Montería, Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20201124004893
Fecha: 24/11/2020 02:37:15 p. m.
Usuario: isabel.charry
CATEGORIA: EXTERNA

Señora:
AMPARO GIL CARDONA
Predio Cienaguita
Vereda Cotocá Arriba
Lorica -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 – del Alcance de la Oferta Formal de Compra con radicado N° 48-147S-20201028004598 de fecha 28 octubre 2020.

Cordial saludo,

En razón a que el escrito de citación con radicado N°48-147S-20201028004599 de fecha 28 de octubre de 2020, presentado por la Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolo a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra, contenida en el escrito con radicado N° 48-147S-20201028004598 de fecha 28 octubre 2020, remitido a través de la empresa de mensajería 472 con número de Guía NY007371301CO, la cual presento una novedad rehusado tal como consta en la certificación de fecha 30 de octubre de 2020, no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal, 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 No. 48-147S-20201028004598 de fecha 28 octubre 2020, que contiene el Alcance de la Oferta de Compra "Por el cual se presenta LA OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno de un predio denominado Cienaguita, ubicado en la Vereda Cotocá Arriba, jurisdicción del Municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral No. 23417000100000026002400000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No.146-5811 Predio identificado con la ficha predial CAB-2-1-383".

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.

Es de indicar que en la comunicación de citación con radicado N° 48-147S-20201028004599 de fecha 28 de octubre de 2020, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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 Cienaguita, ubicado en la Vereda de Cotoca Arriba, Municipio de Lorica Departamento de Córdoba, a fin de notificarle a la señora **AMPARO GIL CARDONA**, el Alcance de la Oferta Formal de Compra N° 48-147S-20201028004598 de fecha 28 octubre 2020.

Se hace la advertencia legal que contra el Alcance de la oferta de compra N° 48-147S-20201028004598 de fecha 28 octubre 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 del Alcance de la 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 27 Noviembre 2020 **A LAS 7:00 A.M.**

DESFIJADO EL 4 de diciembre 2020 **A LAS 6:00 P.M.**

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

Proyecto: I.Ch.

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica el Alcance de la oferta formal de compra **N° 48-147S-20201028004598 de fecha 28 octubre 2020**, a la señora **AMPARO GIL CARDONA** 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 a.m. del día 24 de noviembre 2020.

Firma:

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6 p.m. del 1 de diciembre 2020 por cuanto **N° 48-147S-20201028004598 de fecha 28 octubre 2020,** a la señora **AMPARO GIL CARDONA** conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

Firma:

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

Montería, Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20201028004599
Fecha: 28/10/2020 02:50:39 p. m.
Usuario: isabel.charry
CATEGORIA: EXTERNA

Señora:
AMPARO GIL CARDONA
Predio Cienaguita
Vereda Cotocá Arriba
Lorica -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 CAB-2-1-383

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, Ley 1882 de 2018.

Con base a lo anterior y de acuerdo con lo consagrado en los Artículos 68 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicito respetuosamente, presentarse personalmente o por medio de su Representante Legal o Apoderado a las Oficinas de Gestión Predial de la CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S., ubicadas en el Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria, con el fin de notificarle la Oferta Formal de Compra, emitida por la Concesión Ruta al Mar S.A.S, mediante la cual se pretende adquirir una franja de terreno del predio de mayor extensión denominado Cienaguita, ubicado en la vereda Cotocá Arriba, jurisdicción del Municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 23417000100000026002400000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N°146-5811 Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-383. Ubicado en el Sector Cereté - Lorica.

ALIADO COMERCIAL - LA BENDICION
MONTERIA
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL
Servicios Notariales S.A.

Muy amablemente me permito indicarle que, conforme a las normas legales vigentes, que usted cuenta con cinco (5) días hábiles, a partir del recibo de la presente comunicación, para notificarse personalmente de los actos enunciados.

Cordialmente,

PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO
Coordinadora Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S.

Anexo: Sin Anexos
CC: Archivo.

Elaboró: I.CH.
Revisó: P.A.R.R.

Trazabilidad Web

Nº Guia Buscar

Para visualizar la guia de version 1 ; sigue las instruccciones de ayuda para habilitarlas

1 of 1 Find | Next

Guía No. NY007371301CO

Fecha de Envio: 30/10/2020 12:20:29

Tipo de Servicio: NOTIEXPRESS PERSONAL

Cantidad: 1 Peso: 200.00 Valor: 9400.00 Orden de servicio:

Datos del Remitente:

Nombre: CONCESION RUTA AL MAR - Ciudad: MONTERIA_CORDOBA Departamento : CORDOBA

Dirección: KM 3 VIA MONTERIA - PLANERA RICA - BODEGA # 8 CALLE B ETAPA 1. CONTIGUO A LA PLANTA DE BAVARIA Teléfono: 3016611920

Datos del Destinatario:

Nombre: AMPARO GIL CARDONA Ciudad: LORICA_CORDOBA Departamento: CORDOBA

Dirección: PREDIO CIENAGUITA - VEREDA COTOCA ARRIBA Teléfono: 0

Carta asociada: Código envío paquete: Quien Recibe:

