

Montería, Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20190801000257  
Fecha: 01/08/2019 10:48:09 a.m.  
Usuario: erika.espriella  
CATEGORIA: EXTERNA

Señores:

**YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA**  
**JOSE JAVIER OCHOA MESTRA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E**  
**INDETERMINADOS**

**ISOLINA DEL SOCORRO MESTRA ROSSO (Usufructuario)**

LOTE # 2

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 – OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO N° 48-147S-20190718000124 DE FECHA 18 DE JULIO DE 2019.

Cordial saludo.

En razón a que los escritos de citación con radicado N° 48-147S-20190718000123 de fecha 18 de Julio de 2019, N° 48-147S-20190718000122 de fecha 18 de Julio de 2019, N° 48-147S-20190718000121 de fecha 18 de Julio de 2019, enviados por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolos a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado N° 48-147S-20190718000124 de fecha 18 de Julio de 2019, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N° 143-35985 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cereté, denominado Lote # 2, ubicado en la vereda El Control, jurisdicción del Municipio de Cerete, Departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar, según consta en los documentos enviados por la empresa de mensajería REDEX el día 23 de Julio de 2019, no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal ya que mediante certificación de la misma empresa fueron recibido por el señor William Ochoa, quien compareció el 23 de Julio de 2019 y se notificó de la oferta de compra, por tal motivo se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de Diciembre de 2014 así:

### AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado N° 48-147S-20190718000124 de fecha 18 de Julio de 2019, que contiene la Oferta de Compra "Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que



hace parte de un predio en mayor extensión denominado Lote # 2, ubicado en la vereda El Control, jurisdicción del Municipio de Cerete, Departamento de Córdoba, ubicado entre las Abscisa Inicial K 10+767,02 D y Abscisa final K 10+771,57 D, identificado con la Cédula Catastral N° 231620001000000060191000000000 M.E y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 143-35985 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cereté. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-003. Ubicado en la UFI 2, SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado Lote # 2, ubicado en la vereda El Control, jurisdicción del Municipio de Cerete, Departamento de Córdoba, a fin de notificarle a los señores **YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA; JOSE JAVIER OCHOA MESTRA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS; ISOLINA DEL SOCORRO MESTRA ROSSO (Usufructuario)**, la oferta formal de compra N° 48-147S-20190718000124 de fecha 18 de Julio de 2019.

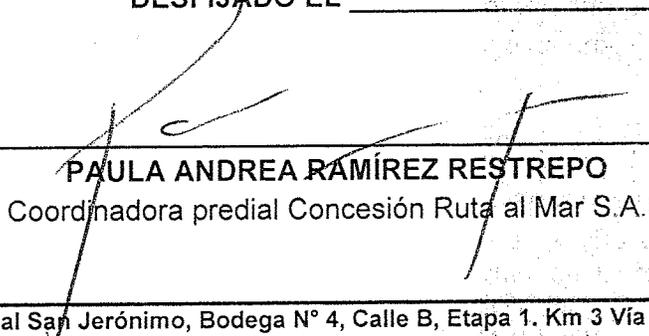
Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N° 48-147S-20190718000124 de fecha 18 de Julio de 2019, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

FIJADO EL 06 AGO 2019 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 14 AGO 2019 A LAS 6:00 P.M.

  
\_\_\_\_\_  
**PAULA ANDREA RAMÍREZ RESTREPO**  
Coordinadora predial Concesión Ruta al Mar S.A.S

Proyecto: EEC

**CONSTANCIA DE FIJACIÓN**

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra N° 48-147S-20190718000124 de fecha 18 de Julio de 2019, a los señores YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA; JOSE JAVIER OCHOA MESTRA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS; ISOLINA DEL SOCORRO MESTRA ROSSO (Usufructuario) 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 06 AGO 2019

Firma:

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

**CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN**

Se desfija el presente AVISO, a las 6:00 p.m. del 14 AGO 2019, por cuanto N° 48-147S-20190718000124 de fecha 18 de Julio de 2019, a los señores YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA; JOSE JAVIER OCHOA MESTRA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS; ISOLINA DEL SOCORRO MESTRA ROSSO (Usufructuario) conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma:

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

Montería, Córdoba

**CORRESPONDENCIA ENVIADA -**  
**RUTA AL MAR**  
Radicado: 48-147S-20190718000124  
Fecha: 18/07/2019 03:55:33 p.m.  
Usuario: erika.espriella  
CATEGORIA: EXTERNA

Señores:

**YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA**

**JOSE JAVIER OCHOA MESTRA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

**ISOLINA DEL SOCORRO MESTRA ROSSO (Usufructuario)**

**JOSE MIGUEL OCHOA HERRERA (Usufructuario)**

**LOTE # 2**

**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:** Comunicación por la cual se presenta oferta formal de compra y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado LOTE # 2, Municipio De Cereté, Departamento De Córdoba, Identificado Con La Cédula Catastral N° 231620001000000060191000000000 M.E y del folio de matrícula inmobiliaria N° 143-35985 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cereté.

Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-003. Ubicado en el Sector Cereté - Lórica.

Cordial saludo:

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

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

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



388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 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:

<b>Ficha predial N°</b>	CAB-2-1-003
<b>Fecha de ficha</b>	05 – Febrero-2019
<b>Tramo / Unidad funcional</b>	UFI2 Subsector 1
<b>Área de terreno requerida (m2/ha)</b>	153,33 M2
<b>Abscisa inicial</b>	K 10+767,02 D
<b>Abscisa final</b>	K 10+771,57 D
<b>Municipio</b>	Cereté
<b>Departamento</b>	Córdoba
<b>Folio de Matricula Inmobiliaria</b>	143-35985
<b>ORIP</b>	Cereté
<b>Cédula Catastral</b>	N° 231620001000000060191000000000 M.E

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno son los contenidos en la Escritura Pública No. 928 del 24 de noviembre de 2005, otorgada en la Notaria Única de Cereté, y son los siguientes:

*"POR EL NORTE: Con predios de JESÚS MARIA LOPEZ PEREZ, y mide 61.70 Mtrs. POR EL SUR: Con predios de ANDRES CABALLERO y mide 131.10 mts. POR EL OESTE: Haciendo una Escuadra con predios de Crisálida Padilla Villalba y con la Carretera que de Cereté conduce a Lórica, y mide 68.45 mts. POR EL OESTE: Con predios de Jesús María López Pérez y mide 22.80 mts".*

