Montería, Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200706003428
Fecha: 06/07/2020 07:58:03 a. m.
Usuario: isabel.charry
CATEGORIA: EXTERNA

Señores:
**HEREDEROS DETERMINADO E INDETERMINADO**
**JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA**
Predio La Esperanza
Vereda/Barrio El Totumo
Cereté - Córdoba

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

**Asunto:** Notificación por aviso – de la Oferta Formal de Compra con radicado N°48-147S-20200618003209 de fecha 18 de junio de 2020.

Cordial saludo,

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20200618003210 de fecha 18 de junio de 2020, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado N° 48-147S-20200618003209 de fecha 18 de junio de 2020, según consta en el certificado de la empresa de mensajería 472 de fecha 03 de julio de 2020 y entregado el día 01 de julio de 2020, no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de Diciembre de 2014 así:

**AVISO**

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado N° 48-147S-20200618003209 de fecha 18 de junio de 2020, que contiene la Oferta *de Compra "Comunicación por la cual se presenta LA 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 Lote, ubicado en la jurisdicción del Municipio de San Carlos, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral No. 23162000010000001901270000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N°143-17132 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cereté, que de acuerdo con la Ficha y el Plano Predial N° CAB 3-5-046. Ubicado en el Sector Variante Cereté".*

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado Las Flores y/o Carrera 24 No.27-62, ubicado Barrio Caracas y El Prado, Municipio de Cereté, Departamento de Córdoba, a fin de ser notificados los HEREDEROS DETERMINADO E INDETERMINADO JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA, de la Oferta de Compra con radicado N°48-147S-20200618003209 de fecha 18 de junio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la Oferta Formal de Compra N°48-147S-20200618003209 de fecha 18 de junio de 2020, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

**FIJADO EL** 09 Julio 2020 **A LAS 7:00 A.M.**

**DESFIJADO EL** 16 de Julio 2020 **A LAS 6:00 P.M.**

**JUAN DIEGO OSPINA VELEZ**
Coordinador Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S

**CONSTANCIA DE FIJACIÓN**

El presente AVISO, por el cual se notifica la Oferta Formal de Compra **N° 48-147S-20200618003209 de fecha 18 de junio de 2020,** a los **HEREDEROS DETERMINADO E INDETERMINADO JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA** 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 Julio de 2020

Firma:

Cargo: **JUAN DIEGO OSPINA VELEZ**
Coordinador Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S

**CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN**

Se desfija el presente AVISO, a las 6:00 p.m. del 16 de Julio 2020., por cuanto la Oferta Formal de Compra N° 48-147S-20200618003209 de fecha 18 de junio de 2020, a los **HEREDEROS DETERMINADO E INDETERMINADO JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA** conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma:

Cargo: **JUAN DIEGO OSPINA VELEZ**
Coordinador Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S

# ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**PROYECTO:** Ruta al Mar.

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

**FECHA:** Abril 14 de 2020.

**LUGAR:** Oficinas de Corporación Avalbienes, ubicada en la Carrera 64A # 48-25 Oficina 48-27 Torre 7 Suramericana, Medellín, Antioquia.

**ASISTENTES:**

| | |
|---|---|
| JUAN CAMILO FRANCO | Avaluador Asignado |
| MÓNICA INÉS FERLIN | Representante Legal |
| SEBASTIAN GIRALDO MONTOYA | Avaluador Participante |
| NICOLÁS ESTEBAN FRANCO | Coordinador Avalúos |

**OBJETO:** Presentación de avalúos comerciales ante el Comité por parte del avaluador designado con el fin de sustentar el trabajo realizado.

Siendo las 11:00 am de la fecha y lugar ya mencionados al comienzo de esta acta, se da inicio al comité de avalúos con el fin de validar, ajustar u objetar los estudios y análisis realizados por el perito avaluador JUAN CAMILO FRANCO, quien fue comisionado para ejecutar dicho proyecto.

## 1. TEMAS A DESARROLLAR:

- Presentación y sustentación de avalúos comerciales.
- Validación del análisis normativo sobre los predios objeto de valoración de acuerdo al P.B.O.T. del municipio de Cerete, Córdoba.
- Validación de metodología utilizada.
- Análisis de la determinación de valores unitarios de acuerdo a cada una de las metodologías utilizadas.
- Análisis de casos especiales.
- Análisis y validación de la liquidación del valor total y final en el avalúo comercial.

## 2. DESARROLLO DEL COMITÉ:

**a.** Se da inicio al comité con la intervención del avaluador comisionado, identificando los informes de avalúos comerciales que serán presentados en este comité para aprobación.



Carrera 64A No. 48 – 25 Oficina 48-27 Torre 7 Suramericana - Teléfonos 322 99 33 / avalbienes@hotmail.com

| AVALÚO CORPORATIVO No. | ID PREDIO |
|---|---|
| RM-555 | CAB 3-5-046 |

**b.** La normatividad urbanística dentro del municipio de Cerete, Córdoba; se reglamenta por medio del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 08 del 10/06/2.014.

- El predio objeto de avalúo comercial se ubican sobre Suelo Rural en áreas de Usos de Agricultura controlada, transitorios y perennes. Aeropuerto y Tierras Cultivadas Transitorias.

**c.** Se indica la ubicación geográfica del predio mediante los mapas del P.B.O.T. y la herramienta Google Earth.

**d.** Se indica la actualidad urbanística del sector, desarrollo, actividad, vías, transporte y todo lo relacionado con el entorno.

**e.** La metodología utilizada para la realización del informe de avalúo comercial correspondió a la establecida en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC. Respecto a la determinación del valor de terreno se aplicó el Artículo 1° - Método Comparativo o de Mercado, dejando todas las memorias de cálculo dentro del informe de avalúo comercial en los numerales 8 y 10.

- El ejercicio estadístico aplicado al Método Comparativo o de Mercado arrojó un coeficiente de variación de 0,16%, adoptando un valor comercial unitario de $179.000.000= Ha.

**f.** En cuanto a la determinación del valor de coberturas vegetales (Cultivos y Especies) se aplicó lo establecido en el Informe de valoración de cobertura vegetal, proyecto Concesión Vial Ruta al Mar. Medellín - Antioquia; Febrero y Octubre 2017, elaborado por la empresa Avalbienes, dejando todas sus memorias de cálculo en el numeral 12 del informe de avalúo.

## 3. CONCLUSIONES:

➢ Por parte del comité se validan las metodologías y valores resultantes de la aplicación de estas, toda vez que dan cumplimiento a la normatividad legal vigente y cumplen con los procedimientos y parámetros establecidos. Las metodologías son coherentes con los tipos de predios objeto de valoración.

➢ En el informe de avalúo se dejará constancia de las memorias de cálculos desarrolladas para cada valoración en mejoras, de igual manera para el análisis de mercado desarrollado en cada caso con sus cálculos adicionales en donde diera lugar.

➢ A continuación, se detalla los valores totales resultantes dentro del informe de avalúo comercial corporativo, como también, los valores totales por concepto de Lucro Cesante y Daño Emergente.

| No. | Avalúo Corporativo No. | Valor Total Avalúo | Lucro Cesante | | Daño Emergente | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Perdida Utilidad Contratos | Perdida Utilidad Actividad Económica | Desmonte, embalaje, traslado y montaje | Notariado y registro |
| 1 | RM-555_CAB 3-5-046 | $ 44.087.163 | $ 0 | $ 0 | $ 0 | $ 1.602.749 |
| 1 | RM-555_CAB 3-5-046<br>MEJORATARIOS<br>CONSUELO DEL CARMEN CARMONA<br>HUGO ALBERTO CARMONA GONZALEZ<br>CECILIA ROSA CARMONA GONZALEZ<br>YANETH DEL SOCORRO CARMONA GONZALEZ | $ 14.163.270 | $ 0 | $ 0 | $ 0 | $ 0 |

Siendo las 11:40 am, se da por terminado el comité de avalúos desarrollado para el proyecto Concesión Ruta al Mar.