Envío Ida/Regreso Asociado:

30/10/2020 12:20 PM	PF.MARIA ALEXANDRA VERTEL MARTINEZ	Admitido
20/11/2020 12:10 PM	PO.MONTERIA	Rehusado-dev. a remitente

Fecha:11/23/2020 6:23:52 PM

CONCESIÓN
Ruta al Mar
Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

Montería, Córdoba

Señora:
AMPARO GIL CARDONA
Predio Cienaguita
Vereda Cotocá Arriba
Lorica -Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20201028004598
Fecha: 28/10/2020 02:46:23 p. 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 **ALCANCE DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** No.48-147S-20191129001785 de fecha 29 de noviembre de 2019, 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 Cienaguita, ubicado en la Vereda Cotocá Arriba, del Municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N°23417000100000026002400000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N°146-5811 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Lorica. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-383. Ubicado en el Sector Cereté – Lorica.

Cordial saludo:

EL MINISTERIO DE TRANSPORTE y **LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA,** a través de la Resolución No.1826 del 28 de octubre de 2015, 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, Ley 1882 de 2018.

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

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-2-1-383
Fecha de ficha	01 -07- 2020
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	2408,88 m2m^2
Abscisa inicial	K37+738,60 (I)
Abscisa final	K37+834,84 (D)
Municipio	Lorica
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-5811
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	23417000100000026002400000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública 929 del 21 de diciembre de 2004 de la Notaría Única Lorica, y son los siguientes:

" **ESTE**, Con predio de Roberto Peralta H.; **OESTE**, con predio de Juan Francisco Babilonia Negrete; **NORTE**, con predio de Emery Babilonia de Osorio; y **SUR**, con predio de Julio Llorente Martinez"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-5811 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
AMPARO GIL CARDONA	C.C. 21.734.225 de la ciudad de Fredonia (Ant)	Compraventa	Escritura Pública	929 del 21 de diciembre de 2004	Notaría Única	Lorica

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-383:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-383	Total: 75000,00 m²
	Requerida: 2408,88 m²
	Remanente: 0,00 M²
	Sobrante: 72591,12 m²
	Total Requerida: 2408,88 m²

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

LINDEROS	COLINDANTES	LONGITUD
NORTE	CON ANA MERCEDES DORIA NEGRETE P1 – P3	26,11 m
SUR	CON AMPARO GIL CARDONA P4- P6	25,56 m
ORIENTE	CON AMPARO GIL CARDONA P3- P4	93,59 m
OCCIDENTE	CON CARRETERA CERETE-LORICA P6- P1	93,77 m

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, construcciones anexas y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. RM-188_CAB-2-1-383 de fecha 31 de agosto de 2020, elaborado por AvalBienes Gremio Inmobiliario, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **QUINCE MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PESOS MONEDA CORRIENTE ($15.304.422).**

- Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies, a favor del Propietario; la suma **QUINCE MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PESOS MONEDA CORRIENTE ($15.304.422).**

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,240888	$ 38.000.000	$ 9.153.744
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	$ 4.300.435	$ 4.300.435
Cultivos y/o Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y/o Especies	GL	1	$ 1.850.243	$ 1.850.243
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					$ 15.304.422

El pago total del precio de la adquisición es de **QUINCE MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PESOS MONEDA CORRIENTE ($15.304.422).**

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

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 demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de Montería en el **Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria,** teléfono3104602509 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 Ley 1882 de 2018, iniciar proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de Promesa de Compraventa y/o Escritura Pública.

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

Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial **No RM-188_CAB-2-1-383 _ALC de fecha 31 de agosto de 2020.,** elaborado por AvalBienes Gremio Inmobiliario, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,

GLORIA PATRICIA GARCIA RUIZ
Segunda Suplente del Representante Legal

Anexo: Lo enunciado en _____ folios
CC: Archivo (Sin anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, Propietario y Expediente predial.
Elaboró: I.CH..
Revisó: P.A.R.R.

ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

PROYECTO: Ruta al Mar.

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

FECHA: Agosto 31 de 2.020.

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 8:00 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.O.T. del municipio de Lorica, 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-N-188	CAB 2-1-383_ALC

b. La normatividad urbanística dentro del municipio de Lorica, Córdoba; se reglamenta por medio del Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 042 del 14/12/2.001.

- Este predio se ubica sobre Suelo Rural, Protegido.
- Se dejan consideraciones aclaratorias en el numeral 13 del informe de avalúo comercial.

c. Se indica la ubicación geográfica de cada uno de los predios mediante los mapas cartográficos de cada municipio 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 7,11%, adoptando un valor comercial unitario de $38.000.000= Ha.

- Respecto a la determinación del valor adoptado se dejan consideraciones en el numeral 13 del informe de avalúo comercial.

f. La metodología utilizada para la determinación del valor de mejoras o construcciones se aplicó el Artículo 3º - Método de Costo de Reposición, dejando todas las memorias de cálculos en el numeral 11 del informe de avalúo.

- Los índices de Costos utilizados en la valoración de mejoras constructivas correspondieron a los índices obtenidos de Construdata - edición 195.

