transitorios y perennes no es tan amplia como en la Clase 1. Estos suelos requieren prácticas de manejo más cuidadosos que los de la Clase 1, aunque fáciles de aplicar.”

Fuente: Resolución 02965 de 1.995 del INCODER.

4.6. Servicios Públicos: Acueducto veredal y energía eléctrica.

4.7. Servicios Comunes: Los servicios comunales más cercanos al sector están ubicados en el Corregimiento de Carrizal, dentro del sector colindante al corredor del proyecto no se evidenciaron servicios comunales. Dentro del entorno cercano se encuentra la Sede Educativa Los Caños.

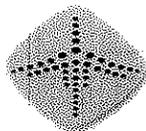
4.8. Vías de Acceso y Transporte: La principal vía para acceder al sector corresponde a la vía Nacional No. 23 (Planeta Rica – Montería) de primer orden, la cual cuenta con transporte público intermunicipal e interdepartamental de frecuencia aproximada de 20 a 30 minutos. También cuenta con vía secundaria El 15 – San Carlos sin transporte público formal, se identificó transporte público informal de moto taxis.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de San Carlos, Córdoba; se reglamenta por medio del Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 019 del 10/12/2.005.

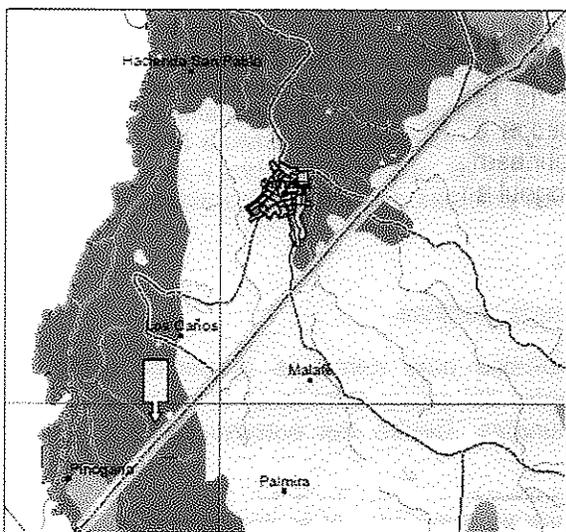
- Clasificación del Suelo: Rural
- Usos del Suelo: Áreas de producción agrícola
- Uso Principal: Agricultura
- Uso Compatible o Complementario: Ganadería
- Uso Condicionado o Restringido: Vivienda Rural
- Uso Prohibido: Urbanización
- Amenazas: Amenaza baja por movimiento en masa

REVOCADO



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

- Conflictos de Uso: Con conflicto
- Zona de Protección: El predio se ubica en área para la producción Agrícola
- Licencias Urbanísticas: El predio no cuenta con licencia urbanística en trámite o aprobada.



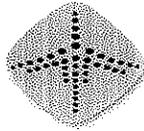
Leyenda			
Color	Producción	Area (Ha)	Porcentaje
[Color]	Áreas de producción agrícola	8.072,62	16,09%
[Color]	Áreas de producción pecuana	16.671,09	33,22%
[Color]	Áreas de producción forestal	18.766,97	37,40%
[Color]	Áreas de producción minera	10.339,20	20,60%
[Color]	Áreas de protección	1.247,03	2,49%
[Color]	Áreas de recuperación	5.304,26	10,57%
[Color]	Áreas urbanas	119,12	0,24%
	Área total	50.181,08	100%

Se verifica el Uso del Suelo Rural de acuerdo al Certificado expedido por la Secretaria de Planeación Municipal de San Carlos, Córdoba el pasado 15 de Junio de 2.018 firmado por el Secretario de Planeación Municipal el Arquitecto ABDEL JALILIE VELEZ.