Para constancia firman sus asistentes:

MONICA INES FERLIN CASTAÑO Firmado digitalmente por MONICA INES FERLIN CASTAÑO Fecha: 2020.04.16 17:12:18 -05'00'

**MÓNICA FERLÍN**
Representante Legal

JUAN CAMILO FRANCO FERLIN Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLIN Fecha: 2020.04.16 17:12:49 -05'00'

**JUAN CAMILO FRANCO**
Avaluador Comisionado

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN Fecha: 2020.04.16 17:14:10 -05'00'

**NICOLAS ESTEBAN FRANCO**
Coordinador Avalúos

SEBASTIAN GIRALDO MONTOYA Firmado digitalmente por SEBASTIAN GIRALDO MONTOYA Fecha: 2020.04.16 17:13:30 -05'00'

**SEBASTIAN GIRALDO MONTOYA**
Avaluador Participante

CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
Elaborado por: Fecha: 01/06/2020

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-555_CAB-3-5-046

# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

**PREDIO:**
CAB-3-5-046

**DIRECCIÓN:**
La Esperanza

**VEREDA/BARRIO:** El Totumo

**MUNICIPIO:** Cereté

**DEPARTAMENTO:** Córdoba

**PROPIETARIO:**
JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA

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

**FECHA:** Abril 14 de 2020.

CONSORCIO
ICR

# CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

## 1. INFORMACIÓN GENERAL.

**1.1. Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 27/02/2.020.

**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:** 162 - Cereté.

**1.7. Vereda o Corregimiento:** El Totumo.

**1.8. Dirección del Inmueble:** La Esperanza.

**1.9. Abscisado del Área Requerida:**

| | |
|---|---|
| ABSC. INICIAL | K2+910,37 D |
| ABSC. FINAL | K2+992,76 I |

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

**1.11. Uso Normativo:** Agricultura controlada, transitorios y perennes. Aeropuerto y Tierras Cultivadas Transitorias.

**1.12. Información Catastral:**

- Número Predial: 00-01-00-00-0019-0127-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 00-01-0019-0127-000
- Área de Terreno: 0 Ha 3520,00 M2
- Área Construida: 0,0 M2
- Avalúo Catastral: $ 2.531.000=

**1.13. Fecha de Inspección:** Julio 13 de 2.018 y Octubre 13 de 2.018.

**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:** Abril 14 de 2020.

## 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- 17132.

b) Certificado Catastral, con vigencia 2.020.

c) Certificado de Uso de Suelos.

d) Estudios de Títulos, con fecha de elaboración del 14/01/2.020.

e) Escritura Publica No. 979 del 27/10/1.977 Notaría Única de Cereté.

f) Plano de Afectación Predial, con fecha del 07/01/2.020.

g) Ficha Predial, con fecha de expedición 14/01/2.020.

h) Registros 1 y 2, sin fecha de expedición.

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

**3.1. Propietario:** Sustraído de la Ficha Predial.
JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA C.C. 25.838.008

**3.2. Título de Adquisición:** Escritura Publica No. 979 del 27/10/1.977 Notaría Única de Cereté.

**3.3. Matrícula inmobiliaria** No. 143-17132, 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 **143-171325**, sobre el predio requerido no se encuentran gravámenes, limitaciones al dominio, falsa tradición, y medidas cautelares."*

Información sustraída del Estudio de Títulos.

## 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

**4.1. Delimitación del Sector:** Por el Norte, se encuentran el Corregimiento Manguelito; por el Oriente, se ubica barrio Caracas; por el Occidente, se ubica la vía Cereté – San Pelayo; por el Sur, se encuentra el perímetro urbano del municipio.

**4.2. Actividad Predominante:** Agrícola.

**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

**4.5. Condiciones Agrologicas:** CLASE II

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

Fuente: Resolución 02965 de 1.995 del INCODER.

**4.6. Servicios Públicos:** Acueducto veredal y energía eléctrica.

**4.7. Servicios Comunales:** Los servicios comunales más cercanos se encuentran dentro del caso urbano del municipio de Cereté, donde se pueden encontrar servicios educativos, de salud, de policía, religiosos, administrativos y financieros.

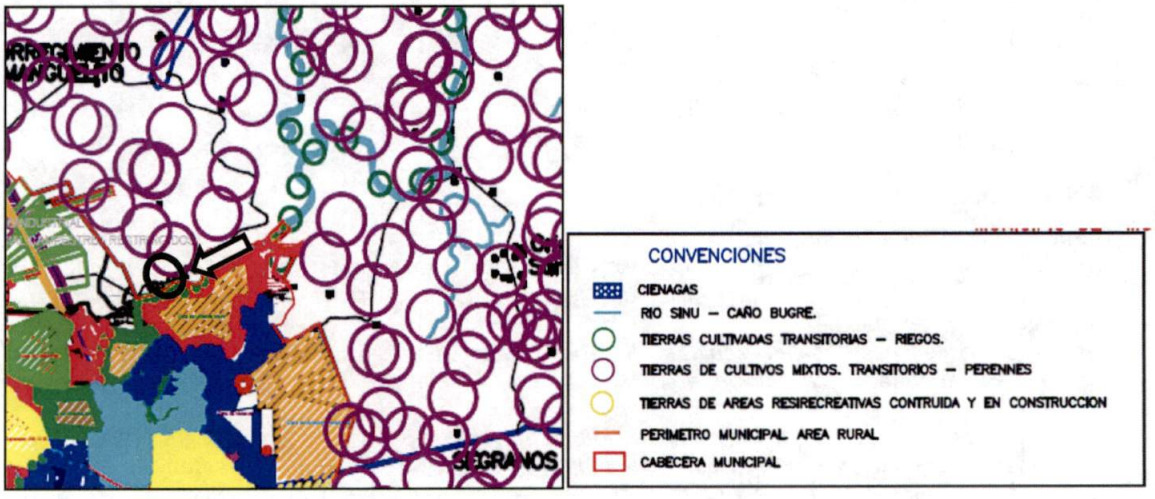
**4.8. Vías de Acceso y Transporte:** La principal vía para acceder al sector corresponde a vía destapada en buen estado, colindante a caño bugre y comunica el sector con el perímetro urbano del municipio y la vía primaria Cerete – San Pelayo, no se evidencia transporte publico formal encontrando únicamente transporte público informal de moto taxis.

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de Cerete, Córdoba; se reglamenta por medio del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 08 del 10/06/2.014.

- Clasificación del Suelo: Rural

- Usos del Suelo: Agricultura controlada, transitorios y perennes. Aeropuerto y Tierras Cultivadas Transitorias.



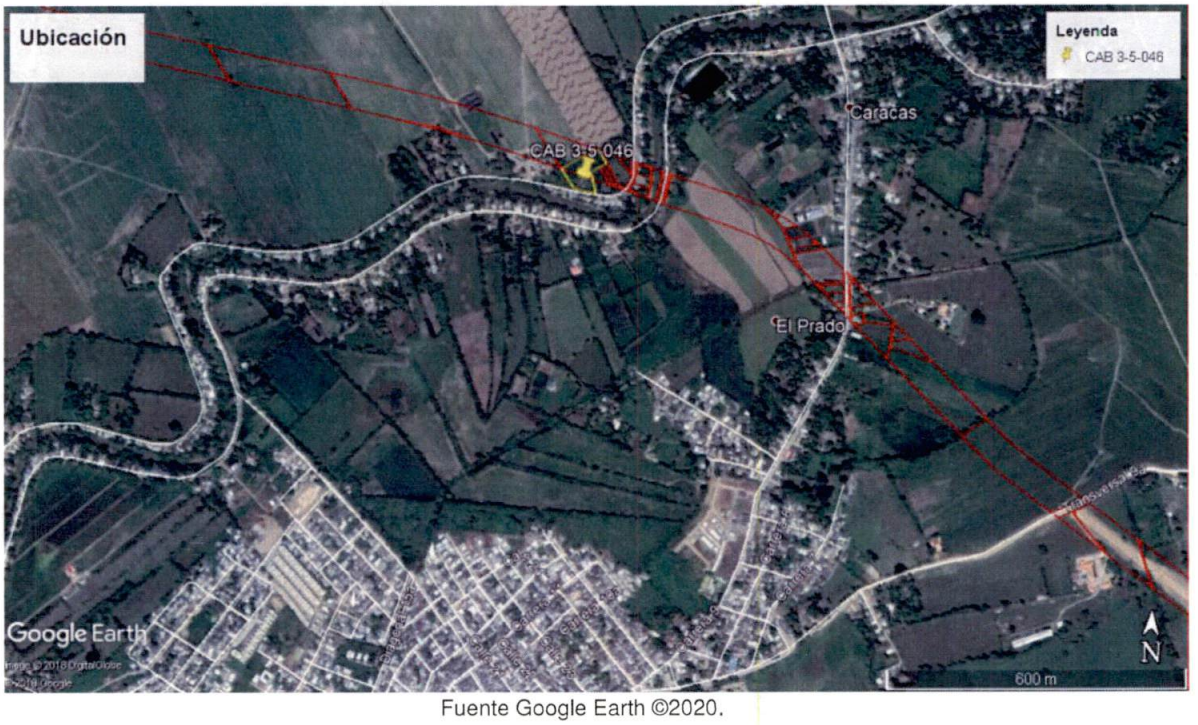

- Uso Compatible o Complementario: Agricultura.
- Uso Condicionado o Restringido: N/A
- Uso Prohibido: N/A.
- Amenazas: Amenaza de inundación alta.
- Conflictos de Uso: Sin conflicto
- Zona de Protección: Áreas para la producción ganadera.
- Licencias Urbanísticas: El predio no cuenta con licencia urbanística en trámite o aprobada.
- Planes Parciales: El predio no cuenta con aplicaciones de planes parciales.