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.

➢ A continuación, se detalla los valores totales resultantes dentro de los informes 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-N-188_CAB 2-1-383_ALC	$ 15.304.422	$ 0	$ 0	$ 0	$ 774.381

Siendo las 10:30 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: 2020.09.04 14:28:38 -05'00'

MÓNICA FERLÍN
Representante Legal

JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.09.04 14:25:48 -05'00'

JUAN CAMILO FRANCO
Coordinador Avalúos

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.09.04 14:25:24 -05'00'

NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Comisionado

SEBASTIAN GIRALDO MONTOYA
Firmado digitalmente por SEBASTIAN GIRALDO MONTOYA
Fecha: 2020.09.04 14:28:54 -05'00'

SEBASTIAN GIRALDO MONTOYA
Avaluador Participante

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-2-1-383

DIRECCIÓN:
CIENAGUITA

VEREDA/BARRIO: Cotoca Arriba

MUNICIPIO: Lorica

DEPARTAMENTO: Córdoba

PROPIETARIO:
AMPARO GIL CARDONA

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

FECHA: Agosto 31 de 2.020.

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitante: Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 27/08/2.020.

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: 417 – Lorica.

1.7. Vereda o Corregimiento: Cotoca Arriba.

1.8. Dirección del Inmueble: Cienaguita.

1.9. Abscisado del Área Requerida:

ABSC. INICIAL	K37+738,60 I
ABSC. FINAL	K37+834,84 D

1.10. Uso Actual del Inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso Normativo: Protegido.

1.12. Información Catastral:

- Número Predial: 00-01-00-00-0026-0024-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 00-01-0026-0024-000
- Área de Terreno: 7 Ha 5001 M2
- Área Construida: 0,0 M2
- Avalúo Catastral: $ 46.478.000=

1.13. Fecha de Inspección: Julio 24 de 2.019.

Visita: El propósito de la visita efectuada al predio tuvo como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien, de las condiciones en cuanto a ubicación, topografía, destinación actual, tipo de construcciones y demás condiciones de importancia que se puedan evidenciar en campo.

1.14. Fecha del Informe de Avalúo: Agosto 31 de 2.020.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

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

a) Certificado de Libertad y Tradición No. Matrícula 146-5811, expedido el 26/06/2.020.
b) Certificado Catastral, con vigencia 2.020.
c) Certificado de Uso de Suelos, expedido el 13/03/2.018.
d) Estudios de Títulos, con fecha del 01/07/2.020.
e) Escritura Pública N° 929 del 21/12/2.004 de la Notaria Única de Lorica.
f) Plano de Afectación Predial, con fecha del 01/07/2.020.
g) Ficha Predial, con fecha del 01/07/2.020.
h) Registros 1 y 2 con fecha del 14/06/2.019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario: Sustraído de la Ficha Predial.
AMPARO GIL CARDONA C.C. 21.734.225

3.2. Título de Adquisición: Escritura Pública N° 929 del 21/12/2.004 de la Notaria Única de Lorica.

3.3. Matrícula inmobiliaria No. 146-5811, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, Córdoba.

3.4. Observaciones Jurídicas: *"De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-5811, sobre el predio requerido se encuentran registrados los siguientes:"*

ANOTACIÓN	GRAVAMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES	DE	A
015	**Medida Cautelar**, Demanda en Proceso de Pertenencia, registrada mediante oficio 0775 del 26 de mayo de 2016, emitido por el Juzgado Civil del Circuito de Lorica, inscrita el 11 de julio de 2016.	ABEL PELAEZ ALVAREZ	AMPARO GIL CARDONA

Información sustraída del Estudio de Títulos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

4.1. Delimitación del Sector: Por el Norte, delimita con el Rio Sinú y Corregimiento Nariño; por el Oriente, delimita con Ciénaga La Reinosa; por el Occidente, delimita con el Rio Sinú; por el Sur, delimita con centro poblado Sarandelo.

4.2. Actividad Predominante: Agropecuaria.

4.3. Topografía: Plana 0 – 7 %

4.4. Características Climáticas:

- Temperatura Media: 24°C
- Altura sobre el nivel del Mar: 87 M aprox.
- Humedad: 96%

4.5. Condiciones Agrologicas: CLASE II

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

Fuente: Resolución 02965 de 1.995 del INCODER.

4.6. Servicios Públicos: Acueducto veredal y energía eléctrica.

4.7. Servicios Comunales: Los servicios comunales más cercanos al sector están ubicados en el casco urbano de Lorica, donde se pueden encontrar servicios educativos, de salud, de policía, administrativos, financieros y religiosos.

4.8. Vías de Acceso y Transporte: La principal vía corresponde a la vía de primer orden de doble sentido Cereté – Lorica que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación la cual cuenta con transporte público intermunicipal e interdepartamental de frecuencia aproximada de 15 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de Lorica, Córdoba; se reglamenta por medio del Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 042 del 14/12/2.001.

- Clasificación del Suelo: Rural
- Usos del Suelo: Protegido.