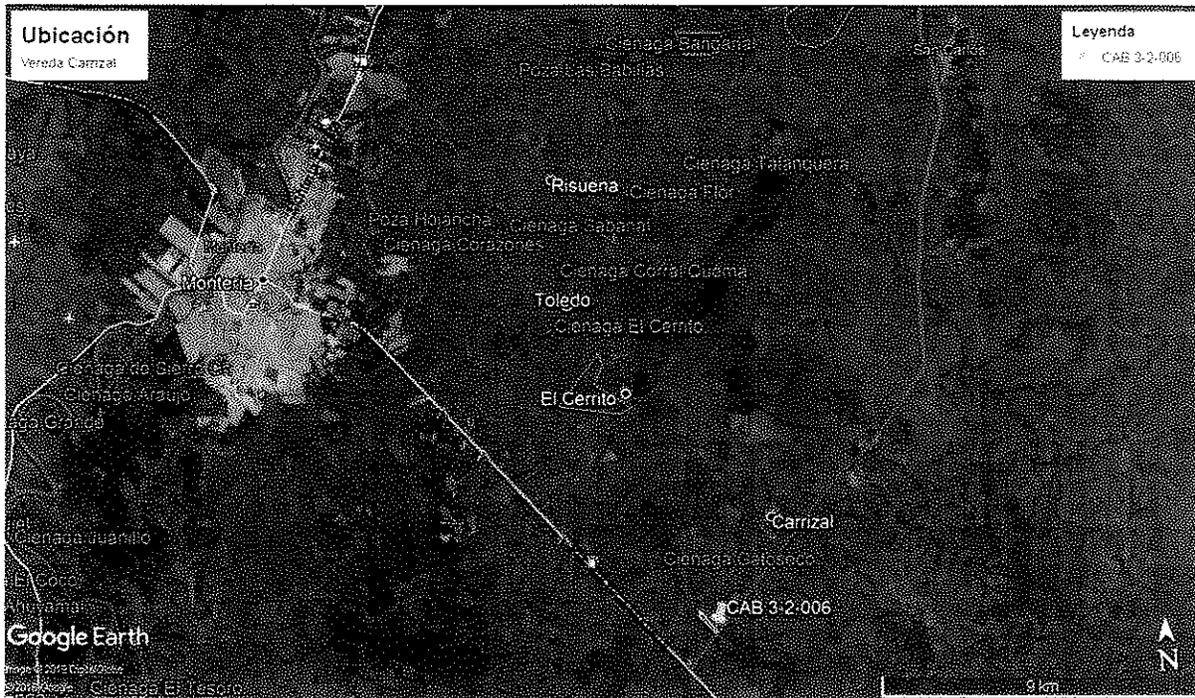
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1. Ubicación: El predio se ubica en el sector o Vereda Carrizal al suroccidente del municipio. Al predio se puede acceder por la vía nacional de primer orden No. 23 (Planeta Rica – Montería) ingresando por la vía El 15 – San Carlos para encontrar el predio sobre la margen derecha luego de recorrer unos 1,29 km.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006



Fuente Google Earth.

6.2. Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	60.000,00	m ²
ÁREA REQUERIDA	308,36	m ²
ÁREA REMANENTE	0	m ²
ÁREA SOBRANTE	59.691,64	m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	308,36	m ²

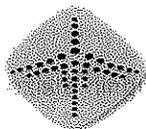
Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 19/11/2018.

6.3. Linderos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES ÁREA 1
NORTE	4,76 m	CON CARMEN ISABEL GUZMÁN CALDERIN (PTOS 8-9)
SUR	5,26 m	AGROPECUARIA AYAMONTES RAUL H. MEJÍA Y CIA LIMITADA (PTOS 1-2)
ORIENTE	62,90 m	CON VÍA EL 15 – SAN CARLOS(PTOS 9-1)
OCCIDENTE	62,90 m	SUSANA DEL PILAR BURGOS DE GARCÍA Y OTROS (PTOS 2-8)

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 19/11/2018.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

6.4. Vías de Acceso al Predio y Servicios Públicos: El predio cuenta con vía de acceso vehicular destapada (El 15 – San Carlos) en buenas condiciones.

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

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	0 – 7% Plana	Rural	Áreas de producción agrícola

6.6. Áreas Construidas Principales: El área requerida por el proyecto no cuenta con ningún tipo de construcción.

6.7. Características Constructivas: No existe ningún tipo de construcción principal.

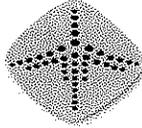
6.8. Construcciones Anexas:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
1	CA1: CERCA DE 3 HILOS DE ALAMBRE PÚAS CON POSTES EN MADERA ASERRADA CADA 1,80m, H:1,70m	10,02 ✓	m
2	CA2: CERCA FRONTAL DE 4 HILOS DE ALAMBRE PÚAS CON POSTES ASERRADOS de 4"x4" CADA 1m, H:1,80m	62,89 ✓	m

6.9. Cultivos y Especies:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Roble Ø 0,41 m - 0,60 m	1 ✓	Und
Totumo ≤Ø: 0,20 m	1 ✓	Und
Mataraton ≤Ø: 0,20 m	1 ✓	Und
Roble ≤Ø: 0,20 m	1 ✓	Und
Teca ≤Ø: 0,20 m	3 ✓	Und
Acacia ≤Ø: 0,20 m	1 ✓	Und
Teca Ø 0,21 m - 0,40 m	2 ✓	Und
Pasto Angleton	277,52 ✓	Und





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

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

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

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

Metodología para Valoración de Cultivos y Especies:

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

Para la valoración de Pastos, se tiene en cuenta el costo promedio de establecimiento más el valor del rendimiento por metro cuadrado.