Se verifica el Uso del Suelo Rural de acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 08 del 10/06/2.014, además de ser confrontado con el Certificado de Uso de Suelos expedido por la Secretaria de Planeación Municipal de Cereté, firmado por la Secretaria de Planeación Municipal, la Arquitecta SALOME CHAAR CHAAR.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

**6.1. Ubicación:** El predio se ubica en zona rural, para acceder al predio nos ubicamos sobre la carrera 9 dirigiendo en sentido norte hacia el sector Caracas, hasta llegar a Caño Brugre sobre pasando el puente en Caño Bugre para girar inmediatamente a la

izquierda y tomar la vía de caño bugre en sentido al occidente, recorriendo 0,74 km aproximadamente hasta llegar al predio ubicado sobre la margen derecha.




Fuente Google Earth ©2020.

### 6.2. Áreas del Terreno:

| | | |
|---|---|---|
| **ÁREA TOTAL TERRENO** | 10.150,00 | $m^2$ |
| **ÁREA REQUERIDA** | 2.462,97 | $m^2$ |
| **ÁREA REMANENTE** | 0 | $m^2$ |
| **ÁREA SOBRANTE** | 7.687,03 | $m^2$ |
| **ÁREA TOTAL REQUERIDA** | **2.462,97** | $m^2$ |

**Fuente:** Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 14/01/2.020.

### 6.3. Linderos:

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
|---|---|---|
| **NORTE** | 31,38 m | GUILLERMO ENRIQUE MORALES MARQUEZ P16-P12 |
| **SUR** | 67,00 m | JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA P4-P1 |
| **ORIENTE** | 51,04 m | GUILLERMO ENRIQUE MORALES MARQUEZ P12-P10, OBED SANTIAGO BERDELLA DE LA ESPRIELLA P10-P8, Y AGLETH MARIA PADILLA CARMONA P8-P4. |
| **OCCIDENTE** | 84,11 m | JULIO ALBERTO MANZUR ABDALA P1-P16 |

**Fuente:** Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 14/01/2.020.

**6.4. Vías de Acceso al Predio y Servicios Públicos:** El predio cuenta con vía de acceso destapada, vía colindante a caño bugre.

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 | Agropecuario | Agricultura controlada, transitorios y perennes. Aeropuerto y Tierras Cultivadas Transitorias. |

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

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

**6.8. Construcciones Anexas:** El área requerida por el proyecto no cuenta con ningún tipo de construcción anexa.

### 6.9. Cultivos y Especies:

| DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDAD |
|---|---|---|
| PALMA DE COCO D: 0,21 - 0,40 M | 2,00 | UN |
| PLÁTANO D: 0,21 - 0,40 M | 84,00 | UN |
| PLÁTANO D: 0,20 M | 48,00 | UN |
| ÑIPI D: 0,21 - 0,40 M | 36,00 | UN |
| ÑIPI D: 0,20 M | 16,00 | UN |
| GUARUMO D: 0,20 M | 1,00 | UN |
| JOBO D: 0,41 - 0,60 M | 10,00 | UN |
| ROBLE D: 0,41 - 0,60 M | 4,00 | UN |
| YUCA | 1.800,00 | 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."*

**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 ($m^3$) de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

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

Tomado de Corporación Avalbienes; Informe de valoración de cobertura vegetal, 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 con datos obtenidos:

| CLASIFICACION, ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO - ZONA RURAL MUNICIPIO DE CERETÉ, CORDOBA | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ITEM | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | REGISTRO FOTOGRAFICO | TIPO DE TRANSACCIÓN | FUENTE VERIFICABLE | VALOR TOTAL DEL INMUEBLE | % NEG. | VALOR DEPURADO | ÁREA CONSTRUCCIÓN | VALOR M2 CONSTRUCCIÓN | VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN | DESCRIPCION CONSTRUCCION | TERRENO Ha | | |
| | | | | | | | | | | | | | ÁREA Ha | V/Ha | |
| 1 | FINCA | Municipio Cerete, Cordoba, vía Cereté - San Pelayo se ubica a 5 km aproximadamente del casco urbano de Cerete. | | OFERTA | Alvaro Pineda Móvil: 3006153312 | $ 2.500.000.000 | 12% | $ 2.200.000.000 | 1.720,00 | $ 635.000 | $ 1.092.200.000 | N/A | 5,00 | $ 221.560.000 | |
| 2 | FINCA | Municipio Cerete, Cordoba, vía Cerete - Cienaga de Oro | | OFERTA | MyM Inmobiliaria Montería, Código: 235813, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229, http://www.mymin mobiliariamonteria .com | $ 2.800.000.000 | 12% | $ 2.464.000.000 | 1.700,00 | $ 800.000 | $ 1.360.000.000 | N/A | 5,00 | $ 220.800.000 | |
| 3 | FINCA | Municipio Cereté, Cordoba, vía Cerete - Cienaga de Oro a 2.177 km del casco urbano de Cereté, costado derecho sentido Cerete - Cienaga de Oro | | OFERTA | Alvaro Pineda Móvil: 3006153312 | $ 4.269.000.000 | 12% | $ 3.756.720.000 | 3.400,00 | $ 520.000 | $ 1.768.000.000 | N/A | 9,00 | $ 220.968.889 | |

**PROCEDIMIENTO DE HOMOGENEIZACIÓN:**

El proceso de Homogeneización significa <<hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable>>. Por esto es necesario aplicar el proceso de homogeneización con el fin de llevar a igualdad los datos de mercado en aquellas características que se diferencian del predio objeto de avalúo.

De acuerdo a las condiciones particulares del inmueble objeto de avalúo respecto a los datos de mercado inmobiliario se realiza homogeneización por características determinantes y diferenciales en el valor comercial, ajustando el valor de mercado de referencia para obtener el valor propio del inmueble objeto de este informe de avalúo, de acuerdo a sus condiciones y características propias.

La característica diferencial del predio objeto de avalúo comercial respecto a las ofertas de mercado utilizadas para la determinación del valor comercial unitario corresponde a la distancia o ubicación respecto a la vía principal, además del factor de área, por lo cual, el porcentaje de homogeneización se determinó a partir de la diferencia que presenta un dato de mercado con distancia o ubicación homogénea y área homogénea al predio objeto de avalúo respecto a los datos de ofertas de mercado encontrados y aplicados. Dicha homogeneización es aplicada teniendo en cuenta que por condiciones del mercado no se pudo estimar directamente al no obtener los datos de oferta suficientes.

**Consideraciones del inmueble objeto de avalúo:**

**Ubicación:** El inmueble objeto de avalúo se encuentra aproximadamente a 2,0 km de la vía de primer orden Cerete – Lorica.