#### **B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE**

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliario No. 143-35985 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
YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA	CC No. 1.064.982.408		Compraventa	Escritura Publica	928 del 24/11/2005	Unica	Cerete
JOSE JAVIER OCHOA MESTRA	CC No. 78.033.956.		Compraventa	Escritura Publica	928 del 24/11/2005	Unica	Cerete

**C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA**

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-2-1-003:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-2-1-003	Total: 1.688,83 M <sup>2</sup>
	Requerida: 153,33 M2
	Remanente: 0.00 M <sup>2</sup>
	Sobrante: 1.535,50 M2
	Total Requerida: 153,33 M2

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 1-5	38,87	METROS LINEALES	CON YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA
SUR	PTOS 6-9	38,78	METROS LINEALES	CON ALBA ESTELA CABALLERO PADILLA Y OTROS
ORIENTE	PTOS 5-6	4,03	METROS LINEALES	CON YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA Y OTRO
OCCIDENTE	PTOS 9-1	4,55	METROS LINEALES	CON CARRETERA TRONCALCERETE – LORICA

**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-354\_CAB-2-1-003 de fecha 7 de Mayo de 2019, elaborado por la **CORPORACIÓN**

Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1. Km 3 Vía Montería – Planeta Rica.



VIGILADO  
SuperTransporte

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



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 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/L. (\$ 50.221.599)** suma de dinero que comprende los siguientes conceptos:

- Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones, Cultivos y Especies a favor del Propietario; la suma de **CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/L. (\$ 50.221.599)**.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	M2	153.33	\$ 114.000	\$ 17.479.620
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 32.741.979	\$ 32.741.979
<b>VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA</b>					<b>\$ 50.221.599</b>

**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 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**

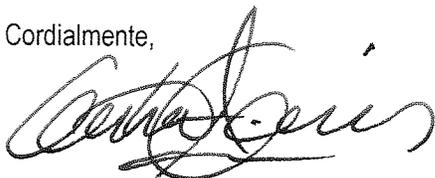
El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 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 3104612215 o al correo electrónico [erika.espriella@elcondor.com](mailto:erika.espriella@elcondor.com).

En todo caso será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y 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-354\_CAB-2-1-003 de fecha 7 de Mayo de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



**GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ**

**Gerente General**

Anexo: Lo enunciado en \_\_\_ Folios  
CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereeté, propietario y Expediente Predial  
Elaboró: E. Espriella  
Revisó: V. Andrade

**Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1. Km 3 Vía Montería – Planeta Rica.**



VIGILADO  
SuperTransporte

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



**CONCESIÓN**  
Ruta al Mar

**SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN**

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE  
FORMATO FICHA PREDIAL

VERSIÓN 001  
FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA - BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL UFI 2

CONTRATO No.: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

SECTOR O TRAMO Cereté - Lórica

PREDIO No. CAB-2-1-003  
ABSC. INICIAL K 10+767.02 D  
ABSC. FINAL K 10+771.57 D

MARGEN LONGITUD EFECTIVA Derecha 4,14 m

**NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO**

**CEDULA**

No. 1.064.982.408 de Cereté y Otros

**MATRICULA INMOBILIARIA**

YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA Y OTRO

**DIRECCION / EMAIL.**

LOTE # 2

143-35985

**DIRECCION DEL PREDIO**

LOTE # 2

**CEDULA CATASTRAL**

2316200010000006019100000000 M.E

**VEREDA/BARRIO:**

EL CONTROL

**CLASIFICACION DEL SUELO**

URBANO

**LINDEROS**

**LONGITUD**

**COLINDANTES**

**MUNICIPIO:**

CERETE

**ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO**

COMERCIAL

NORTE

38,87 m

CON YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA (PTOS 1-5)

**DPTO:**

CORDOBA

SUR

38,78 m

CON ALBA ESTELA CABALLERO PADILLA Y OTROS (PTOS 6-9)

**Predio requerido para:**

CONSTRUCCION

**TOPOGRAFIA**

0 - 7 % Plana

OCIDENTE

4,55 m

CON CARRETERA TRONCAL CERETE - LORICA (PTOS 9-1)

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**

DESCRIPCION CANT DENS UN

**ITEM**

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES**

**CANTIDAD**

**UNID**

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

M2

**ITEM**

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

1	CA1: Husillo en concreto con 0,90 m de diámetro	4,88	M
2	CA2: Muro en concreto reforzado con una altura de 0,50 m y espesor de 0,2m.	10,96	M
3	CA3: Poste en concreto pintado de 0,15 m de diámetro y 6 m de altura	2	Und
4	CA4: Aviso publicitario en vinilo de 3,5 m x 0,8 m	1	Und
5	CA5: Adecuación de terreno en material Mixto; 0,11 m en material Canto rodado, 0,15 m Material Mezclado entre grava y arena gruesa y 0,60 m en Material tipo Terraplen.	209,20	M2
6	CA6: Poste en concreto reforzado de 0,12 m de diámetro y 5 m de altura con luminaria y sistema eléctrico	1	Und