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

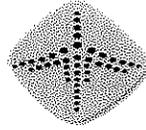
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA: (Método de Comparación o de Mercado)

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

Ver siguiente cuadro de datos:



REVISADO CR

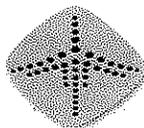


AVAL Bienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

CLASIFICACION, ANALISIS E INTERPRETACION DE MERCADO INMOBILIARIO - ZONA RURAL - MUNICIPIO DE SAN CARLOS, CORDOBA															
NO.	TIPO DE BIEN	DEPARTAMENTO	REGISTRO ESTADISTICO	TIPO DE TRANSACCION	FUENTE VERIFICABLE	OBSERVACIONES	VALOR TOTAL DEL BIEN	NEGOCIACION	VALOR DEBIDO	AREA CONSTRUCCION	VALOR DE CONSTRUCCION	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCION	DESCRIPCION CONSTRUCCION	TERRENO	VALOR
6	FINCA	Municipio Montería, Departamento Córdoba, vía San Andrés - vía Serrano		OFERTA	Socredinmobiliaria Número de referencia: 236141. Tel: 57 4 7891943 - Cel: +57 3022092352 Email: scinmobiliariaconstruccion@gmail.com CALLE 22F # 3V-18 Barrio Villa Real Margen Izquierda Montería - Córdoba. http://www.socredinmobiliaria.com	Consta de 6 potreros- casas en madera con area -1 corral -2 represas. frutales yuca pitahaya tiene servicio de agua y luz. A 30 minutos de montería	\$ 360.000.000	5%	\$ 361.000.000	80,00	\$ 275.000	\$ 22.000.000	CASA DE MADERA con area -1 corral -2 represas.	9,00	\$ 37.666.667
10	LOTE	Municipio Montería, Departamento Córdoba, Orda de carretera troncal		OFERTA	Mym Inmobiliaria Montería, Código: 261785, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229. http://www.mymimobiliariamonteria.com		\$ 8.840.000.000	5%	\$ 8.498.000.000	N/A	N/A	N/A	N/A	160,00	\$ 56.100.000
11	FINCA CANADERA	Municipio Montería, Departamento Córdoba, a 300 mts de la troncal		OFERTA	Mym Inmobiliaria Montería, Código: 261505, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229. http://www.mymimobiliariamonteria.com	Bosque Embarcadero Excelentes casas. Excelente acceso, a 12 km de Montería, corrales en tubo metálico, excelentes pastos, carga promedio, 3 animales por hectárea, buen agua, buenas divisiones, buen sembradero.	\$ 9.000.000.000	5%	\$ 7.600.000.000	Casa Principal: 160 M2 Embarcadero y establo 1.200 M2	Casa Principal: \$ 1.230.000 Embarcadero y establo \$ 48.000.000 = \$ 49.230.000	Casa Principal \$ 221.400.000 = Embarcadero y establo \$ 48.000.000 = Valor Total construcciones \$ 269.400.000 =	Casa de dos habitaciones y dos baños. Inscrito con baño, casa mayordomía con una habitación, cocina, baño y piscina, corral con boscosa, 4 parqueaderos cubiertos.	200,00	\$ 36.653.000
12	LOTE	Municipio Montería, Departamento Córdoba, vía Montería Planeta Rica, cerca a la posible calzada		OFERTA	Mym Inmobiliaria Montería, Código: 208432, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229. http://www.mymimobiliariamonteria.com	Terreno plano todo, excelente vías	\$ 320.000.000	5%	\$ 304.000.000	N/A	N/A	N/A	N/A	9,00	\$ 33.777.778
20	FINCA	Municipio San Carlos, Departamento Córdoba, Vereda Dosa Azul, cercano a vía el 15 - San Carlos		OFERTA	MUESTRA TOMADA DEL ESTUDIO ZMG, TABLA # 17, OFERTA SCT Envío Antepaga. Celular 3185873257	Finca con árboles frutales, bosque, represa árboles frutales	\$ 120.000.000	16,67%	\$ 99.996.000	150,00	\$ 200.000	\$ 30.000.000		1,90	\$ 36.840.000
21	LOTE	Municipio Montería, Departamento Córdoba, vía Carabé - San Pelayo		OFERTA	Mym Inmobiliaria Montería, Código: 176486, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229. http://www.mymimobiliariamonteria.com	Terreno plano todo, cercano del casco urbano del coroneto, a borde de vía que peyayo a Puerto Nuevo	\$ 945.000.000	5%	\$ 897.750.000	N/A	N/A	N/A	N/A	27,00	\$ 33.250.000





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

8.2. Depuración del Mercado: El siguiente cuadro con tiene la información depuración de los datos obtenidos con el fin de filtrar los datos homogéneos comparables con el inmueble objeto de avalúo.