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-555_CAB-3-5-046

## OFERTA DE MERCADO 1

| ÍTEM | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | TIPO DE TRANSACCIÓN | FUENTE VERIFICABLE | VALOR TOTAL DEL INMUEBLE | % NEG. | VALOR DEPURADO | AREA CONSTRUCCIÓN | VALOR M2 CONSTRUCCIÓN | VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN | DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN | TERRENO Ha | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | AREA Ha | V/Ha |
| 1 | FINCA | Municipio Cerete, Cordoba, Corregimiento de Martinez LATITUD: 8°52'17.90"N LONGITUD: 75°45'39.06"O | VENTA | ESCRITURA 1.842 DEL 13/08/2.018 NOTARIA UNICA DE CERETE, MATRICULA No. 143-50405 | $ 55.000.000 | 0% | $ 55.000.000 | 93,87 | $ 58.600 | $ 5.500.782 | CONSTRUCCIÓN EN MAL ESTADO, PRESENTA DETERIORO GENERAIZADO | 0,2763 | $ 179.150.264 |

## OFERTA DE MERCADO 2

| ÍTEM | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | REGISTRO FOTOGRAFICO | TIPO DE TRANSACCIÓN | FUENTE VERIFICABLE | VALOR TOTAL DEL INMUEBLE | % NEG. | VALOR DEPURADO | AREA CONSTRUCCIÓN | VALOR M2 CONSTRUCCIÓN | VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN | DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN | TERRENO Ha | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | AREA Ha | V/Ha |
| 2 | FINCA | Municipio Cerete, Cordoba, vía Cereté - San Pelayo se ubica a 5 km aproximadamente del casco urbano de Cerete. | | OFERTA | Alvaro Pineda Móvil: 3006153312 | $ 2.500.000.000 | 12% | $ 2.200.000.000 | 1.720,00 | $ 635.000 | $ 1.092.200.000 | N/A | 5,00 | $ 221.560.000 |

| ANALISIS DIFERENCIA PORCENTUAL | | |
|---|---|---|
| VALOR OFERTA MERCADO 1 | $ 179.150.264 | Ha |
| VALOR OFERTA MERCADO 2 | $ 221.560.000 | Ha |
| DIFERENCIA PORCENTUAL (Factor Ubicación y Área) SOBRE EL VALOR HECTÁREA | 19,14 | % |
| VALOR POR HECTÁREA HOMOGENEIZADO | $ 179.153.416 | Ha |

HOMOGENEIZACIÓN DE FACTORES DIFERENCIALES

**Predio Referencia: Predio objeto de avalúo analizados con Indice 1,0**

| ÍTEM | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | VALOR OFERTA (Lote Depurado) | ÁREA Ha | VALOR/Ha | DIFERENCIA PORCENTUAL FACTOR HOMOGENEIZACION | VALOR TERRENO (Ha) HOMOGENEIZADO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | FINCA | Municipio Cerete, Cordoba, vía Cereté - San Pelayo se ubica a 5 km aproximadamente del casco urbano de Cerete. | $ 1.107.800.000 | 5,00 | $ 221.560.000 | 19,14% | $ 179.153.416 |
| 2 | FINCA | Municipio Cerete, Cordoba, vía Cerete - Cienaga de Oro | $ 1.104.800.000 | 5,00 | $ 220.960.000 | 19,14% | $ 178.668.256 |
| 3 | FINCA | Municipio Cereté, Cordoba, vía Cerete - Cienaga de Oro a 2.177 km del casco urbano de Cereté, costado derecho sentido Cerete - Cienaga de Oro | $ 1.988.720.000 | 9,00 | $ 220.968.889 | 19,14% | $ 178.675.444 |

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 | $ 178.832.372 |
| NÚMERO DE DATOS | 3 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | $ 278.056 |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 0,16 |
| RAÍZ N | 1,73 |
| LÍMITE SUPERIOR | $ 179.110.427 |
| LÍMITE INFERIOR | $ 178.554.316 |
| **VALOR ADOPTADO** | **$ 179.000.000,00** |

**10.2. Análisis Descriptivo:** Los datos de ofertas de mercado cumplen en condiciones homogéneas y comparativos con el predio objeto de avalúo, excepto a la condición de ubicación respecto a la vía de primer orden y áreas. Po otro lado se obtiene 1 dato de venta que cumple en todos sus aspectos y características comparativas. A partir de este dato y los datos de mercado encontrados se procede a realizar proceso de homogeneización.

11. **CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES:** No Aplica, dentro del área requerida no existen mejoras constructivas afectadas.

## 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

| MADERABLES | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ESPECIE | DAP (m) | CANTIDAD | VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS | VALOR TOTAL EN PESOS |
| ÑIPI | Ø 0,21 - 0,40 | 36 | $ 19.792 | $ 712.512 |
| ÑIPI | ≤ Ø 0,20 | 16 | $ 2.969 | $ 47.504 |
| GUARUMO | ≤ Ø 0,20 | 1 | $ 4.948 | $ 4.948 |
| JOBO | Ø 0,41 - 0,60 | 10 | $ 247.401 | $ 2.474.010 |
| ROBLE | Ø 0,41 - 0,60 | 4 | $ 749.068 | $ 2.996.272 |
| | | | | |
| **VALOR TOTAL** | | | | **$ 6.235.246** |

| CULTIVOS AGRÍCOLAS EN PRODUCCIÓN | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ESPECIE | DAP (m) | NUMERO DE PLANTAS | COSTO DE ESTABLECIMIENTO | COSTO DE MANTENIMIENTO | RENDIMIENTO EN KG/ÁRBOL | PRECIO COMPRA POR (Kg) EN PESOS | VALOR POR PLANTA | VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS |
| PALMA DE COCO | Ø 0,21 - 0,40 | 2 | $ 7.009 | $ 5.229 | 30 | $ 2.902 | $ 99.298 | $ 198.596 |
| PLÁTANO | Ø 0,21 - 0,40 | 84 | $ 6.290 | $ 5.613 | 16 | $ 936 | $ 26.879 | $ 2.257.836 |
| PLÁTANO | ≤ Ø 0,20 | 48 | $ 6.290 | $ 5.613 | 16 | $ 936 | $ 26.879 | $ 1.290.192 |
| CULTIVO DE YUCA | ≤ Ø 0,20 | 1.800 | $ 663 | $ 300 | 2 | $ 680 | $ 2.323 | $ 4.181.400 |
| | | | | | | | | |
| **VALOR TOTAL** | | | | | | | | **$ 7.928.024** |

## 13. CONSIDERACIONES GENERALES:

- El predio o área requerida al momento de la inspección por parte del avaluador ya se encontraba intervenido por parte del concesionario, en donde se adelantan obras para el proyecto, por lo cual, se valora teniendo en cuenta las condiciones existentes al momento de su inventario inicial elaborado por parte del personal técnico del concesionario.

Fin de las consideraciones.

## 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 | 0,246297 | $ 179.000.000 | $ 44.087.163 |
| **Cultivos y Especies** | | | | | |
| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | V/TOTAL |
| 2 | Cultivos y Especies | GL | 1 | $ 14.163.270 | $ 14.163.270 |
| **VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA** | | | | | **$ 58.250.433** |

**Valor en Letras:** Cincuenta y ocho millones doscientos cincuenta mil cuatrocientos treinta y tres pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLIN CASTAÑO — Firmado digitalmente por MONICA INES FERLIN CASTAÑO Fecha: 2020.04.16 17:11:44 -05'00'

**MÓNICA FERLÍN CASTAÑO**
Representante Legal

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN — Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN Fecha: 2020.04.16 17:15:29 -05'00'

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

JUAN CAMILO FRANCO FERLIN — Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLIN Fecha: 2020.04.16 17:11:13 -05'00'

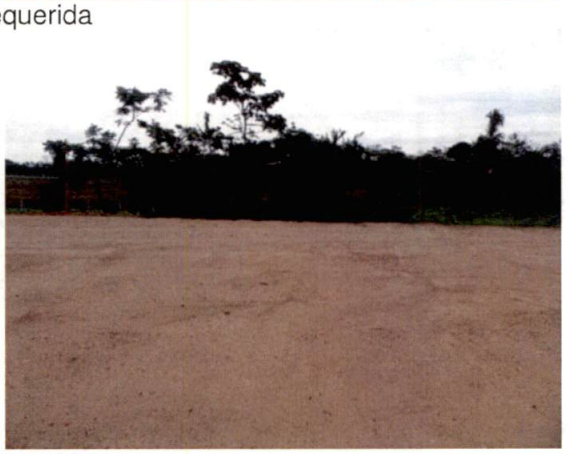
**JUAN CAMILO FRANCO**
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.559

CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
Elaborado por: Fecha 01/06/2020

**REGISTRO FOTOGRÁFICO.**

Área Requerida

Área Requerida



Área Requerida

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-555_CAB-3-5-046

# CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

## I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

**Tipo de Inmueble:** Lote

**Dirección:** La Esperanza; **Vereda/Barrio:** El Totumo; **Municipio:** Cereté; **Departamento**: Córdoba; **País:** Colombia.