**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:**

9-feb-19

Elaboró: LIZ AYDRE ACUNA FARO  
M.P. 72292-40971-008

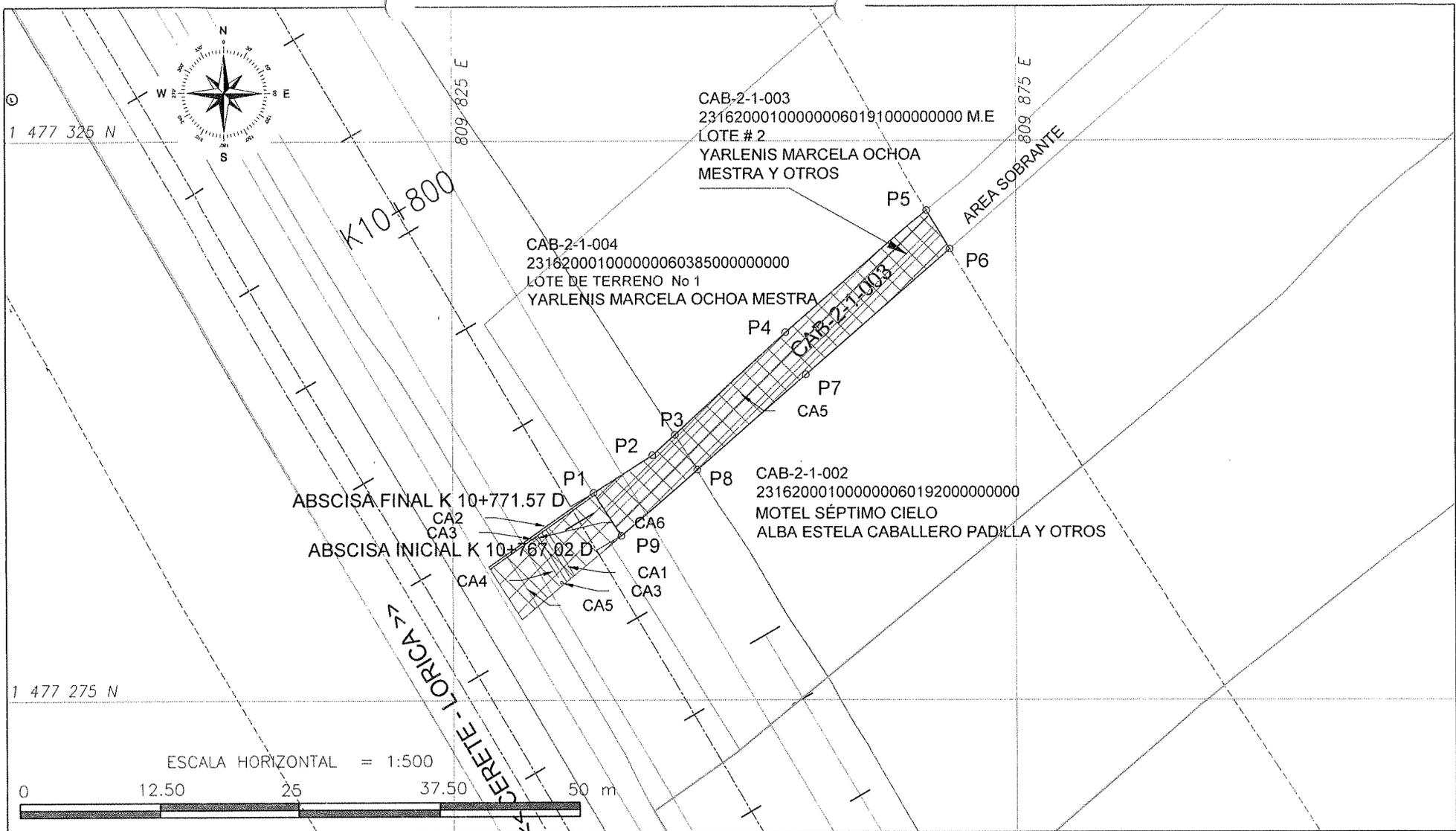
**Revisó y Aprobó:**

ROBADO

AREA TOTAL TERRENO	1688,83	m <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA	153,33	m <sup>2</sup>
AREA REMANENTE	0,00	m <sup>2</sup>
AREA SOBRANTE	1535,50	m <sup>2</sup>
AREA TOTAL REQUERIDA	153,33	m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

De acuerdo a lo establecido en el PBOT vigente del municipio de Cereté el predio se encuentra dentro del perímetro urbano. Mediante constancia de radicación de solicitud de conservación se solicita rectificación de información jurídica y técnica mediante el radicado 2316200000602019 del 4-2-2019, toda vez que este predio no se encuentra actualizado con los cambios jurídicos realizados.



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



**TÍTULO:**  
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

**PROPIETARIO:**  
YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA Y OTRO

**CEDULA CATASTRAL:**  
231620001000000060191000000000 M.E

**MATRICULA INMOBILIARIA:**  
143-35985

**CIP:** CAB-2-1-003

**ESCALA:** 1:500

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 1688,83 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 153,33 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 1535,50 m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m <sup>2</sup>

RUTA: CERETÉ - LORICA	
PR	ABSCISAS
INICIO: 10+764,00	INICIO: K 10+767,02 D
FINAL: 48+222,00	FINAL: K 10+771,57 D

CONVENCIONES	
--- Línea de compra	□ Límite predial
--- Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida
--- Eje de vía existente	▩ Área remanente
--- Borde vía existente	▧ Construcción
--- Borde vía proyectada	▣ Construcción anexa
--- Fuentes hídricas	○ Punto de inflexión
--- Alcantarilla	--- Chaffán Lleno
--- Lago o Jagüey	--- Chaffán Corte
	--- Cercas

**DIBUJÓ:** LUZ AYDEE ACUÑA CARO

**FECHA:** 05-02-2019

**INFORMACIÓN DE REFERENCIA**

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

**DATUM:**  
MAGNA - SIRGAS

**ORIGEN DE LA ZONA:**  
CENTRAL

**COORDENADAS GEOGRAFICAS:**  
4° 35' 48.3215" Lat. Norte  
74° 4' 39.0284" Long. Oeste

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

**ARCHIVO:** CAB-2-1-003.dwg

**PLANO:** 1 de 2

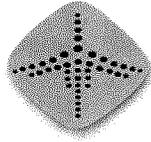
### COORDENADAS AREA REQUERIDA

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	6.18	90°43'25"	809837.55	1477293.56
P2	P2 - P3	2.70	189°49'9"	809842.74	1477296.93
P3	P3 - P4	13.45	180°0'0"	809844.72	1477298.76
P4	P4 - P5	16.54	178°17'48"	809854.59	1477307.90
P5	P5 - P6	4.03	79°49'30"	809867.05	1477318.77
P6	P6 - P7	16.95	100°24'27"	809869.12	1477315.32
P7	P7 - P8	12.85	180°2'46"	809856.39	1477304.12
P8	P8 - P9	8.98	179°46'41"	809846.75	1477295.62
P9	P9 - P1	4.55	81°6'13"	809839.98	1477289.71

Area: 153.33 m<sup>2</sup>

CONSORCIO DE CONCESIONES

	<b>TÍTULO:</b> PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	<b>CUADRO DE ÁREAS</b> ÁREA TOTAL: 0 Ha + 1688,83 m <sup>2</sup> ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 153,33 m <sup>2</sup> ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000,00 m <sup>2</sup> ÁREA SOBRANTE: 0 Ha + 1535,50 m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m <sup>2</sup>	<b>CONVENCIONES</b> - - - Línea de compra      □ Límite predial - - - Ejes de vía proyectada      ▨ Área requerida - - - Eje de vía existente      ▩ Área remanente — Borde vía existente      ▧ Construcción — Borde vía proyectado      ⊠ Construcción anexa — Fuentes hídricas      ○ Punto de inflexión — Alcantarilla      — Chaffán Llano — Lago o Jagüey      — Chaffán Corte — Cercas	<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b> 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						
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA	<b>PROPIETARIO:</b> YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA Y OTRO	<b>RUTA:</b> CERETÉ - LORICA <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"><b>PR</b></td> <td style="width: 50%; border: none;"><b>ABSCISAS</b></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">INICIO: 10+764.00</td> <td style="border: none;">INICIO: K 10+767.02 D</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">FINAL: 48+222.00</td> <td style="border: none;">FINAL: K 10+771.57 D</td> </tr> </table>	<b>PR</b>	<b>ABSCISAS</b>	INICIO: 10+764.00	INICIO: K 10+767.02 D	FINAL: 48+222.00	FINAL: K 10+771.57 D	<b>DIBUJÓ:</b> LUZ AYDEE ACUÑA CARO	<b>FECHA:</b> 05-02-2019
<b>PR</b>	<b>ABSCISAS</b>									
INICIO: 10+764.00	INICIO: K 10+767.02 D									
FINAL: 48+222.00	FINAL: K 10+771.57 D									
 <b>CONCESIÓN</b> Ruta al Mar	<b>CEDULA CATASTRAL:</b> 231620001000000060191000000000 M.E <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 143-35985	<b>CIP:</b> CAB-2-1-003 <b>ESCALA:</b> NA	<b>ARCHIVO:</b> CAB-2-1-003.dwg <b>PLANO:</b> 2 de 2							