  "*Una parte de este suelo está incluido dentro del Corredor Suburbano de protección además de estar clasificado como suelo de protección que según el Artículo 35º de la Ley 388 de 1.997 nos dice – "Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse."*

Se verifica el Uso del Suelo Rural de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 042 del 14/12/2.001, además de ser confrontado con el Certificado de Uso de Suelos expedido por la Secretaria de Planeación Municipal de Lorica, Córdoba el pasado 13 de marzo de 2.018 firmado por el Secretario de Planeación Municipal LEONARDO RADA SEGURA.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1. Ubicación: Predio ubicado en la vereda Cotoca Abajo del municipio de Lorica. Al predio se puede acceder por la vía de primer orden Lorica - Cereté, partiendo desde el puente que da salida del casco urbano hacia el municipio de Cerete, recorriendo unos 10,70 km hasta llegar al predio ubicado sobre la margen Izquierda.

Fuente Google Earth ©2019.

6.2. Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	75.000,00	m^2
ÁREA REQUERIDA	2408,88	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
ÁREA SOBRANTE	72591,12	m^2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	**2408,88**	m^2

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 01/07/2.020.

6.3. Linderos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	26,11 M	CON ANA MERCEDES DORIA NEGRETE P1 - P3
SUR	25,56 M	CON AMPARO GIL CARDONA P4 - P6
ORIENTE	93,59 M	CON AMPARO GIL CARDONA P3 - P4
OCCIDENTE	93,77 M	CON CARRETERA CERETE-LORICA P6 - P1

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 01/07/2.020.

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

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	Protegido

6.6. Áreas Construidas Principales: El área requerida por el proyecto no afecta construcciones principales.

6.7. Características Constructivas: No aplica. El área requerida por el proyecto no afecta construcciones principales.

6.8. Construcciones Anexas:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
1	CA1: CERCA LATERAL CON 3 HILOS PUA Y POSTES EN MADERA CADA 1,00 M, H=1,20M.	25,56	M
2	CA2: ACCESO EN MATERIAL COMUN CON H =0,80m, CONTIENE DOS MUROS DE CONFINAMIENTO EN BLOQUE ACOSTADO DE 7,00 M DE LARGO CADA UNO, Y ALTURA DE 0,60 M X 0,20 M DE ANCHO. AREA DEL ACCESO 28,00 M2.	1,00	UND
3	CA3: PORTON CON 5 VARETAS EN MADERA DE 4" X 1", 1 DIAGONAL DE 4" X 1", DOS POSTES EN MADERA VERTICALES DE 4" X 4" , SOPORTADOS SOBRE DOS COLUMNAS EN MADERA DE 0,25 M X 0,15 M. LARGO DEL PORTON=3,00M X 1,70 M DE ALTO.	1,00	UND
4	CA4: TANQUE PARA AGUA EN CONCRETO CON Ø =0,90M Y H=1,30 M.	1,00	UND
5	CA5: ACOMETIDA CON MANGUERA DE 1" PARA TRASPORTE DE AGUA HASTA EL TANQUE CA4 DESDE EL LADO IZQUIERDO DE LA CARRETERA EXISTENTE.	71,02	M

6.9. Cultivos y Especies:

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
NARANJUELO Ø 0,21 - 0,40 m	1	UND
ESPINO Ø 0,21 - 0,40 m	3	UND
CEIBA Ø 1,21 - 1,40 m	1	UND
PASTO ESTRELLA	2167,99	M2
TOTUMO Ø 0,21 - 0,40 m	1	UND

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

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

> *"ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial."*
>
> ***"**ARTÍCULO 3º.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.**"*

Metodología para la valoración de especies:

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por (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.

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.

Ver el siguiente cuadro.

CLASIFICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO - Fecha 20/10/2.018														
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSA-CCIÓN	FUENTE VERIFICABLE	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRU-CCIÓN	VALOR M2 CONSTRU-CCIÓN	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	TERRENO Ha		
												ÁREA Ha	V/Ha	
1	FINCA	LORICA, ubicada entre el rio sinu y la carretera Monteria-Lorica	OFERTA	TIXUS.COM (https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-finca-lorica/5676791?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral) Vendedor: Claudia Osorio, celular 317-441-8551	$ 643.500.000	3%	$ 624.195.000	150,00	$ 300.000	$ 45.000.000	Construcción Regular	16,5	$ 35.102.727	
2	FINCA	LORICA, sobre la vía Lorica - Cerete. Sector Pueblo Chiquito	OFERTA	MyM Inmobiliaria Montería, **Código: 307483,** Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229, http://www.myminmobiliariamonteria.com	$ 2.800.000.000	3%	$ 2.716.000.000	180,00	$ 500.000	$ 90.000.000	Casa Principal y mayoria	70,00	$ 37.514.286	
3	FINCA	LORICA, a 400 mts via Lorica - San Antero	OFERTA	KAYROS.IN INMOBILIARIA **Codigo: 406035**	$ 700.000.000	3%	$ 679.000.000	300,00	$ 780.000	$ 234.000.000	Casa Principal y mayordomo, 2 Kioscos.	11,00	$ 40.454.545	

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	$ 37.690.519
NÚMERO DE DATOS	3
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 2.680.258
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	**7,11**
RAÍZ N	1,73
LÍMITE SUPERIOR	$ 40.370.778
LÍMITE INFERIOR	$ 35.010.261
VALOR ADOPTADO	**$ 38.000.000,00**

10.2. Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados, cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo, teniendo en cuenta la condición de Uso de Suelos (Suelos Protegidos), ubicación y otros factores importantes.