ITEM	CATEGORÍA INMUEBLE	DIRECCIÓN	REGISTRO FOTOGRAFICO	TIPO DE TRANSACCIÓN	FUENTE VERIFICABLE	OBSERVACIONES	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUCIÓN	VALOR M ² CONSTRUCIÓN	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	TERRENO (m ²)	
														ÁREA	VALOR
6	FINCA	Municipio Montería, Departamento Córdoba, vía antena - vía terrada		OFERTA	Scredinmobiliaria Número de referencia: 236141, Tel: 57 4 7891943 - Cel: +57 3022092362 Email: scrimobiliarios@ucciones@gmail.com CALLE 23F # 3W-18 Barro Vieja Real Margen Izquierda Montería - Córdoba, http://www.scredinmobiliaria.com/	Corcha de 6 potreros- casas en madera con zinc -1 corral -2 represas. - frutales yuca plátano tiene servicio de agua y luz. A 30 minutos de montería	\$ 380.000.000	5%	\$ 361.000.000	80,00	\$ 275.000	\$ 22.000.000	CASA DE MADERA con zinc -1 corral -2 represas	9,00	\$ 37.666.667
12	LOTE	Municipio Montería, Departamento Córdoba, vía Montería Planeta Rica, cerca a la doble calzada		OFERTA	MyM Inmobiliaria Montería, Código: 208432, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017284539 - 3015486229. http://www.mymimobiliariamontería.com	Terreno plano todo, excelente vías	\$ 320.000.000	5%	\$ 304.000.000	N/A	N/A	N/A	N/A	9,00	\$ 33.777.778
20	FINCA	Municipio San Carlos, Departamento Córdoba, Vereda Costa Azul, cercano a vía #15 - San Carlos		OFERTA	MUESTRA TOMADA DEL ESTUDIO ZHG, TABLA # 17, OFERTA SCT. Elvito Antequa, Celular: 3165873257	Finca con árboles maderables, bosko, represa, árboles frutales	\$ 120.000.000	16,67%	\$ 99.996.000	150,00	\$ 200.000	\$ 30.000.000	CASA: alcoba, cocina	1,90	\$ 36.840.000
21	LOTE	Municipio Montería, Departamento Córdoba, vía Cereté - San Pelayo		OFERTA	MyM Inmobiliaria Montería, Código: 178488, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017284539 - 3015486229. http://www.mymimobiliariamontería.com	Terreno plano todo, cercano del casco urbano del casco, a borde de vía que prelayto a Puerto Nuevo	\$ 845.000.000	5%	\$ 837.750.000	N/A	N/A	N/A	N/A	27,00	\$ 33.250.000

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

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

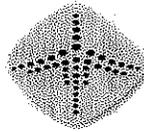
Para el procesamiento y determinación del valor comercial del inmueble objeto de este avalúo comercial no se aplicó dicho artículo ya que se tuvo acceso a datos de información de mercado.

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.



REVISADO



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

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	\$ 35.383.611
NÚMERO DE DATOS	4
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 2.195.784
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6.21
RAÍZ N	2.00
LÍMITE SUPERIOR	\$ 37.579.396
LÍMITE INFERIOR	\$ 33.187.827
VALOR ADOPTADO	\$ 37.500.000

10.2. Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo en cuanto a condiciones de los suelos pendientes, uso actual y normativo, por lo cual, nos permite que dichos datos sean comparables para la determinación del valor comercial.

Los datos encontrados y utilizados se ubican en entornos cercanos e inmediatos, dentro de los corredores y zonas veredales entre Planeta Rica, Montería, Tierralta, Carrizal y San Carlos.

Dentro de dicho análisis se suprimieron 2 datos de predios que cuentan con grandes áreas de extensión, por lo cual, se diferencian en las áreas al predio objeto de avalúo y áreas típicas de la zona. Sin embargo, dichos datos se ubican dentro del rango de valor de los demás datos analizados.

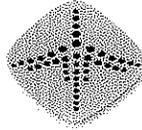
Para la liquidación del valor comercial del predio se adopta el "LÍMITE SUPERIOR" teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo recibe influencia de la vía nacional de primer orden No. 23 (Planeta Rica – Montería) que favorecen de manera directa la explotación del mismo.

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. 189.

Ver siguientes cuadros con presupuestos:





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 1				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	UND	6	\$ 22.906	\$137.436,00
ALAMBRE DE PÚAS IOWA CAL. 12,5	ML	30	\$ 582	\$17.460,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma *	KILO	1	\$ 6.500	\$6.500,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA CON PRESTACIONES	HC	6	\$ 17.369	\$104.214,00
Valor Total Tipología				\$265.610,00
Total Cantidad				10,02 ML
Valor Unitario				\$ 26.507,98 ML

* <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/search/?Ntt=grapa%20cerca>

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 2				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	UND	63	\$ 22.906	\$1.443.078,00
ALAMBRE DE PÚAS IOWA CAL. 12,5	ML	252	\$ 582	\$146.664,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma *	KILO	10	\$ 6.500	\$65.000,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA CON PRESTACIONES	HC	56	\$ 17.369	\$972.664,00
Valor Total Tipología				\$2.627.406,00
Total Cantidad				62,89 ML
Valor Unitario				\$ 41.777,80 ML

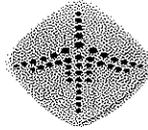
* <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/search/?Ntt=grapa%20cerca>

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.