**Cedula Catastral:** 23162000100000019012700000000
**Escritura Pública No.** 979 del 27/10/1.977 Notaría Única de Cereté.
**Matrícula inmobiliaria No.** 143 – 17132

**Propietario:** JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA C.C. 25.838.008

## II. VALORACIÓN COMERCIAL.

| VALOR COMERCIAL TOTAL | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Terreno | | | | | |
| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| 1 | Terreno | Ha | 0,246297 | $ 179.000.000 | $ 44.087.163 |
| VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA | | | | | $ 44.087.163 |

**Valor en Letras:** Cuarenta y cuatro millones ochenta y siete mil ciento sesenta y tres pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLIN CASTAÑO | Firmado digitalmente por MONICA INES FERLIN CASTAÑO Fecha: 2020.04.16 17:10:45 -05'00'

**MÓNICA FERLÍN CASTAÑO**
Representante Legal

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN | Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN Fecha: 2020.04.16 17:15:55 -05'00'

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

JUAN CAMILO FRANCO FERLIN | Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLIN Fecha: 2020.04.16 17:10:18 -05'00'

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

CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
Elaborado por: | Fecha 01/06/2020

# CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

## I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

**Tipo de Inmueble:** Lote

**Dirección:** La Esperanza; **Vereda/Barrio:** El Totumo; **Municipio:** Cereté; **Departamento**: Córdoba; **País:** Colombia.

**Cedula Catastral:** 23162000100000019012700000000
**Escritura Pública No.** 979 del 27/10/1.977 Notaría Única de Cereté.
**Matrícula inmobiliaria No.** 143 – 17132

**Mejoratarios:** CONSUELO DEL CARMEN CARMONA GONZALEZ C.C. 50.897.594
HUGO ALBERTO CARMONA GONZALEZ C.C. 78.025.131
CECILIA ROSA CARMONA GONZALEZ C.C. 50.851.153
YANETH DEL SOCORRO CARMONA GONZALEZ C.C. 50.851.153

## II. VALORACIÓN COMERCIAL.

| VALOR COMERCIAL TOTAL | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cultivos y Especies | | | | | |
| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | V/TOTAL |
| 1 | Cultivos y Especies | GL | 1 | $ 14.163.270 | $ 14.163.270 |
| **VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA** | | | | | **$ 14.163.270** |

**Valor en Letras:** Catorce millones ciento sesenta y tres mil doscientos setenta pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLIN CASTAÑO Firmado digitalmente por MONICA INES FERLIN CASTAÑO Fecha: 2020.04.16 17:09:11 -05'00'

**MÓNICA FERLÍN CASTAÑO**
Representante Legal

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN Fecha: 2020.04.16 17:16:21 -05'00'

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

JUAN CAMILO FRANCO FERLIN Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLIN Fecha: 2020.04.16 17:09:45 -05'00'

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

CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
Elaborado por: Fecha: 01/06/2020

RADICADO No. RM-555_CAB-3-5-046

# ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

## I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

**Tipo de Inmueble:** Lote

**Dirección:** La Esperanza; **Vereda/Barrio:** El Totumo; **Municipio:** Cereté; **Departamento**: Córdoba; **País:** Colombia.

**Cedula Catastral:** 23162000100000019012700000000
**Escritura Pública No.** 979 del 27/10/1.977 Notaría Única de Cereté.
**Matrícula inmobiliaria No.** 143 – 17132

**Propietario:** JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA C.C. 25.838.008

## II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

| | VALOR BASE LIQUIDACIÓN | | | $ 44.087.163 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| ÍTEM | CONCEPTO | TARIFA | CANTIDAD | SUBTOTAL |
| 1 | Derechos Notariales | 0,30% | | $ 132.261 |
| 2 | Hojas Protocolo | $ 3.800 | 20 | $ 76.000 |
| 3 | Copias Protocolo | $ 3.800 | 40 | $ 152.000 |
| | TOTALES ANTES DE IVA | | | **$ 360.261** |
| 4 | IVA Derechos Notariales | 19% | | $ 68.450 |
| 5 | Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2020) | 2,25% | | $ 19.800 |
| 6 | Derechos Registrales | 0,471% | | $ 207.651 |
| 7 | Retención en la Fuente | 1,00% | | $ 440.872 |
| 8 | Folios de Matrícula | $ 21.400 | 2 | $ 42.800 |
| 9 | Rentas Departamentales | 1,05% | | $ 462.915 |
| | | | | |
| | TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO | | | **$ 1.602.749** |

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a los dispuesto en la Resolución No. 1299 del 1 de febrero de 2020, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

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

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

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

## 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) | $ 1.602.749 | Ver Cuadro Numeral. II |
| 2. Desmonte, 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 | **$ 1.602.749** | |

**Total Indemnización:** Un millón seiscientos dos mil setecientos cuarenta y nueve pesos m/l.

**Total Indemnización en S.M.M.L.V.:** 1,83

# ANEXO SOPORTE PROCESO HOMOGENEIZACIÓN DE MERCADO

El proceso de Homogeneización significa <<hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable>>. Por esto es necesario aplicar el proceso de homogeneización con el fin de llevar a igualdad los datos de mercado en aquellas características que se diferencian del predio objeto de avalúo.

De acuerdo a las condiciones particulares del inmueble objeto de avalúo respecto a los datos de mercado inmobiliario se realiza homogeneización por características determinantes y diferenciales en el valor comercial, ajustando el valor de mercado de referencia para obtener el valor propio del inmueble objeto de este informe de avalúo, de acuerdo a sus condiciones y características propias.

La característica diferencial del predio objeto de avalúo comercial respecto a las ofertas de mercado utilizadas para la determinación del valor comercial unitario corresponde a la distancia o ubicación respecto a la vía principal, por lo cual, el porcentaje de homogeneización se determinó a partir de la diferencia que presenta un dato de mercado con distancia o ubicación homogénea al predio objeto de avalúo respecto a los datos de ofertas de mercado encontrados sobre la vía principal. Dicha homogeneización es aplicada teniendo en cuenta que por condiciones del mercado no se pudo estimar directamente al no obtener los datos de oferta suficientes.

OFERTA DE MERCADO 1

| ITEM | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | TIPO DE TRANSACCION | FUENTE VERIFICABLE | VALOR TOTAL DEL INMUEBLE | % NEG. | VALOR DEPURADO | AREA CONSTRUCCION | VALOR M2 CONSTRUCCION | VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN | DESCRIPCIÓN CONSTRUCCION | TERRENO Ha | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | ÁREA Ha | V/Ha |
| 1 | FINCA | Municipio Cerete, Cordoba, Corregimiento de Martinez LATITUD: 8°52'17.90"N LONGITUD: 75°45'39.06"O | VENTA | ESCRITURA 1.842 DEL 13/08/2.018 NOTARIA UNICA DE CERETE. MATRICULA No. 143-50405 | $ 55.000.000 | 0% | $ 55.000.000 | 93.87 | $ 58.600 | $ 5.500.782 | CONSTRUCCIÓN EN MAL ESTADO. PRESENTA DETERIORO GENERAIZADO | 0,2763 | $ 179.150.264 |

OFERTA DE MERCADO 2

| ITEM | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCION | REGISTRO FOTOGRAFICO | TIPO DE TRANSACCIÓN | FUENTE VERIFICABLE | VALOR TOTAL DEL INMUEBLE | % NEG. | VALOR DEPURADO | AREA CONSTRUCCION | VALOR M2 CONSTRUCCIÓN | VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN | DESCRIPCION CONSTRUCCIÓN | TERRENO Ha | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | ÁREA Ha | V/Ha |
| 2 | FINCA | Municipio Cerete, Cordoba, vía Cerete - San Pelayo se ubica a 5 km aproximadamente del casco urbano de Cerete. | | OFERTA | Alvaro Pineda Móvil: 3006153312 | $ 2.500.000.000 | 12% | $ 2.200.000.000 | 1.720.00 | $ 635.000 | $ 1.092.200.000 | N/A | 5.00 | $ 221.560.000 |

| | | |
|---|---|---|
| VALOR OFERTA MERCADO 1 | $ 179.150.264 | Ha |
| VALOR OFERTA MERCADO 2 | $ 221.560.000 | Ha |
| DIFERENCIA PORCENTUAL (Factor Ubicación) SOBRE EL VALOR HECTÁREA | 19,14 | % |
| VALOR POR HECTÁREA HOMOGENEIZADO (Factor Ubicación) | $ 179.153.416 | Ha |
| VALOR ADOPTADO (Redondeado) | $ 179.000.000 | Ha |

Cordialmente,

JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2019.03.12 10:25:41 -05'00'

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

CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
Elaborado por: | Fecha 01/06/2019

Señores:
**HEREDEROS DETERMINADO E INDETERMINADO**
**JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA**
Predio La Esperanza
Vereda/Barrio El Totumo
Cereté - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200618003209
Fecha: 18/06/2020 10:38:55 a. m.
Usuario: isabel.charry
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,** para la que 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 La Esperanza, ubicado Vereda/Barrio El Totumo, en del Municipio de Cereté, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 23162000010000001901270000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N°143-17132 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cereté.Predio identificado con la ficha predial No.CAB-3-5-046. Ubicado en el Sector Variante Cereté.