Los datos de oferta de mercado coinciden con el predio objeto de avalúo al ubicarse en zonas de suelos protegidos.

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. 195.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 1 CERCA					
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**	
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (3M) EUCALIPTO	UND	13,00	$ 7.894	$102.622,00	
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL.14	ML	77,00	$ 463	$35.651,00	
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g PUMA*	KILO	3,00	$ 6.500	$ 19.500,00	
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HC	20,00	$ 19.561	$ 391.220,00	
Valor Total Tipología				**$548.993,00**	
			Total Cantidad	25,56	M
			Valor Unitario	**$ 21.478,60**	M
*Guía maestra Constructor, Sodimac Corona, edición 15, 2019, pág. 306					

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 2 ACCESO					
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**	
DESCAPOTE	M3	23	$ 8.390	$192.970,00	
RECEBO COMÚN	M3	29,00	$ 10.200	$295.800,00	
VIBROCOMPACTADOR (RANA)	D	5,00	$ 60.000	$300.000,00	
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HC	8,00	$ 19.561	$156.488,00	
MURO BLOQUE CONCRETO ACOSTADO 10CM*	M2	9,00	$ 69.871	$628.839,00	
Valor Total Tipología				**$1.574.097,00**	
			Total Cantidad	1,00	UND
			Valor Unitario	**$ 1.574.097,00**	UND
*Presupuesto elaborado (se aporta cuadro presupuesto)					

MURO BLOQUE CONCRETO ACOSTADO 10CM (M2)**	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
MORTERO 1:4	M3	0,03	$ 651.044,00	$ 19.531,32
BLOQUE ESTRUCTURAL P-V A=10CM 39X9X19CM	UN	24,50	$ 1.384,00	$ 33.908,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HC	0,80	$ 19.561,00	$ 15.648,80
HERRAMIENTA MENOR	%	0,05	$ 15.648,80	$ 782,44
Valor Total Tipología				**$69.870,56**
Valor Adoptado Tipología				**$69.871**

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 3 PORTON					
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**	
DESCAPOTE	M2	0,68	$ 8.390	$5.705,20	
SUMINISTRO INST. COLUMNAS MADERA 0.08MX0.18M	M	4,00	$ 298.807	$1.195.228,00	
LIMATÓN Ø10-12CM (4M) EUCALIPTO	UND	1	$ 21.009	$21.009,00	
TABLA CHAPA 10 X 1.8-2CM X 2.9M - ORDINARIO	UND	6	$ 6.747	$40.482,00	
PUNTILLA CON CABEZA 2	LB	1	$ 2.900	$2.900,00	
BISAGRA COBRE NUDO CABEZA PLANA 2-1/2 (PAR)	UND	2	$ 6.500	$13.000,00	
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HC	2,00	$ 19.561	$39.122,00	
Valor Total Unitario Tipología				**$1.317.446,20**	
			Total Cantidad	1,00	UND
			Valor Total Tipologia	**$ 1.317.446,20**	UND

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 4 TANQUE					
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**	
EXCAVACIÓN A MANO DE ZANJAS	M3	1,10	$ 41.086	$45.194,60	
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECTROSOLDADA	M2	0,64	$ 109.949	$70.367,36	
CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 2500 PSI	M3	0,48	$ 264.844	$127.125,12	
FORMALETA 12MM 1.53M X 2.44M	UND	3,00	$ 91.027	$ 273.081,00	
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HC	8,00	$ 19.561	$156.488,00	
Valor Total Tipología				**$672.256,08**	
			Total Cantidad	1,00	UND
			Valor Unitario	**$ 672.256,08**	UND

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 5 ACOMETIDA					
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**	
PUNTO A.F. LLAVE MAGUERA	UND	1,00	$ 37.949	$37.949,00	
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	UND	1,00	$ 85.514	$85.514,00	
TUBERÍA PVCS 2"	M	10,00	$ 18.440	$184.400,00	
SUMINISTRO E INSTALACIÓN LLAVE MARGUERA	UND	1,00	$ 20.163	$20.163,00	
MANGUER BICOLOR 100M *	UND	0,71	$ 209.900	$149.029,00	
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HC	8,00	$ 19.561	$156.488,00	
Valor Total Tipología				**$633.543,00**	
			Total Cantidad	71,02	M
			Valor Unitario	**$ 8.920,63**	M
*https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/341021/Manguera-Bicolor-1-2-x-100-Mts-sin-Acople/341021					

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.

Ver el siguiente cuadro.