VALORES CONSTRUCCIONES - CAB-3-2-006												
ÍTEM	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD APROX.	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	VALOR UNIDAD DE MEDIDA SEGÚN TIPOLOGÍA O PRESUPUESTO CALCULADO	CALIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR UNIDAD DE MEDIDA DEPRECIADO	VALOR UNIDAD DE MEDIDA ADOPTADO	VALOR TOTAL ADOPTADO CONSTRUCCIÓN ANEXA
CA-1	CERCA	10,02	ML	3	10	30	\$ 26.507,98	2	21,53%	\$ 20.800,82	\$ 20.800,82	\$ 208.424,22
CA-2	CERCA	62,89	ML	3	10	30	\$ 41.777,80	2	21,53%	\$ 32.783,04	\$ 32.783,04	\$ 2.061.725,39
VALOR TOTAL												\$ 2.270.149,60



REVISADO CR.



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
ROBLE	Ø 0,41 - 0,60 m	1	\$ 749.068	\$ 749.068
TOTUMO	≤ Ø: 0,20 m	1	\$ 4.948	\$ 4.948
MATARRATON	≤ Ø: 0,20 m	1	\$ 4.948	\$ 4.948
ROBLE	≤ Ø: 0,20 m	1	\$ 37.453	\$ 37.453
TECA	≤ Ø: 0,20 m	3	\$ 37.453	\$ 112.359
ACACIA	≤ Ø: 0,20 m	1	\$ 33.399	\$ 33.399
TECA	Ø 0,21 - 0,40 m	2	\$ 299.627	\$ 599.254
VALOR TOTAL				\$ 1.541.429

PASTOS				
ESPECIE	ÁREA m ²	TIPO	VALOR m ²	VALOR TOTAL
PASTO ANGLETON	277,52	PASTOREO	\$ 381	\$ 105.735
VALOR TOTAL				\$ 105.735

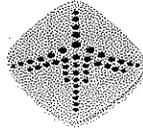
13. CONSIDERACIONES GENERALES:

- Al momento de la inspección técnica por parte del evaluador comisionado, se observa que el predio objeto de avalúo comercial ya contaba con intervención de obra por parte del proyecto, por lo cual, la información de inventario de mejoras constructivas y cobertura vegetal se valoran de acuerdo a la información indicada en la ficha predial aportada por el concesionario.

- Para la liquidación del valor comercial del predio se adopta el "LIMITE SUPERIOR" teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo recibe influencia de la vía nacional de primer orden No. 23 (Planeta Rica – Montería) que favorecen de manera directa la explotación del mismo.

Fin de las consideraciones.





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

14. RESULTADO DEL AVALÚO:

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

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	Ha	0,030836	\$ 37.500.000	\$ 1.156.350
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcción Anexa	GL	1	\$ 2.270.150	\$ 2.270.150
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 1.647.164	\$ 1.647.164
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 5.073.664

Valor en Letras: Cinco millones setenta y tres mil seiscientos sesenta y cuatro pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO

MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN

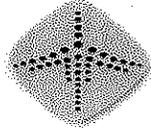
NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Miembro Comité de Avalúos

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN

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



REVISADO CR.

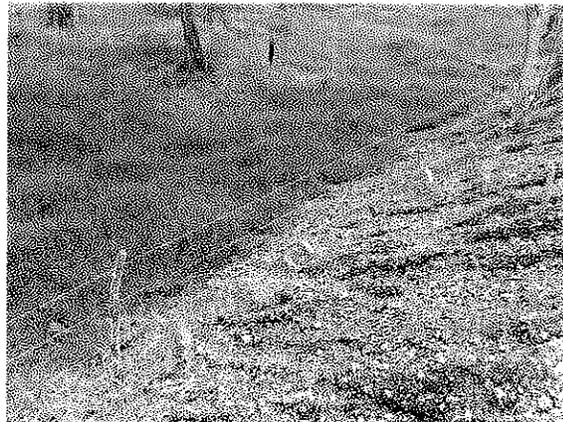


AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

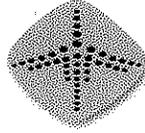
REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Área Requerida e Intervenido



Frente Predio





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-254_CAB-3-2-006

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote

Dirección: Finca Betania; **Vereda/Barrio:** Carrizal; **Municipio:** San Carlos; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 236780003000000060054000000000

Título de Adquisición: Escritura Pública No. 1.838 del 17/09/1.993 Notaria 2º de Montería.