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, Capitulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la ley 1882 de 2018.

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

## A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

| | |
|---|---|
| **Ficha predial N°** | CAB-3-5-046 |
| **Fecha de ficha** | 14-Enero-2020 |
| **Tramo / Unidad funcional** | UFI3 Subsector 5 |
| **Área de terreno requerida (m2/ha)** | 2462,97 $M^2$ |
| **Abscisa inicial** | K 2+910.37 D |
| **Abscisa final** | K 2+992.76 I |
| **Municipio** | Cereté |
| **Departamento** | Córdoba |
| **Folio de Matricula Inmobiliaria** | 143-17132 |
| **ORIP** | Cereté |
| **Cédula Catastral** | 23162000010000001901270000000000 |

Teniendo en cuenta que la Escritura Pública N°979 del 27 de octubre de 1997 de la Notaría Única de Cereté, no determina el área restante del predio, se tomará como linderos generales del predio los teniendo en cuenta que la Resolución N°00551 del 10 de julio de 1972 del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria de Montería, y son los siguientes:

"*Este y Sur: Con el carreteable que de Cereté conduce a Manguelito delta 1, al delta 5, en 215 Mts, Oeste y Norte: Wadit Mansurk, delta 5, al delta 1, en 197 Mts, encierre.*"

## B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario N°143-17132 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 Notaria |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Juana Maria Restan de Carmona | C.C. N°25.838.008 | Cereté | Adjudicación de Baldíos | Resolución | N°00551 del 10 de julio de 1972 | INCORA | Montería |

## C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-3-5-046:

| DOCUMENTO | ÁREA DE TERRENO |
|---|---|
| Ficha Predial N°CAB-3-5-046 | Total: 10150.00M² |
| | Requerida: 2462,97 M² |
| | Remanente: 0.00 M² |
| | Sobrante: 7687.03 M² |
| | Total Requerida: 2462,97M² |

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

| Tipo Lindero | Puntos Inflexión | Longitud | Unidad | Nombre Colindante |
|---|---|---|---|---|
| NORTE | PTOS (16-12) | 31,38 | METROS LINEALES | GUILLERMO ENRIQUE MORALES MARQUEZ |
| SUR | PTOS (4-1) | 67,00 | METROS LINEALES | JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA |
| ORIENTE | PTOS (P12-P10) (P10-P8) (P8-P4) | 51,04 | METROS LINEALES | GUILLERMO ENRIQUE MORALES MARQUEZ OBED SANTIAGO BERDELLA DE LA ESPRIELLA Y AGLETH MARIA PADILLA CARMONA |
| OCCIDENTE | PTOS (P1-P16) | 84,11 | METROS LINEALES | JULIO ALBERTO MANZUR ABDALA |

## 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-555_CAB-3-5-046, de fecha 14 de Abril de 2020**, elaborado por la CORPORACIÓN AVALBIENES GREMIO INMOBILIARIO , de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014, la Resolución 1044 de 2014 del IGAC y del demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **CINCUENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS**

**TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE ($58.250.433)** suma de dinero que comprende los siguientes conceptos:

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones, Construcciones Anexas, a favor del Propietario; la suma de **CINCUENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE ($58.250.433)**

| VALOR COMERCIAL TOTAL | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Terreno | | | | | |
| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| 1 | Terreno | Ha | 0,246297 | $ 179.000.000 | $ 44.087.163 |
| Cultivos y Especies | | | | | |
| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | V/TOTAL |
| 2 | Cultivos y Especies | GL | 1 | $ 14.163.270 | $ 14.163.270 |
| **VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA** | | | | | **$ 58.250.433** |

**Nota:** En caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la escritura pública de compraventa por la transferencia del derecho de dominio al estado del predio, serán asumidos en su totalidad directamente por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que ese cause.

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

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

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

## E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

El artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, estipula que Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario pacten permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, permiso que será irrevocable una vez sea pactado.

## F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley

1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá allegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria,** teléfono 3104602509 o al correo electrónico isabel.charry@rutaalmar.com.

En todo caso será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, iniciar el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo **No. RM-555_CAB-3-5-046, de fecha 14 de Abril de 2020**, 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: I. Ch.
Revisó: J.D.O.V.

3-5-046

NIT: 800.096.744-5

# REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA
ALCALDÍA DE CERETÉ

**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA**
**Planeacion@cerete-cordoba.gov.co**

LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CERETE

**C.U.S 235**

**CERTIFICA**

*Que según el Acuerdo No. 08* ***"POR EL CUAL SE AMPLIA Y AJUSTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CERETE – CORDOBA, SEGÚN RECOMENDACIONES ESPECIFICAS Y TÉCNICAS DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA DE LOS VALLES DEL SINU Y SAN JORGE (C.V.S)"*** de fecha junio 10 de 2014,

**Información Del Predio**
**Código Catastral:** 23162000100000019012700000000
**Folio de Matricula Inmobiliaria:** 143-17132
**Corregimiento:** Manguelito
**Vereda:** Caño del Padre
**Clasificación del Suelo:** Rural

**Uso Principal:** Uso agricultura controlada, transitorios y perennes. Aeropuerto y Tierras Cultivadas Transitorias - Riegos (Ver plano 10 Uso actual del suelo y Ver plano 12 Uso Potencial del Suelo)
**Uso Compatible o Complementario:** Agricultura
**Uso Condicionado o Restringido:** N/A
**Uso Prohibido:** N/A.

**Amenazas:** Amenaza de inundación alta (Ver plano 15 Amenaza y Riesgos rurales)
**Conflictos de uso:** Sin conflicto (Ver plano 11 Conflictos de usos de suelo)
**Zona de protección:** Área para la producción ganadera (Ver plano 13 Zonificación Biofísica)
**Licencias Urbanísticas:** El predio no cuenta con licencia urbanística en trámite o aprobada
**Planes Parciales:** El predio no cuenta con aplicaciones de planes parciales.

Cordialmente,

MUNICIPIO DE CERETÉ
SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA
DESPACHO

**ARQ. SALOME CHAAR CHAAR**
Secretaria de Planeación e Infraestructura

Elaboro: ING. PILAR PAOLA PUCHE PETRO



CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO

DEWARRAD

| | | | |
|---|---|---|---|
| ANI Agencia Nacional de Infraestructura / CONCESIÓN Ruta al Mar | SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN | CÓDIGO | GCSP-F-185 |
| | PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE | VERSIÓN | 001 |
| | FORMATO: FICHA PREDIAL | FECHA | 18/2/2015 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROYECTO DE CONCESIÓN | CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR | UNIDAD FUNCIONAL | 3 |
| CONTRATO No.: | APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015 | | |
| PREDIO No. | CAB-3-5-046 | SECTOR O TRAMO | SUBSECTOR 5 (VARIANTE CERETE) |
| ABSC. INICIAL | K2+910.37 D | | |
| ABSC. FINAL | K2+992.76 I | MARGEN | Izq-Der |
| | | LONGITUD EFECTIVA | 47.47 m |

| | | | |
|---|---|---|---|
| NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO | | | |
| JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA | CEDULA | 25.838.008 | MATRICULA INMOBILIARIA: 143-17132 |
| | DIRECCION / EMAIL. | La Esperanza | |
| | DIRECCION DEL PREDIO | La Esperanza | CEDULA CATASTRAL: 23162000100000019012700000000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| VEREDA/BARRIO: | EL TOTUMO | CLASIFICACION DEL SUELO | RURAL |
| MUNICIPIO: | CERETE | | |
| DPTO: | CÓRDOBA | ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO | AGROPECUARIO |
| Predio requerido para: | CONSTRUCCIÓN | TOPOGRAFIA | 0 - 7 % Plana |

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
|---|---|---|
| NORTE | 31.38 m | GUILLERMO ENRIQUE MORALES MARQUEZ P16-P12 |
| SUR | 67.00 m | JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA P4-P1 |
| ORIENTE | 51.04 m | GUILLERMO ENRIQUE MORALES MARQUEZ P12-P10, OBED SANTIAGO BERDELLA DE LA ESPRIELLA P10-P8, Y AGLETH MARIA PADILLA CARMONA P8-P4. |
| OCCIDENTE | 84.11 m | JULIO ALBERTO MANZUR ABDALA P1-P16 |

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**

| DESCRIPCION | CANT | DENS | UN |
|---|---|---|---|
| Palma de Coco D: 0,21 - 0,40 m | 2.00 | | UN |
| Platano D: 0,21 - 0,40 m | 84.00 | | UN |
| Platano D: 0,20 m | 48.00 | | UN |
| Ñipi D: 0,21 - 0,40 m | 36.00 | | UN |
| Ñipi D: 0,20 m | 16.00 | | UN |
| Guarumo D: 0,20 m | 1.00 | | UN |
| Jobo D: 0,41 - 0,60 m | 10.00 | | UN |
| Roble D: 0,41 - 0,60 m | 4.00 | | UN |
| Yuca | 1800.00 | | UN |

| ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES | CANTIDAD | UNID |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | TOTAL AREA CONSTRUIDA | 0 | M2 |

| ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | | |
|---|---|---|---|
| | | | |

| | SI/NO |
|---|---|
| Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? | NO |
| Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? | NO |
| Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? | NO |
| Aplica Informe de análisis de Área Remanente? | NO |
| De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse? | NO |

FECHA DE ELABORACIÓN: 14/1/2020

Elaboró: JOSÉ R. MERCADO OJEDA
M.P. 2014 664 CPG.