**AVALbienes**  
Gremio Inmobiliario  
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

**PREDIO:**  
CAB-2-1-003

**DIRECCIÓN:**  
LOTE # 2

**VEREDA/BARRIO:** El Control

**MUNICIPIO:** Cereté

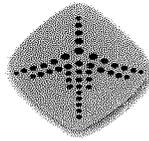
**DEPARTAMENTO:** Córdoba

**PROPIETARIO:**  
YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA Y OTRO

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

**FECHA:** Mayo 07 de 2019





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

## CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

### 1. INFORMACIÓN GENERAL.

**1.1. Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 21/03/2.019.

**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 Control.

**1.8. Dirección del Inmueble:** Lote # 2.

**1.9. Abscisado del Área Requerida:**

ABSC. INICIAL	K 10+767,02 D
ABSC. FINAL	K 10+771,57 D

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

**1.11. Uso Normativo:** Zona Comercial Menor Industrial.

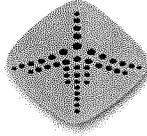
**1.12. Información Catastral:**

- Número Predial: 00-01-00-00-0006-0191-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 00-01-0006-0191-000
- Área de Terreno: 0 Ha 1597 M2
- Área Construida: 270,0 M2
- Avalúo Catastral: \$ 46.243.000=

**1.13. Fecha de Inspección:** Abril 01 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.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

**1.14. Fecha del Informe de Avalúo:** Mayo 07 de 2.019.

## 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- 35985, expedido el 16/01/2.019.
- b) Certificado Catastral, con vigencia 2.019.
- c) Certificado de Uso de Suelos, expedido el 20/05/2.019.
- d) Estudios de Títulos, con fecha de elaboración del 05/02/2.019.
- e) Escritura Pública N° 928 del 24/11/2.005 de la Notaria Única de Cereté.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha del 05/02/2.019.
- g) Ficha Predial, con fecha del 05/02/2.019.
- h) Registros 1 y 2 con fecha del 08/11/2.018.

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

**3.1. Propietarios:** Sustraído de la Ficha Predial.

YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA C.C. 1.064.982.408  
JOSE JAVIER OCHOA MESTRA C.C. 78.033.956

**3.2. Título de Adquisición:** Escritura Pública N° 928 del 24/11/2.005 de la Notaria Única de Cereté.

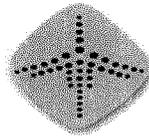
**3.3. Matrícula inmobiliaria** No. 143-35985, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cerete, Córdoba.

**3.4. Observaciones Jurídicas:** "De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 143-35985 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté, sobre el predio requerido se encuentran registrados los siguientes:"

ANOTACIÓN	GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES	DE	A
05	Limitación al Dominio - Constitución de Usufructo: Escritura Pública No. 928 del 24 de noviembre de 2005, otorgada en la Notaria Única de Cereté, e inscrita el 25 de enero de 2006, en la anotación No 05 del folio de matrícula No 143-35985.		<ul style="list-style-type: none"><li>- ISOLINA DEL SOCORRO MESTRA ROSSO.</li><li>- JOSE MIGUEL OCHOA HERRERA.</li></ul>

Información sustraída del Estudio de Títulos.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

#### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

- 4.1. **Delimitación del Sector:** Por el Norte, se encuentra el sector de Pelayito; por el Oriente, Corregimiento Manguelito; por el Occidente, se ubica sector el Tesoro; por el Sur, se encuentra el perímetro urbano del municipio de Cereté.
- 4.2. **Actividad Predominante:** Agropecuaria y Campestre.
- 4.3. **Estratificación Socioeconómica:** Sin información.
- 4.4. **Vías Importantes:** Vía primaria de doble sentido Cereté – San Pelayo que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación
- 4.5. **Topografía:** Plana 0 – 7 %
- 4.6. **Servicios Públicos:** Acueducto, alcantarillado, red de gas y energía eléctrica.
- 4.7. **Servicios Comunes:** Los servicios comunales más cercanos se encuentran dentro del casco urbano del municipio de Cereté, donde se pueden encontrar servicios educativos, de salud, de policía, religiosos, administrativos y financieros.
- 4.8. **Transporte:** Se encuentra transporte público formal de buses y busetas de servicio intermunicipal, además se identificó transporte público informal de moto taxis.

#### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de 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.

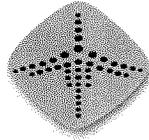
- Clasificación del Suelo: Urbano
- Uso Principal: Uso Compatible o Complementario: Zona comercial menor industrial.

Se verifica el Uso del Suelo Urbano 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, Córdoba el pasado 20 de mayo de 2.019 firmado por la Secretaria de Planeación Municipal, la Ingeniera SALOME CHAAR CHAAR.

#### 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

- 6.1. **Ubicación:** Predio identificado como Lote # 2 ubicado en el barrio El Control del municipio de Cereté. Al predio se puede acceder por la vía primaria que comunica al casco urbano del municipio de Cereté con Pelayito y San Pelayo, partiendo desde el casco urbano del municipio de Cereté en la Carrera 22 con Calle 14 (carrera 22 que se convierte en Vía Nacional Cerete – San Pelayo), recorriendo unos 2,43 km hasta llegar al predio ubicado sobre la margen derecha.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003



Fuente Google Earth ©2019.

#### 6.2.Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	1.688,83	m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA	153,33	m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE	0,00	m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE	1.535,50	m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA	<b>153,33</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 05/02/2.019.