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-188_CAB-2-1-383_ALC

CÁLCULOS CONSTRUCCIONES - CAB-2-1-383												
ÍTEM	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD APROX.	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	VALOR UNIDAD DE MEDIDA SEGÚN TIPOLOGÍA O PRESUPUESTO CALCULADO	CALIFI CACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFI CIENTE DEPRE CIACIÓN	VALOR UNIDAD DE MEDIDA DEPRECIADO	VALOR UNIDAD DE MEDIDA ADOPTADO	VALOR TOTAL ADOPTADO CONSTRUCCIÓN ANEXA
CA1	CERCA	25,56	M	3	10	30	$ 21.478,60	1,5	19,52%	$ 17.285,98	**$ 17.285,98**	$ 441.829,65
CA2	ACCESO	1,00	UND	N/A	N/A	N/A	$1.574.097,00	N/A	N/A	$1.574.097,00	**$1.574.097,00**	$ 1.574.097,00
CA3	PORTON	1,00	UND	5	25	20	$1.317.446,20	2,0	14,22%	$1.130.105,35	**$1.130.105,35**	$ 1.130.105,35
CA4	TANQUE	1,00	UND	5	30	17	$ 672.256,08	2,0	12,22%	$ 590.106,39	**$ 590.106,39**	$ 590.106,39
CA5	ACOMETIDA	71,02	M	3	20	15	$ 8.920,63	2,0	10,93%	$ 7.945,60	**$ 7.945,60**	$ 564.296,51
VALOR TOTAL												**$ 4.300.434,90**
VALOR TOTAL ADOPTADO												**$ 4.300.435**

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

MADERABLES			
ESPECIE	**CANTIDAD**	**VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS**	**VALOR TOTAL EN PESOS**
NARANJUELO, Ø 0,21M - Ø 0,40M	1	$ 89.064	$ 89.064
ESPINO, Ø 0,21M - Ø 0,40M	3	$ 19.792	$ 59.376
CEIBA, Ø 1,21M - Ø 1,40M	1	$ 836.215	$ 836.215
TOTUMO Ø 0,21M - Ø 0,40M	1	$ 39.584	$ 39.584
VALOR TOTAL			**$ 1.024.239**

PASTOS				
ESPECIE	**AREA m²**	**TIPO**	**VALOR m²**	**VALOR TOTAL**
PASTO ESTRELLA	2.167,99	PASTOREO	$ 381	$ 826.004
VALOR TOTAL				**$ 826.004**

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

- Los datos de oferta de mercado coinciden con el predio objeto de avalúo al ubicarse en zonas de suelos protegidos.

Fin de las consideraciones generales.

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	0,240888	$ 38.000.000	$ 9.153.744
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	$ 4.300.435	$ 4.300.435
Cultivos y/o Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y/o Especies	GL	1	$ 1.850.243	$ 1.850.243
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					**$ 15.304.422**

Valor en Letras: Quince millones trescientos cuatro mil cuatrocientos veintidós pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Firmado digitalmente por MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2020.09.04 14:28:19 -05'00'

MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.09.04 14:26:37 -05'00'

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

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.09.04 14:26:21 -05'00'

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Área Requerida

Área Requerida

Área Requerida

Área Requerida

Área Requerida

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: Cienaguita; **Vereda:** Cotoca Abajo; **Municipio:** Lorica; **Departamento**: Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 23417000100000026002400000000

Escritura Pública N° 929 del 21/12/2.004 de la Notaria Única de Lorica.

Matrícula inmobiliaria No. 146-5811

Propietario: AMPARO GIL CARDONA C.C. 21.734.225

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,240888	$ 38.000.000	$ 9.153.744
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	$ 4.300.435	$ 4.300.435
Cultivos y/o Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y/o Especies	GL	1	$ 1.850.243	$ 1.850.243
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					**$ 15.304.422**

Valor en Letras: Quince millones trescientos cuatro mil cuatrocientos veintidós pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Firmado digitalmente por MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2020.09.04 14:27:47 -05'00'

MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.09.04 14:27:02 -05'00'

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

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.09.04 14:27:17 -05'00'

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

RADICADO No. RM-N-188_CAB-2-1-383_ALC

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: Cienaguita; **Vereda:** Cotoca Abajo; **Municipio:** Lorica; **Departamento**: Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 23417000100000026002400000000

Escritura Pública N° 929 del 21/12/2.004 de la Notaria Única de Lorica.

Matrícula inmobiliaria No. 146-5811

Propietario: AMPARO GIL CARDONA C.C. 21.734.225

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

	VALOR BASE LIQUIDACIÓN			$ 15.304.422
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		$ 45.913
2	Hojas Protocolo	$ 3.800	20	$ 76.000
3	Copias Protocolo	$ 3.800	40	$ 152.000
	TOTALES ANTES DE IVA			**$ 273.913**
4	IVA Derechos Notariales	19%		$ 52.044
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2020)	2,25%		$ 19.800
6	Derechos Registrales	0,471%		$ 72.084
7	Retención en la Fuente	1,00%		$ 153.044
8	Folios de Matrícula	$ 21.400	2	$ 42.800
9	Rentas Departamentales	1,05%		$ 160.696
			TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO	**$ 774.381**

III. CONSIDERACIONES.

- 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.