CONSORCIO CR CONCESIONES

Revisó y Aprobó:

APROBADO

Aprobado por: Fecha: 18/02/2020

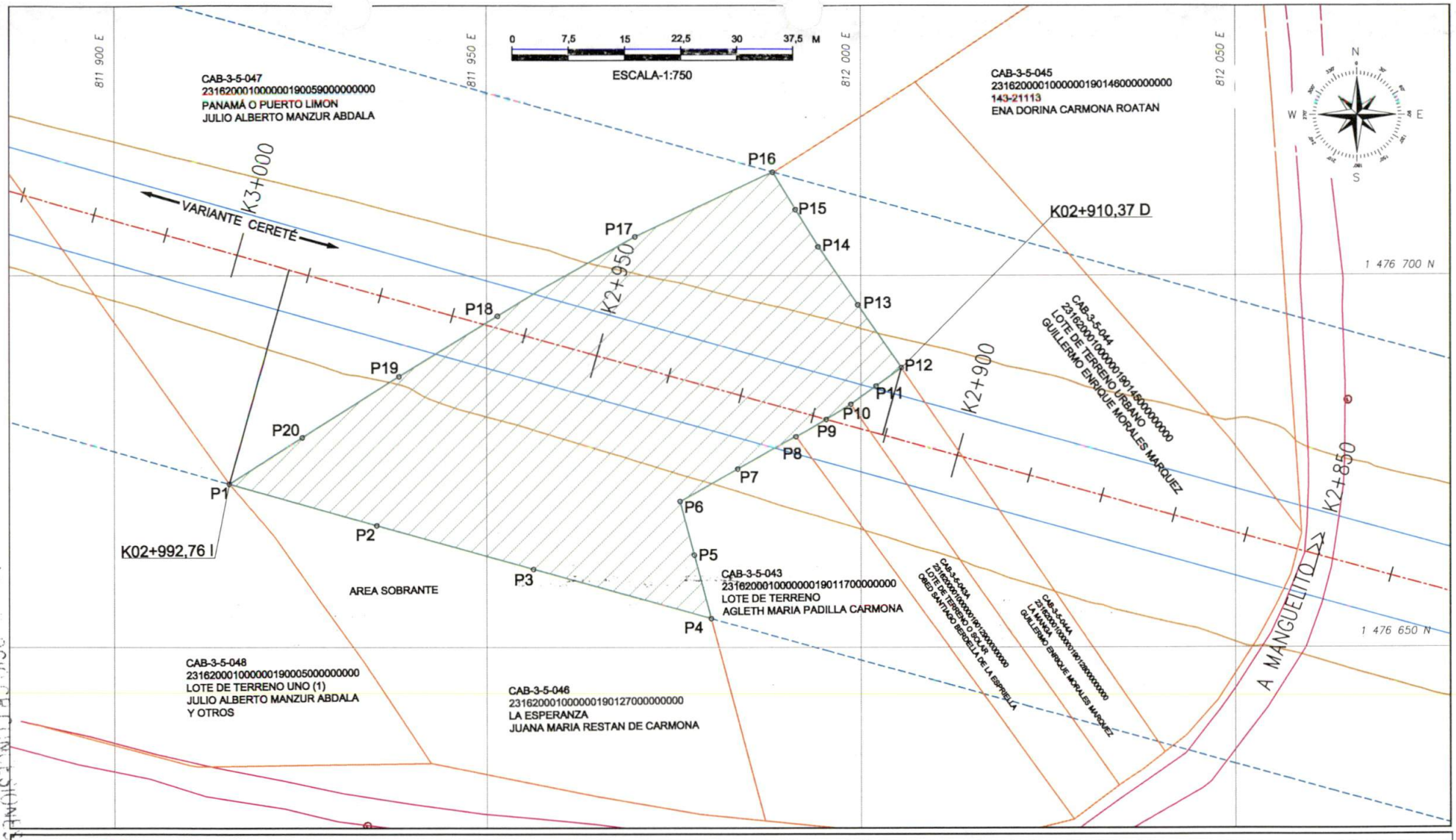
| | | |
|---|---|---|
| AREA TOTAL TERRENO | 10150.00 | $m^2$ |
| AREA REQUERIDA | 2462.97 | $m^2$ |
| AREA REMANENTE | 0 | $m^2$ |
| AREA SOBRANTE | 7687.03 | $m^2$ |
| AREA TOTAL REQUERIDA | **2462.97** | $m^2$ |

**OBSERVACIONES:**

**La presente actualización de la ficha predial, que modifica la de fecha del día 5 de octubre de 2018, tiene como objeto el cambio de propietario y referencia predial, tal como se sustenta en el estudio de titulo actualizado e informe técnico.*

*MEJORATARIOS:*

*CONSUELO DEL CARMEN CARMONA GONZALEZ, CC: N°50.897.594; HUGO ALBERTO CARMONA GONZALEZ, CC N°78.025.131; CECILIA ROSA CARMONA GONZALEZ, CC N°50.851.153; YANETH DEL SOCORRO CARMONA GONZALEZ, CC N°50.851.153,*




CONSORCIO CR CONCESIONES

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 3 SUBSECTOR 5
VARIANTE CERETÉ

CONCESIÓN Ruta al Mar

**TÍTULO:**
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

**PROPIETARIO:**
JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA

**CEDULA CATASTRAL:**
23162000100000001901270000000000

**MATRICULA INMOBILIARIA:**
143-17132

**CIP:** CAB-3-5-046

**ESCALA:** 1:750

## CUADRO DE ÁREAS

| | |
|---|---|
| ÁREA TOTAL: | 1 Ha +0150,00 m² |
| ÁREA REQUERIDA: | 0 Ha + 2462,97 m² |
| ÁREA REMANENTE: | 0 Ha + 0000,00 m² |
| ÁREA SOBRANTE: | 0 Ha + 7687.03 m² |
| ÁREA CONSTRUIDA: | 00,00 m² |