Matrícula inmobiliaria No. 143 – 16975

Propietarios: SUSANA DEL PILAR BURGOS GARCÍA	C.C. 25.751.068
SUSANA MARÍA GARCÍA PABÓN	C.C. 41.637.521
NORA MARÍA GARCÍA BURGOS	C.C. 34.970.991
AMAURY RAFAEL GARCÍA BURGOS	C.C. 6.874.047
MARÍA MERCEDES GARCÍA BURGOS	C.C. 34.976.287
ALFREDO LEÓN GARCÍA BURGOS	C.C. 6.881.054

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	Ha	0,030836	\$ 37.500.000	\$ 1.156.350
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcción Anexa	GL	1	\$ 2.270.150	\$ 2.270.150
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 1.647.164	\$ 1.647.164
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 5.073.664

Valor en Letras: Cinco millones setenta y tres mil seiscientos sesenta y cuatro pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
 FERLÍN CASTAÑO

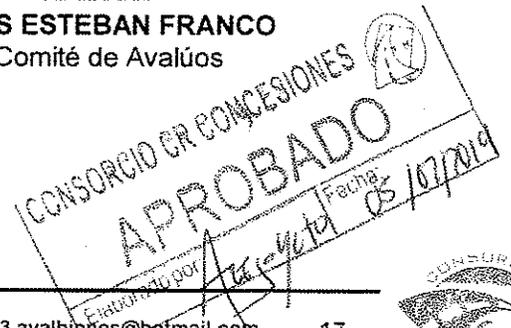
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
 Representante Legal

NICOLAS ESTEBAN
 FRANCO FERLIN

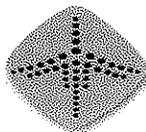
NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
 Miembro Comité de Avalúos

JUAN CAMILO
 FRANCO FERLIN

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



REVISED 02



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

RADICADO No. RM-254_CAB-3-2-005

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

Las indemnizaciones económicas se liquidarán de conformidad con las disposiciones de las Resoluciones 898 y 1044 de 2.014 del IGAC.

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote

Dirección: Finca Betania; **Vereda/Barrio:** Carrizal; **Municipio:** San Carlos; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 236780003000000060054000000000

Título de Adquisición: Escritura Pública No. 1.838 del 17/09/1.993 Notaria 2º de Montería.

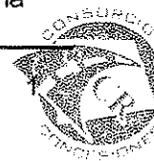
Matrícula inmobiliaria No. 143 – 16975

Propietarios: SUSANA DEL PILAR BURGOS GARCÍA	C.C. 25.751.068
SUSANA MARÍA GARCÍA PABÓN	C.C. 41.637.521
NORA MARÍA GARCÍA BURGOS	C.C. 34.970.991
AMAURY RAFAEL GARCÍA BURGOS	C.C. 6.874.047
MARÍA MERCEDES GARCÍA BURGOS	C.C. 34.976.287
ALFREDO LEÓN GARCÍA BURGOS	C.C. 6.881.054

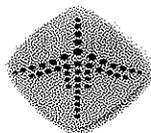
II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$	5.073.664
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL	
1	Derechos Notariales	0,30%		\$	15.221
2	Hojas Protocolo	\$ 3.600	20	\$	72.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.600	40	\$	144.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$	231.221
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$	43.932
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2018)	2,25%		\$	17.600
6	Derechos Registrales	\$ 34.000		\$	34.000
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$	50.737
8	Folios de Matricula	\$ 18.900	2	\$	37.800
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$	53.273
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$	468.563

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a los dispuesto en la Resolución No. 858 del 31 de Enero de 2.018, expedida por la



REVISADO CR



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

RADICADO No. RM-254_CAB-3-2-005

Superintendencia de Notariado y Registro.

- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.

- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.

- Fueron estimados dos Certificados de Tradición y Libertad, teniendo en cuenta que se deba inscribir el acto en dos folios de matrícula inmobiliaria.

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1 Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 468.563	Ver Cuadro Numeral. II
2. Desmante, embalaje, traslado y montaje	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 468.563	

Total Indemnización: Cuatrocientos sesenta y ocho mil quinientos sesenta y tres pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 0,60