#### 6.3.Linderos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	38,87 m	CON YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA (PTOS 1-5)
SUR	38,78 m	CON ALBA ESTELA CABALLERO PADILLA Y OTROS (PTOS 6-9)
ORIENTE	4,03 M	CON YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA Y OTRO (PTOS 5-6)
OCCIDENTE	4,55 m	CON CARRETERA TRONCAL CERETE - LORICA (PTOS 9-1)

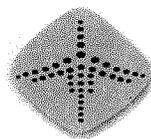
Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 05/02/2.019.

6.4.Frente: 6,00 mts aproximadamente

6.5.Fondo: 180,00 mts aproximadamente

6.6.Relación Frente/Fondo: 1/30





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

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

**6.8. Servicios Públicos:** El área requerida por el proyecto cuenta con instalación de servicios públicos como energía, acueducto y demás servicios.

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	0 – 7% Plana	Comercial	Zona comercial menor industrial.

**6.10. Estratificación Socioeconómica:** Sin información.

**6.11. Áreas Construidas Principales:** El área requerida por el proyecto no afecta ninguna construcción principal.

**6.12. Características Constructivas:** No aplica. El área requerida por el proyecto no afecta ninguna construcción principal.

**6.13. Construcciones Anexas:**

	CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
1	CA1: HUSILLO EN CONCRETO CON 0.90 M DE DIÁMETRO.	4,88	M
2	CA2: MURO EN CONCRETO REFORZADO CON UNA ALTURA DE 0.50 M Y ESPESOR DE 0.2M.	10,96	M
3	CA3: POSTE EN CONCRETO PINTADO DE 0,15 M DE DIÁMETRO Y 6 M DE ALTURA.	2,00	UND
4	CA4: AVISO PUBLICITARIO EN VINILO DE 3,5 M X 0,8 M.	1,00	UND
5	CA5: ADECUACIÓN DE TERRENO EN MATERIAL MIXTO; 0,11 M EN MATERIAL CANTO RODADO, 0,15 M MATERIAL MEZCLADO ENTRE GRAVA Y ARENA GRUESA Y 0,60 M EN MATERIAL TIPO TERRAPLEN.	209,20	M2
6	CA6: POSTE EN CONCRETO REFORZADO DE 0,12 M DE DIÁMETRO Y 5 M DE ALTURA CON LUMINARIA Y SISTEMA ELÉCTRICO.	1,00	UND

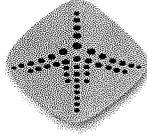
## 7. MÉTODOS VALUATORIOS:

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.”*





**AVALbienes**  
Gremio Inmobiliario  
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

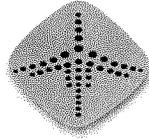
**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA: (Método de Comparación o de Mercado)**

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

Ver siguiente cuadro de datos:







AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

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

Orden	Tipología	Municipio	Departamento	Descripción	Oferta	Valor	Tasa	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	
2	LOTE	Municipio Cereté, Departamento Córdoba, vía Cereté - Montería a orilla de carretera urbanización la Perla		MyM Inmobiliaria Montería, Código: 235792, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229, <a href="http://www.mymimno.biliariamonteria.com">http://www.mymimno.biliariamonteria.com</a>	OfERTA	MyM Inmobiliaria Montería, Código: 147281, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229, <a href="http://www.mymimno.biliariamonteria.com">http://www.mymimno.biliariamonteria.com</a>	240.000.000	5%	228.000.000	\$	\$	SIN CONSTRUCCION	2.000,00	\$ 114.000
6	LOTE	Municipio Cereté, Departamento Córdoba		MyM Inmobiliaria Montería, Código: 147281, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229, <a href="http://www.mymimno.biliariamonteria.com">http://www.mymimno.biliariamonteria.com</a>	OfERTA	MyM Inmobiliaria Montería, Código: 100857, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229, <a href="http://www.mymimno.biliariamonteria.com">http://www.mymimno.biliariamonteria.com</a>	120.000.000	5%	114.000.000	\$	\$	SIN CONSTRUCCION	1.000,00	\$ 114.000
8	LOTE	Municipio Cereté, Departamento Córdoba, Sector Retiro de Los Indios		MyM Inmobiliaria Montería, Código: 100857, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229, <a href="http://www.mymimno.biliariamonteria.com">http://www.mymimno.biliariamonteria.com</a>	OfERTA	MyM Inmobiliaria Montería, Código: 100857, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229, <a href="http://www.mymimno.biliariamonteria.com">http://www.mymimno.biliariamonteria.com</a>	58.800.000	5%	55.860.000	\$	\$	SIN CONSTRUCCION	490,00	\$ 114.000

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):**

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

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

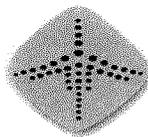
**10. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO:** Determinación de los procedimientos y cálculos estadísticos y matemáticos aplicados para la determinación del valor de terreno al predio objeto de avalúo.

**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	\$ 114.000
NÚMERO DE DATOS	3
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 0
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0,00
RAÍZ N	1,73
LÍMITE SUPERIOR	\$ 114.000
LÍMITE INFERIOR	\$ 114.000
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 114.000,00</b>

**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, cada uno de los datos utilizados cuenta con





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

homogeneidad en el Uso de Suelos, topografía, disponibilidad de servicios públicos, equipamientos, urbanismos y demás.

Con el ejercicio de clasificación y depuración se suprimieron los siguientes datos:

Los datos 1 y 3, no se toman en cuenta debido a que dichos predios se ubican por fuera de la vía de primer orden; el dato 3 se ubica dentro de parcelación en las áreas internas de la misma y por dicha razón diferencian su valor de oferta a los predios que se ubican en la parte frontal de la parcelación.

Respecto al dato No. 4, es eliminado debido a la variación de información y precios indicado por los propietarios, generando poca confiabilidad de la fuente.

El dato No. 5 y 13, es depurado debido a que valor de oferta y posible negociación se aleja considerablemente de valor promedio encontrado, esto se debe a que se encuentra en oferta hace más de 18 meses, por lo cual, el porcentaje de negociación es alto, por otro lado, corresponden a lotes en bruto sin ningún tipo de urbanismo. Sin embargo, servirán como referencia comparativa del valor resultante luego de las metodologías utilizadas.

Los datos No. 7 y 10, son depurados debido a que el valor comercial unitario se aleja considerablemente del valor promedio. Para el dato No. 7 no se aplica porcentaje de negociación debido a que es precio fijo por venta de parcelación.

Dato No. 9 y 14, no es precisa la información, por lo cual, no se tiene certeza de su ubicación, además que su resultado de valor comercial unitario se aleja considerablemente del valor promedio lo que indica que podría contar con condiciones diferentes a la zona objeto de estudio.