**RUTA:** VARIANTE CERETÉ

| PR | ABSCISAS |
|---|---|
| INICIO: K00+000,00 | INICIO: K 02+910,37 D |
| FINAL: K05+600,00 | FINAL: K 02+992,76 I |

## CONVENCIONES

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

## INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:
4° 35' 46.3215" Lat. Norte
74° 4' 39.0284" Long. Oeste

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

**DIBUJÓ:** JOSE R. MERCADO OJEDA.

**FECHA:** 07-01-2020

**ARCHIVO:** CAB-3-5-046.dwg

**PLANO:** 1 de 2

| CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VERTICE | LADO | DIST. | ANGULO | ESTE | NORTE |
| P1 | P1 - P2 | 20.59 | 48°5'41" | 811915.45 | 1476671.92 |
| P2 | P2 - P3 | 21.74 | 179°59'59" | 811935.28 | 1476666.37 |
| P3 | P3 - P4 | 24.67 | 180°0'0" | 811956.22 | 1476660.51 |
| P4 | P4 - P5 | 8.86 | 59°32'38" | 811979.97 | 1476653.85 |
| P5 | P5 - P6 | 7.46 | 179°59'59" | 811977.71 | 1476662.42 |
| P6 | P6 - P7 | 8.92 | 255°19'51" | 811975.80 | 1476669.63 |
| P7 | P7 - P8 | 8.95 | 180°23'0" | 811983.52 | 1476673.99 |
| P8 | P8 - P9 | 4.63 | 179°8'28" | 811991.34 | 1476678.34 |
| P9 | P9 - P10 | 3.86 | 178°10'8" | 811995.34 | 1476680.65 |
| P10 | P10 - P11 | 4.18 | 175°51'60" | 811998.63 | 1476682.69 |
| P11 | P11 - P12 | 4.18 | 179°50'56" | 812002.01 | 1476685.14 |
| P12 | P12 - P13 | 10.26 | 91°31'1" | 812005.39 | 1476687.60 |
| P13 | P13 - P14 | 9.42 | 180°25'51" | 811999.57 | 1476696.05 |
| P14 | P14 - P15 | 5.85 | 182°56'35" | 811994.29 | 1476703.84 |
| P15 | P15 - P16 | 5.85 | 180°0'0" | 811991.26 | 1476708.85 |
| P16 | P16 - P17 | 20.33 | 96°4'12" | 811988.23 | 1476713.85 |
| P17 | P17 - P18 | 21.23 | 175°0'59" | 811969.82 | 1476705.22 |
| P18 | P18 - P19 | 15.49 | 178°21'5" | 811951.45 | 1476694.57 |
| P19 | P19 - P20 | 15.35 | 179°20'20" | 811938.29 | 1476686.42 |
| P20 | P20 - P1 | 11.71 | 179°57'17" | 811925.33 | 1476678.20 |

Area: 2462,97 m²

CONSORCIO DE CONCESIONES VIAL

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 3 SUBSECTOR 5 VARIANTE CERETÉ

CONCESIÓN Ruta al Mar

**TÍTULO:** PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

**PROPIETARIO:** JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA

**CEDULA CATASTRAL:** 23162000100000019012700000000000

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 143-17132

**CIP:** CAB-3-5-046

**ESCALA:** NA

**CUADRO DE ÁREAS**

| | |
|---|---|
| ÁREA TOTAL: | 1 Ha +0150,00 m² |
| ÁREA REQUERIDA: | 0 Ha + 2462,97 m² |
| ÁREA REMANENTE: | 0 Ha + 0000,00 m² |
| ÁREA SOBRANTE: | 0 Ha + 7687.03 m² |
| ÁREA CONSTRUIDA: | 00,00 m² |

**RUTA:** VARIANTE CERETÉ

| PR | ABSCISAS |
|---|---|
| INICIO: K00+000,00 | INICIO: K 02+910,37 D |
| FINAL : K05+600,00 | FINAL : K 02+992,76 I |

**CONVENCIONES**

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

**DIBUJÓ:** JOSE R. MERCADO OJEDA.

**FECHA:** 07-01-2020

**INFORMACIÓN DE REFERENCIA**

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

DATUM: MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte, 74° 4' 39.0284" Long. Oeste

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

**ARCHIVO:** CAB-3-5-046.dwg

**PLANO:** 2 de 2

CONCESIÓN
Ruta al Mar
Rutas para el progreso del país

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL: Norte
OFICINA: Cerete-Cordoba
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL DEL SERVICIO
19 JUN 2020

PR-OP-AD-001-FR-012 / Versión 3 PLANILLA - FACTURA
RB772816075CO
472 Correo Certificado
Sticker Cliente
F-9485

NIT: 900.894.996-0


INDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
3-147S-20200618003210
Fecha: 18/06/2020 10:44:09 a. m.
Usuario: isabel.charry
CATEGORIA: EXTERNA

Señores:
**HEREDEROS DETERMINADO E INDE**
**JUANA MARIA RESTAN DE CARMON**
Predio La Esperanza
Vereda/Barrio El Totumo
Cereté - Córdoba

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

**Asunto:** Citación para Notificación Personal

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, Capitulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

Con base en 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 Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria, con el fin de notificarle Oferta Formal de Compra la cual fue emitida por la Concesión Ruta al Mar S.A.S, dentro de la cual se pretende adquirir una franja de terreno del predio en mayor extensión denominado La Esperanza, ubicado Vereda/Barrio El Totumo, en del Municipio de Cereté, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 23162000010000001901270000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N°143-17132,de la Oficina

de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté. Predio identificado con la ficha predial N°CAB-3-5-046, Ubicado en el Sector Variante Cereté.

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.

Cordialmente,

**JUAN DIEGO OSPINA VELEZ**
**Coordinador Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S.**
CC: Archivo, Propietario y Expediente predial.

Elaboró: I.CH.
Revisó: J.O.V.

Entregando lo mejor de los colombianos

4 72

Certificación de entrega

## Servicios Postales Nacionales S.A.

## Certifica:

Que el envío descrito en la guia cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la direccion señalada.

4 72

8305 015

**SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.062.917-9**

Licencia de Correo: /Licencia de Mensajería: 0 A 5 kg/Licencia de Transporte

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

**Centro Operativo :** PO.MONTERIA **Fecha Pre-Admisión:** 20/06/2020 09:15:49

**Orden de servicio:** 13532284

RB772816075CO

**Remitente**

Nombre/ Razón Social: CONCESION RUTA AL MAR - PROYECTO ANTIOQUIA - BOLIVAR CENTRO LOGISTICO INDUSTRIAL SAN JERONIMO

Dirección:BODEGA 8 CLL 6 ETAPA 1 NM 3 VIA NIT/C.C/T.I:

Referencia: Teléfono: Código Postal:

Ciudad:MONTERIA_CORDOBA Depto:CORDOBA Código Operativo:8305000

**Causal Devoluciones:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| RE | Rehusado | C1 C2 | Cerrado |
| NE | No existe | N1 N2 | No contactado |
| NS | No reside | FA | Fallecido |
| NR | No reclamado | AC | Apartado Clausurado |
| DE | Desconocido | FM | Fuerza Mayor |
| | Dirección errada | | |

**Destinatario**

Nombre/ Razón Social: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS JUANA MARIA RESTAN DE CARMONA

Dirección:PREDIO LA ESPERANZA VEREDA B/ EL TOTUMO

Tel: Código Postal: Código Operativo:8305015

Ciudad:CERETE Depto:CORDOBA

Firma nombre y/o sello de quien recibe: Astrid Guevara

C.C. 1073820183 Hora:

Fecha de entrega:

Distribuidor: Juan R. Torres C

C.C. 0032192999

Gestión de entrega: 1er 2do

**Valores**

Peso Fisico(grs):300

Peso Volumétrico(grs):0

Peso Facturado(grs):300

Valor Declarado:$0

Valor Flete:$6.500

Costo de manejo:$0

Valor Total:$6.500

Dice Contener :

Observaciones del cliente :EXP CERETE

8305 000

PO.MONTERIA NORTE

01 JUL 2020

83050008305015RB772816075CO

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (571) 4722000. Min. Transporte. Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2011/Min TIC. Res. Mensajería Expresa 001967 de 9 septiembre del 2011

El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la pagina web. 4-72 tratará sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Tratamiento: www.4-72.c

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

Código Postal: 110911
Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.

Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
Línea Nacional: 01 8000 111 210

www.4-72.com.co

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL Norte
OFICINA Cerete Córdoba
COPIA COTEJADA CON ORIGINAL DEL SERVICIO
Nº RB772816075co FECHA 01 JUL 2020

El servicio de **envíos** de Colombia

La oficina de cerete de 4-72 ubicada en la dirección calle 12 # 11-07 local 1 en cerete, recibió el día 19 de junio del año 2020 un envió un oficio. CONCESION RUTA AL MAR CENTRO LOGISTICO SAN JERONIMO KM 3 VIA MONTERIA PLANETA RICA DE CORODOBA. Para los señores: HEREDEROS DETERMINADOS E INDERTERMINADOS DE JUANA MARIA RESTANG DE CARMONA. UBICADO: EN ÈL PREDIO LA ESPERANZA DE LA VEREDAD DEL BARRIO EL TOTUMO DEL MUNICIPIO DE CERETE -. Donde es ampliamente conocido y el número de guía de dicho en envió es RB772816075CO el cual se le impuso a ese envió.

La oficina de servicios postales de Colombia de cerete certifica y da constancia del envío, el cual fue entregado satisfactoriamente, Y lo recibió la señora: ASTRID GUEVARA Y su cedula es CC: 1.073.880.183. La gestión de entrega se hizo el 01 de julio del año 2020.

Para constancia se expide la presente, a los tres días (03) del mes de julio del año 2020.

Agente de la oficina 4-72

Juan R. Torres C

JUAN RODOLFO TORRES CANO

CC: 78.032.192

Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72
CERETE
03 JUL 2020
NORTE
EXPENDIO SPU