 CONCESIÓN Ruta al Mar	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		CÓDIGO GCSP-F-185
	PROCESO FICHA PRELIMINAR	VERSIÓN 001	FECHA 18/12/2015
PROYECTO DE CONCESIÓN CONEXIÓN VIAL ANTOQUIA - BOLIVAR APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		UNIDAD FUNCIONAL Subsector 2 Via El 15 - Sn Carlos	UFI3
PRECIO No. ABCS. INICIAL ABCS. FINAL	CAB-3-2-006 K 1+223,211 K 1+286,101	SECTOR O TRAMO	MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izquierda 62,89m
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO SUSANA DEL PILAR BURGOS DE GARCIA Y OTROS		CEDULA DIRECCION / EMAIL DIRECCION DEL PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA 143-16975 CEDULA CATASTRAL 239780095000000040000000
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO:	CLASIFICACION DEL SUELO CARRIZAL SAN CARLOS CORDOBA	LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	COLINDANTES CON CARMEN ISABEL GUZMAN CALDERIN (PTOS 8-9) AGROPECUARIA AYAMONTE RAUL H. MEJIA Y CIA LIMITADA (PTOS 1-2) CON VIA EL 15 - SAN CARLOS (PTOS 9-1) SUSANA DEL PILAR BURGOS DE GARCIA Y OTROS (PTOS 2-8)
Predio requerido para: MEJORAMIENTO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA	RURAL Agricola 0 - 7 % Plano	UNIDAD M2
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION ROBLE Ø 0.41-0.80m FOTUMO Ø 4.0-20m MATARRATON Ø 0.0-20m ROBLE Ø 5.0-20m TEGA Ø 5.0-20m ACACIA Ø 5.0-20m TEGA Ø 0.21-0.40m PASTO ANGLETON	CANT 1 1 1 1 3 1 2 277.52	DENS UN UN UN UN UN UN M ²	CANTIDAD 0 10.02 62.89
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
1 CAL: CERCA DE 3 HILOS DE ALAMBRE PIJAS CON POSTES EN MADERA ASERRADA CADA 1.80m, H:1.70m 2 CAL: CERCA FRONTAL CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON POSTES ASERRADOS DE 1"X4" CADA 1m, H:1.80m			
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcelar en el momento del levantamiento de la Ficha Prelim? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?			
AREA TOTAL TERRENO AREA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA SOBRAANTE AREA TOTAL REQUERIDA		5/NO NO NO NO NO	
OBSERVACIONES: AREA TOTAL TERRENO 60000 m ² AREA REQUERIDA 108.36 m ² AREA REMANENTE 0 m ² AREA SOBRAANTE 5991.64 m ² AREA TOTAL REQUERIDA 308.36 m ²		Observaciones:	
FECHA DE ELABORACION: Elaboró: JOSÉ RAQUEL MERCADO OJEDA M.P. 2014-664 CPG.		Revisó y Aprobó:	