Dato No. 11, corresponde a un predio que según la información de oferta se trata de "Finca" lo que genera duda sobre la posible ubicación dentro del área urbana.

Dato No. 12, se trata de un predio que por su ubicación (entorno al CAI que da ingreso y salida hacia el municipio de Montería) cuenta con mayor desarrollo, encontrándose en un área totalmente consolidada, por lo cual, no se considera comparable con la zona objeto de estudio.

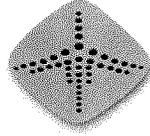
**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES:** El siguiente análisis y cálculo matemático se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 3°, 13° y Artículo 37° numeral 9 de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

**11.1. Costos de Reposición:** Presupuesto de obra elaborado en software de presupuestos de construcción Construplan Net de Legis, Índice precios Construdata No. 190.

**Construcción Anexa # 1:      Conservación Física: Buena**

Ver el siguiente cuadro.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

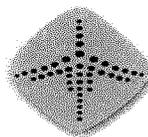
PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #1 - HUSILLO					
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total	
EXCAVACIONES A MANO DE ZANJAS	M3	6,00	\$ 19.616	\$117.696,00	
TUBO CLASE II CONCRETO SIN REFUERZO 24"	M	5,00	\$ 329.297	\$1.646.485,00	
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN	M3	6,00	\$ 13.421	\$80.526,00	
HORA CUADRILLA AA PRESTACIONES	HORA	2,00	\$ 18.422	\$36.844,00	
<b>Valor Total Tipología</b>				<b>\$1.881.551,00</b>	
<b>Total Cantidad</b>				<b>4,88</b>	<b>M</b>
<b>Valor Unitario</b>				<b>\$ 385.563,73</b>	<b>M</b>

**Construcción Anexa # 2: Conservación Física: Buena**

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #2 - MURO FRONTAL					
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total	
EXCAVACIONES A MANO DE ZANJAS	M3	2,00	\$ 19.616	\$39.232,00	
CIMENTACIÓN CICLOPEA (MEZCLA OBRA)	M3	2,00	\$ 301.756	\$603.512,00	
MURO EN CONCRETO 3000PSI 20CM (M)	M	11,00	\$ 132.768	\$1.460.446,68	
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	M2	13,00	\$ 6.571	\$85.423,00	
<b>Valor Total Tipología</b>				<b>\$2.188.613,68</b>	
<b>Total Cantidad</b>				<b>10,96</b>	<b>M</b>
<b>Valor Unitario</b>				<b>\$ 199.691,03</b>	<b>M</b>

MURO EN CONCRETO 3000PSI 20CM (M)				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
CONCRETO CTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	0,20	\$ 195.911,00	\$ 39.182,20
DESENCROFRANTE EMULSIONADO (16KG)	UN	0,03	\$ 273.700,00	\$ 8.211,00
DISTANCIADOR CP-30 CLIP PINZA 1/4"	UN	4,00	\$ 335,00	\$ 1.340,00
FORMALETA M2 CON ACCESORIOS	D	1,00	\$ 1.820,00	\$ 1.820,00
HERRAMIENTA MENOR	%	10%	\$ 55.266,00	\$ 5.526,60
HORA CUADRILLA AA - PRESTACIONES	HC	3,00	\$ 18.422,00	\$ 55.266,00
MALLA ELECTROSODADA XX-159 6*2,35M	UN	0,14	\$ 129.182,00	\$ 18.085,48
MEMBRANA CURADORA BLANCO (20KG)	KG	0,10	\$ 5.070,00	\$ 507,00
VIBRADOR DE CONCRETO A GASOLINA	D	0,08	\$ 35.370,00	\$ 2.829,60
<b>Valor Total Tipología</b>				<b>\$132.767,88</b>





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

**Construcción Anexa # 3: Conservación Física: Buena**

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #3 - POSTE EN CONCRETO					
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total	
EXCAVACIONES A MANO DE ZANJAS	M3	2,00	\$ 19.616	\$39.232,00	
CIMENTACIÓN CICLOPEA (MEZCLA OBRA)	M3	2,00	\$ 301.756	\$603.512,00	
Poste de Concreto Pretensado de 8 Mts- 750 Kg*	UND	2,00	\$ 465.100	\$930.200,00	
HORA CUADRILLA FF' ELECTRICA ESPECIALIZADA - CON PRESTACIONES	HORA	6,00	\$ 56.133	\$336.798,00	
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	M2	6,00	\$ 6.571	\$39.426,00	
Valor Total Tipología				\$1.949.168,00	
Total Cantidad				2,00	UND
Valor Unitario				\$ 974.584,00	UND
<a href="http://www.interelectricas.com.co/subcatego.php?idcategoria=25&amp;idsubcategoria=99&amp;subcategoria=Postes%20de%20Concreto">http://www.interelectricas.com.co/subcatego.php?idcategoria=25&amp;idsubcategoria=99&amp;subcategoria=Postes%20de%20Concreto</a>					

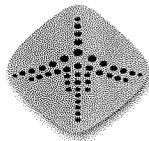
**Construcción Anexa # 4: Conservación Física: Buena**

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #4 - AVISO PUBLICITARIO					
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total	
Banner Impreso M2 Para Pendon O Aviso *	M2	3,00	\$ 22.000	\$66.000,00	
HORA CUADRILLA AA PRESTACIONES	HORA	3,00	\$ 18.422	\$55.266,00	
Valor Total Tipología				\$121.266,00	
Total Cantidad				1,00	UND
Valor Unitario				\$ 121.266,00	UND
<a href="https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-512957132-banner-impreso-m2-para-pondon-o-aviso-_JM">https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-512957132-banner-impreso-m2-para-pondon-o-aviso-_JM</a>					

**Construcción Anexa # 5: Conservación Física: Buena**

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #5 - ADECUACIÓN DE TERRENO					
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total	
PIEDRA DE CANTO RODADO	M3	21,00	\$ 60.393	\$1.268.253,00	
RELLENO RECEBO COMUN COMPACTATO	M3	44,00	\$ 286.999	\$12.627.956,00	
BASE GRANULAR MEJORADA CON CAL	M3	123,00	\$ 100.828	\$12.401.844,00	
HORA CUADRILLA AA PRESTACIONES	HORA	12,00	\$ 18.422	\$221.064,00	
Valor Total Tipología				\$26.519.117,00	
Total Cantidad				209,20	M2
Valor Unitario				\$ 126.764,42	M2