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	**MONTO COMPENSADO**	**OBSERVACIONES**
Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 774.381	Ver Cuadro Numeral. II
Desmonte, embalaje, traslado y montaje	$ 0	No aplica compensación por este concepto.
Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ 0	No aplica compensación por este concepto.
Perdida de utilidad por otras actividades económicas	$ 0	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIONES	**$ 774.381**	

Total Indemnización: Setecientos setenta y cuatro mil trescientos ochenta y un pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 0,8822

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	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR	UNIDAD FUNCIONAL	UF - 2
CONTRATO No.:	APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		
PREDIO No.	CAB-2-1-383	SECTOR O TRAMO	SUBSECTOR 1 (CERETE-LORICA)
ABSC. INICIAL	K37+738,60 I		
ABSC. FINAL	K37+834,84 D	MARGEN	Izq-Der
		LONGITUD EFECTIVA	93,77 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	21.734.225
AMPARO GIL CARDONA		DIRECCION / EMAIL.	CIENAGUITA
		DIRECCION DEL PREDIO	CIENAGUITA
		MATRICULA INMOBILIARIA	146-5811
		CEDULA CATASTRAL	23417000100000026002400000000

VEREDA/BARRIO:	COTOCA ARRIBA	CLASIFICACION DEL SUELO	PROTECCION	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	LORICA			NORTE	26,11 m	CON ANA MERCEDES DORIA NEGRETE P1 - P3
DPTO:	CORDOBA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	SUR	25,56 m	CON AMPARO GIL CARDONA P4 - P6
				ORIENTE	93,59 m	CON AMPARO GIL CARDONA P3 - P4
Predio requerido para:	CONSTRUCCION	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	93,77 m	CON CARRETERA CERETE-LORICA P6 - P1

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
NARANJUELO Ø 0,21 - 0,40 m	1		UND
ESPINO Ø 0,21 - 0,40 m	3		UND
CEIBA Ø 1,21 - 1,40 m	1		UND
PASTO ESTRELLA	2167,99		M2
TOTUMO Ø 0,21 - 0,40 m	1		UND

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	CA1: CERCA LATERAL CON 3 HILOS PUA Y POSTES EN MADERA CADA 1,00 M, H=1,20M.	25,56	M
2	CA2: ACCESO EN MATERIAL COMUN CON H =0,80m, CONTIENE DOS MUROS DE CONFINAMIENTO EN BLOQUE ACOSTADO DE 7,00 M DE LARGO CADA UNO, Y ALTURA DE 0,60 M X 0,20 M DE ANCHO. AREA DEL ACCESO 28,00 M2.	1	UND
3	CA3: PORTON CON 5 VARETAS EN MADERA DE 4" X 1", 1 DIAGONAL DE 4" X 1", DOS POSTES EN MADERA VERTICALES DE 4" X 4" , SOPORTADOS SOBRE DOS COLUMNAS EN MADERA DE 0,25 M X 0,15 M. LARGO DEL PORTON=3,00M X 1,70 M DE ALTO.	1	UND
4	CA4: TANQUE PARA AGUA EN CONCRETO CON Ø =0,90M Y H=1,30 M.	1	UND
5	CA5: ACOMETIDA CON MANGUERA DE 1" PARA TRASPORTE DE AGUA HASTA EL TANQUE CA4 DESDE EL LADO IZQUIERDO DE LA CARRETERA EXISTENTE.	71,02	M