CONSORCIO CR CONCESIONES

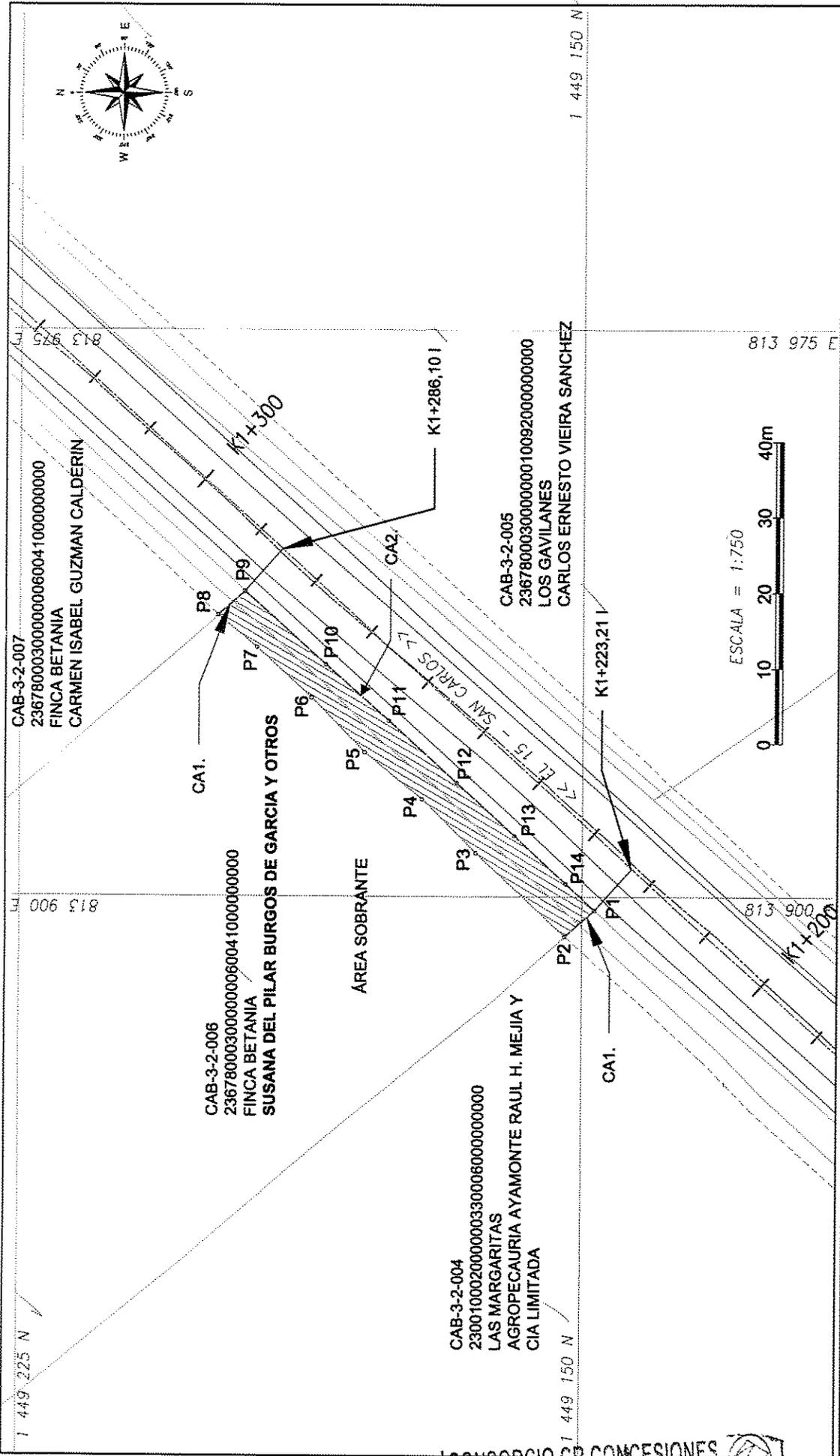
APROBADO

Elaborado por:

Fecha:

12/01/2019

REVISED 1979
10-10-79



CAB-3-2-007
2367800030000000600410000000000
FINCA BETANIA
CARMEN ISABEL GUZMAN CALDERIN

CAB-3-2-006
2367800030000000600410000000000
FINCA BETANIA
SUSANA DEL PILAR BURGOS DE GARCIA Y OTROS

CAB-3-2-004
230010002000000003300060000000000
LAS MARGARITAS
AGROPECUARIA AYAMONTE RAUL H. MEJIA Y CIA LIMITADA

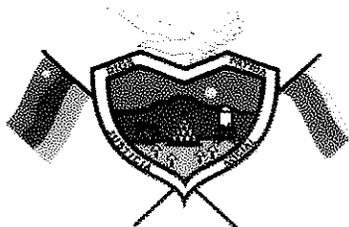
CAB-3-2-005
236780003000000001009200000000000
LOS GAVILANES
CARLOS ERNESTO VIEIRA SANCHEZ

ESCALA = 1:750



 CONEXIÓN BOLIVAR ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 3 SUBSECTOR 2 VIA EL 15 - SAN CARLOS	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL		CUADRO DE ÁREAS		CONVENIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA		
	PROPIETARIO: SUSANA DEL PILAR BURGOS DE GARCIA Y OTROS		ÁREA TOTAL: 6 Ha + 0,000 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 308,38 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0,00 m ² ÁREA SOBRANTE: 5 Ha + 991,64 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²		Línea de compra Ejes de vía proyectada Eje de vía existente Borde de vía existente Borde de vía proyectado Fuentes hídricas Alicantaría Arbol Lago o Jagüey Cercas		PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 48,3215" Lat. Norte 74° 4' 39,0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1000.000 metros Norte 1000.000 metros Este		
CEDULA CATASTRAL: 2367800030000000600540000000000		RUTA: VIA EL 15 - SAN CARLOS PR INICIO: 00+000 FINAL: 10+000		DIBUJO: JOSÉ R. MERCADO OJEDA		ARCHIVO: CAB-3-2-006.dwg		PLANO: 1 de 2	
MATRICULA INMOBILIARIA: 143-16975		INICIO: K 1+223,21 / FINAL: K 1+286,10 /		ESCALA: 1:750		FECHA: 19-11-2018			
CIP: CAB-3-2-006									
CONCESIÓN Ruta al Mar									

REVISED 10/20/20



República de Colombia
Departamento de Córdoba
Municipio de San Carlos
NIT 800 075 537-7



EL SUSCRITO EL SECRETARIO DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE SAN
CARLOS- CÓRDOBA

CERTIFICA:

Que de acuerdo al **Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT)** del Municipio de San Carlos, aprobado mediante **Acuerdo No. 019 del 10 de diciembre de 2005**, el predio relacionado a continuación está zonificado con los siguientes usos permitidos:

Información del predio:

- **Corregimiento:** Carrizal
- **Vereda:** Carrizal
- **Dirección del predio:** Betania
- **Código Catastral:** 23678000300000060054000000000
- **Folio de Matricula Inmobiliaria:** 143-16975
- **Propietarios:** BURGOS DE GARCIA SUSANA DEL PILAR, GARCIA BURGOS ALFREDO LEON, GARCIA BURGOS AMAURY RAFAEL, GARCIA BURIGOS EDELMIRA EUGENIA, GARCIA BURGOS MARIA MERCEDES, GARCIA DE PABON SUSANA MARIA Y GARCIA DE PINEDA NORA MARIA

Clasificación del Suelo: Rural

Área de producción: Áreas de producción Agrícola

Uso Principal: Agricultura.

Uso Compatible o Complementario: Ganadería

Uso Condicionado o Restringido: Vivienda Rural

Uso Prohibido: Urbanización

Amenazas: Amenaza baja por movimientos en masa

Conflictos de uso: Sin conflicto

Zona de protección: El predio se ubica en área para la producción Agrícola

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

Se expide el presente certificado a los Quince (15) días del mes de junio de 2018

ARQ: ABDEL JACILIE VELEZ
Secretario de Planeación Municipal
San Carlos - Córdoba

REVISED 1982