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

**Construcción Anexa # 6: Conservación Física: Buena**

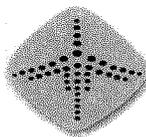
PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #6 - POSTE EN CONCRETO				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
EXCAVACIONES A MANO DE ZANJAS	M3	1,00	\$ 19.616	\$19.616,00
CIMENTACIÓN CICLOPEA (MEZCLA OBRA)	M3	1,00	\$ 301.756	\$301.756,00
Poste de Concreto Pretensado de 8 Mts- 750 Kg*	UND	1,00	\$ 465.100	\$465.100,00
HORA CUADRILLA FF' ELECTRICA ESPECIALIZADA - CON PRESTACIONES	HORA	3,00	\$ 56.133	\$168.399,00
SALIDA LAMINARIA EN TECHO EMT	UND	1,00	\$ 172.332	\$172.332,00
<b>Valor Total Tipología</b>				<b>\$1.127.203,00</b>
			<b>Total Cantidad</b>	<b>1,00</b> UND
			<b>Valor Unitario</b>	<b>\$ 1.127.203,00</b> UND

<http://www.interelectricas.com.co/subcatego.php?idcategoria=25&idsubcategoria=99&subcategoria=Postes%20de%20Concreto>

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

CÁLCULOS CONSTRUCCIONES - CAB-2-1-003												
ÍTEM	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD APROX.	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	VALOR UNIDAD DE MEDIDA SEGÚN TIPOLOGÍA O PRESUPUESTO CALCULADO	CALIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR UNIDAD DE MEDIDA DEPRECIADO	VALOR UNIDAD DE MEDIDA ADOPTADO	VALOR TOTAL ADOPTADO CONSTRUCCIÓN ANEXA
CA1	HUSILLO	4,88	M	5	30	17	\$ 385.563,73	2,5	17,23%	\$ 319.131,10	\$319.131,10	\$ 1.557.359,77
CA2	MURO	10,96	M	5	30	17	\$ 199.691,03	2	12,22%	\$ 175.288,79	\$175.288,79	\$ 1.921.165,14
CA3	POSTE	2,00	UND	5	30	17	\$ 974.584,00	2	12,22%	\$ 855.489,84	\$855.489,84	\$ 1.710.979,68
CA4	AVISO	1,00	UND	3	25	12	\$ 121.266,00	2,5	17,23%	\$ 100.371,87	\$100.371,87	\$ 100.371,87
CA5	ADECUACIÓN TERRENO	209,20	M2	N/A	N/A	N/A	\$ 126.764,42	N/A	N/A	\$ 126.764,42	\$126.764,42	\$ 26.519.116,66
CA6	POSTE CONCRETO	1,00	UND	5	30	17	\$1.127.203,00	2,5	17,23%	\$ 932.985,92	\$932.985,92	\$ 932.985,92
<b>VALOR TOTAL</b>											<b>\$ 32.741.979,04</b>	
<b>VALOR TOTAL ADOPTADO</b>											<b>\$ 32.741.979</b>	



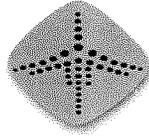


AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

**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:
  - Se procedió a realizar un análisis de la normatividad urbanística vigente, desarrollo y tendencia actual de la zona, donde se encontró que actualmente la tendencia de desarrollo y explotación urbanística se enfoca a lo establecido en el Uso Condicionado (desarrollo de viviendas campestres y recreativas).
  - El corredor de estudio y de ubicación del predio objeto de avalúo indica dentro de su Tratamiento Urbanístico "**zona de desarrollo mixto actualmente**", por lo cual, se considera dar mayor énfasis a la tendencia actual del corredor (desarrollo de viviendas campestres y recreativas).
  - La tendencia actual de la zona no evidencia desarrollo sólido y creciente a lo indicado en el Uso Principal (Pequeña, mediana y gran industria y agroindustrial, carpinterías, talleres, secadoras, aserraderos, etc.), por el contrario, este tipo de desarrollos tienden a desaparecer debido al crecimiento y desarrollo del municipio dentro de perímetro urbano, el cual, requiere de mayor presencia de áreas residenciales, recreacionales y de equipamientos educativos e institucionales.
- De acuerdo a lo anterior, sustentado en la tendencia de la zona y los Usos de Suelos contemplados para el polígono de ubicación del predio objeto de avalúo se consideró enfocar el análisis y determinación del valor comercial sobre el Uso Condicionado.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

#### 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	M2	153,33	\$ 114.000	\$ 17.479.620
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 32.741.979	\$ 32.741.979
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 50.221.599

**Valor en Letras:** Cincuenta millones doscientos veintidós mil quinientos noventa y nueve pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLIN  
CASTAÑO  
Firma digitalizada por MONICA  
R83148201 CASTAÑO  
Fecha: 2019/05/16 09:22:25 -0500

**MÓNICA FERLÍN CASTAÑO**  
Representante Legal

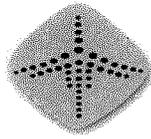
NICOLAS ESTEBAN  
FRANCO FERLIN

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

JUAN CAMILO  
FRANCO FERLIN  
Firma digitalizada por JUAN  
CAMILO FRANCO FERLIN  
Fecha: 2019/05/16 09:22:49 -0500

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





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

**REGISTRO FOTOGRÁFICO.**

Área requerida



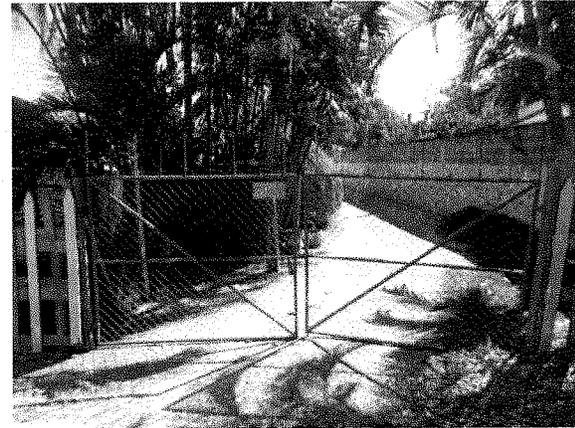
Área requerida



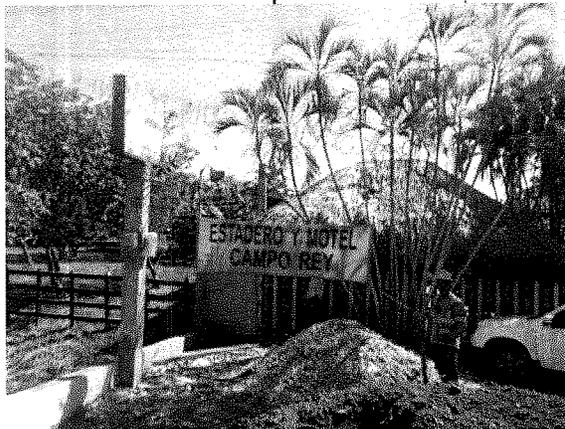
Área requerida



Área requerida

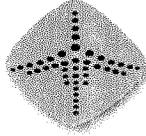


Área requerida



Área requerida





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-354\_CAB-2-1-003

## CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

### I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

**Tipo de Inmueble:** Lote.

**Dirección:** Lote # 2; **Barrio:** El Control; **Municipio:** Cereté; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