	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: 1/7/2020

Elaboró: KATERIN ALEJANDRA SAENZ SUSA

M.P. 25222-408883 CND

CONSORCIO CR CONCESIONES

Revisó y Aprobó

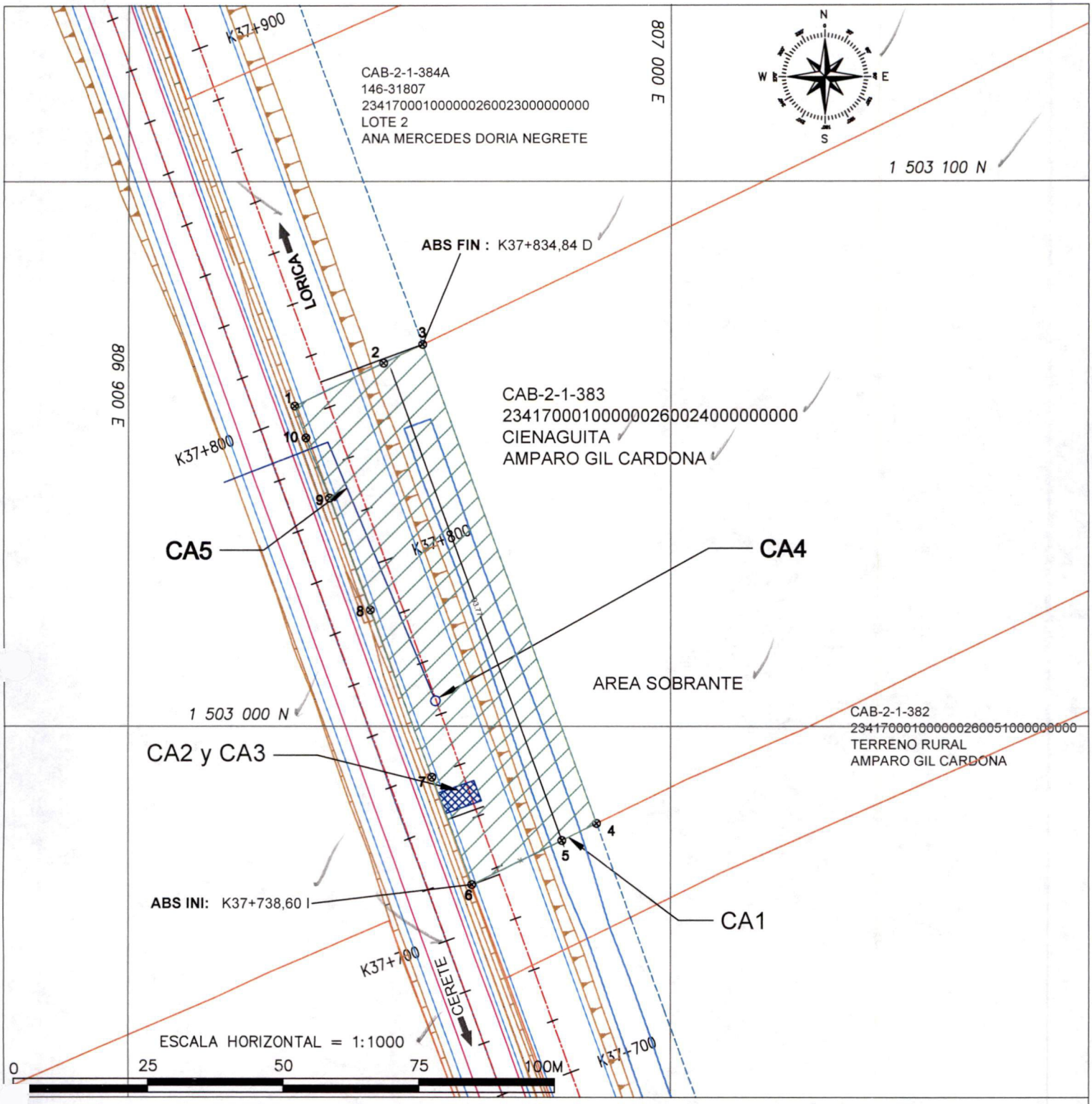
APROBADO

Elaborado por: Fecha: 13/08/2020

AREA TOTAL TERRENO	75000,00	m^2
AREA REQUERIDA	2408,88	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	72591,12	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	**2408,88**	m^2

OBSERVACIONES:

NOTA: La presente ficha predial actualizada y la información contenida en los insumos elaborados el 21 de junio de 2019 y aprobados mediante oficio CI.023/AB4127/19/7.4.1, se actualiza de acuerdo con lo establecido en el otro si No. 15



CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA

CONCESIÓN Ruta al Mar

DIBUJÓ: KATERIN SAENZ SUSA

TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO: AMPARO GIL CARDONA

COD. CATASTRAL: 23417000100000026002400000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 146-5811

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	7 Ha + 5000,00 m²
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 2408,88 m²
ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000,00 m²
ÁREA SOBRANTE:	7 Ha + 2591,12 m²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m²

CONVENCIONES

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

PR	ABSCISAS
INICIO: 10+764,00	INICIO: K37+738,60 I
FINAL : 48+222,00	FINAL : K37+834,84 D

RUTA: CERETE - LORICA

CIP: CAB-2-1-383

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

ESCALA:	FECHA:
1:1000	01-07-2020

ARCHIVO:	PLANO:
CAB-2-1-383.dwg	1 DE 2

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1503058.83	806930.65	
			18.14
2	1503066.63	806947.03	
			7.97
3	1503070.06	806954.22	
			93.59
4	1502982.15	806986.33	
			7.11
5	1502979.04	806979.93	
			18.45
6	1502970.95	806963.35	
			21.00
7	1502990.62	806956.01	
			32.78
8	1503021.35	806944.61	
			21.88
9	1503041.90	806937.09	
			11.92
10	1503052.99	806932.73	
			6.19
1	1503058.83	806930.65	
AREA REQUERIDA (m2):			2408.88

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 2 SUBSECTOR 1
CERETÉ - LORICA

CONCESIÓN Ruta al Mar

DIBUJÓ:
KATERIN SAENZ SUSA

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
AMPARO GIL CARDONA

COD. CATASTRAL:
23417000100000026002400000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
146-5811

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	7 Ha + 5000,00 m²
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 2408,88 m²
ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000,00 m²
ÁREA SOBRANTE:	7 Ha + 2591,12 m²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m²

CONVENCIONES

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

PR	ABSCISAS
INICIO: 10+764,00	INICIO: K37+738,60 I
FINAL : 48+222,00	FINAL : K37+834,84 D

RUTA: CERETE - LORICA

CIP: CAB-2-1-383

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

ESCALA:	FECHA:
N/A	01-07-2020

ARCHIVO:	PLANO:
CAB-2-1-383.dwg	2 DE 2

CONSORCIO CR CONCESIONES