**Cedula Catastral:** 231620001000000060191000000000 M.E.

**Título Adquisición:** Escritura Pública N° 928 del 24/11/2.005 de la Notaria Única de Cereté.

**Matrícula inmobiliaria No.** 143 - 35985

**Propietarios:** YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA C.C. 1.064.982.408  
JOSE JAVIER OCHOA MESTRA C.C. 78.033.956

### II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	M2	153,33	\$ 114.000	\$ 17.479.620
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 32.741.979	\$ 32.741.979
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 50.221.599

**Valor en Letras:** Cincuenta millones doscientos veintidós mil quinientos noventa y nueve pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INÉS FERLÍN  
CASTAÑO

**MÓNICA FERLÍN CASTAÑO**  
Representante Legal

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

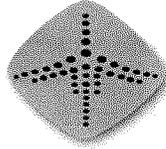
NICOLAS ESTEBAN  
FRANCO FERLÍN

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



SECRET





RADICADO No. RM-354\_CAB-2-1-003

### ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

#### I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

**Tipo de Inmueble:** Lote.

**Dirección:** Lote # 2; **Barrio:** El Control; **Municipio:** Cereté; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

**Cedula Catastral:** 231620001000000060191000000000 M.E.

**Título Adquisición:** Escritura Pública N° 928 del 24/11/2.005 de la Notaria Única de Cereté.

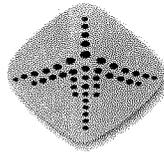
**Matrícula inmobiliaria No.** 143 - 35985

**Propietarios:** YARLENIS MARCELA OCHOA MESTRA C.C. 1.064.982.408  
JOSE JAVIER OCHOA MESTRA C.C. 78.033.956

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

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$	50.221.599
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL	
1	Derechos Notariales	0,30%		\$	150.665
2	Hojas Protocolo	\$ 3.700	20	\$	74.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.700	40	\$	148.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$	372.665
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$	70.806
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2019)	2,25%		\$	18.600
6	Derechos Registrales	0,471%		\$	236.544
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$	502.216
8	Folios de Matrícula	\$ 20.500	2	\$	41.000
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$	527.327
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$	1.769.158





RADICADO No. RM-354\_CAB-2-1-003

### III. CONSIDERACIONES.

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la Resolución No. 0691 del 24 de Enero de 2019, 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.

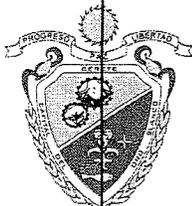
### IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.769.158	Ver Cuadro Numeral. II
Desmante, 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.
<b>TOTAL INDEMNIZACIONES</b>	<b>\$ 1.769.158</b>	

**Total Indemnización:** Un millón setecientos sesenta y nueve mil ciento cincuenta y ocho pesos m/l.

**Total Indemnización en S.M.M.L.V.:** 2,1364



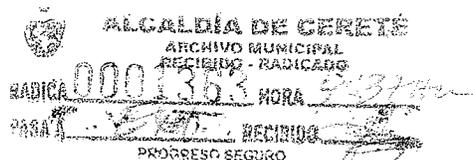


Nit. 800.096.744-5

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA**  
**MUNICIPIO DE CERETÉ**  
**SECRETARIA DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA**  
planeación@cerete-cordoba.gov.co



Cereté, Mayo 20 de 2019



24 MAY 2019

Doctora:  
**VERONICA ISABEL ANDRADE BELEÑO**  
Coordinadora Predial - Concesión Ruta al Mar  
Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8  
Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica  
Montería Córdoba

SPI-202-2019-EXT.

**Asunto:** Respuesta a Oficio N°0002103.

Por medio de la presente en relación a su correspondencia enviada con número de radicado 48-147-20190327007529, en relación al uso de suelos de los inmuebles identificados con Matricula Inmobiliaria N°143-38745 y 143-35985 del proyecto vial segunda calzada Cereté – Lorica , nos permitimos dar la respuesta atendiendo su solicitud:

**Información Del Predio:**

**Dirección del predio:** CAMPO REY

**Código Catastral:** 231620001000000060191000000000

**Folio de Matricula Inmobiliaria:** 143-21186

**Clasificación del Suelo:** URBANO

**Uso Principal:** Uso Compatible o Complementario: ZONA COMERCIAL MENOR INDUSTRIAL

0001363

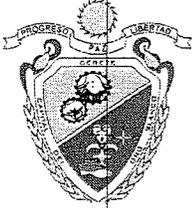
#PROGRESO SEGURO

Calle. 14 N° 12 – 37 Cereté – Córdoba

Teléfonos: 7641560 Fax: 7746180 Cód. Postal 230550

[www.cerete-cordoba.gov.co](http://www.cerete-cordoba.gov.co) Email: [planeacion@cerete-cordoba.gov.co](mailto:planeacion@cerete-cordoba.gov.co)





Nit. 800.096.744-5

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA  
MUNICIPIO DE CERETÉ  
SECRETARIA DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA  
planeación@cerete-cordoba.gov.co



**Información Del Predio:**

Dirección del predio: LA LUNA

Código Catastral: 231620001000000060385000000000

Folio de Matricula Inmobiliaria: 143-38745

Clasificación del Suelo: URBANO

Uso Principal: **Uso Compatible o Complementario:** ZONA COMERCIAL MENOR INDUSTRIAL

Cordialmente,

**ARQ: SALOME CHAAR CHAAR**

Secretaria de Planeación e Infraestructura

Proyecto: Manuel S. Betin s.  
Profesional Universitario SPI

**#PROGRESO SEGURO**

Calle. 14 N° 12 - 37 Cereté - Córdoba

Teléfonos: 7641560 Fax: 7746180 Cód. Postal 230550

[www.cerete-cordoba.gov.co](http://www.cerete-cordoba.gov.co) Email: [planeacion@cerete-cordoba.gov.co](mailto:planeacion@cerete-cordoba.gov.co)

