

Montería, Córdoba

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA JUANA LLORENTE DE ARTEAGA

Dirección: La Esperanza

Cotorra – 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-20191107001557 DE FECHA 07 DE NOVIEMBRE DE 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20191107001558 de fecha 07 de noviembre de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolos a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado N° 48-147S-20191107001557 de fecha 07 de noviembre de 2019, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N° 146-26643 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lorica, denominado La Esperanza, ubicado en jurisdicción del Municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Vial Antioquia - Bolívar, según consta en el documento recibido el día 09 de noviembre de 2019, en el predio, como lo indica la certificación de la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A., no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal, por tal motivo se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 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-20191107001557 de fecha 07 de noviembre 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 hagan parte del predio de mayor extensión denominado La Esperanza,

ubicado en jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 233000000000000010132000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-26643. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-278. Ubicado en el Sector Cereté - Lórica”.

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 La Esperanza, ubicado en jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, a fin de notificarle a todos los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA JUANA LLORENTE DE ARTEAGA**, la oferta formal de compra N° 48-147S-20191107001557 de fecha 07 de noviembre de 2019.


Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N° 48-147S-20191107001557 de fecha 07 de noviembre 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 _____ A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M.



JUAN DIEGO OSPINA VELEZ

Coordinador predial

Proyecto: SPR

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra N° 48-147S-20191107001557 de fecha 07 de noviembre de 2019, a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA JUANA LLORENTE DE ARTEAGA y se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las _____ a.m. del día 09 diciembre 2019

Firma:

Cargo: COORDINADOR PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las _____ p.m. del 13 diciembre 2019, por cuanto N° 48-147S-20191107001557 de fecha 07 de noviembre de 2019, a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA JUANA LLORENTE DE ARTEAGA conforme al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011

Firma:

Cargo: COORDINADOR PREDIAL

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA JUANA LLORENTE DE ARTEAGA

Dirección: La Esperanza
Cotorra - 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 DE COMPRA CON RADICADO N° 48-147S-20191107001557 DE FECHA 07 DE NOVIEMBRE DE 2019.

Cordial saludo,

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20191107001558 de fecha 07 de noviembre de 2019, 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-20191107001557 de fecha 07 de noviembre de 2019, recibida en el predio el día 09 de noviembre de 2019, como lo indica la certificación de la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A., 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 N° 48-147S-20191107001557 de fecha 07 de noviembre de 2019, con el cual se hizo entrega de la *Formal de Compra "Comunicación por la cual se hace entrega de la oferta de compra FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión denominado La Esperanza, ubicado en jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 233000000000000010132000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N°*

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
REGIONAL
ORIGEN: *Córdoba*
DESTINO: *Córdoba*
FECHA DEL SERVICIO: *21 NOV 2019*

RB771375990CO
472 | Correo Certificado
Social Cliente





146-26643. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-278.
Ubicado en el Sector Cereté - Loricá.

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-20191107001558 de fecha 07 de noviembre de 2019, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño 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.

Atentamente,


JUAN DIEGO OSPINA VELEZ

Coordinador Predial

CC: Archivo, Propietario y Expediente predial.

Elaboró: SPR

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA JUANA LLORENTE DE ARTEAGA

Dirección: La Esperanza
Cotorra – 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 hagan parte del predio de mayor extensión denominado La Esperanza, ubicado en jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 233000000000000010132000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-26643. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-278. Ubicado en el Sector Cereté - Loricá.

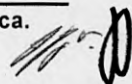
Cordial saludo:

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

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

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

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



A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-2-1-278
Fecha de ficha	08 de junio de 2018
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	10781,10 M ²
Abscisa inicial	K27+971,01 I
Abscisa final	K28+162,84 D
Municipio	Cotorra
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-26643
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	23300000000000001013200000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 3486 del 31 de diciembre de 1997, expedida en la Notaría Segunda de Montería, y son los siguientes:

“NORTE, con predio de Maria Dolores Llorente de donde se segrega; SUR, con predio de María Teodora Llorente Hernández; ESTE, con predio de Pablo Madera; y OESTE, con la carretera que de Cereté conduce a Lorica”.

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 146-26643 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, 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
JUANA LLORENTE DE ARTEAGA	25.960.079	Lorica	Compraventa	Escritura Pública	3486 del 31 de diciembre de 1997	Notaría Segunda	Montería

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-278:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-278	Total: 75364,00 M ²
	Requerida: 10781,10 M ²
	Remanente: 0,00 M ²
	Sobrante: 64582,90 M ²
	Total Requerida: 10781,10 M ²

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

Área Requerida: 10781,10 m² **Abscisa Inicial:** K27+971,01 | **Abscisa Final:** K28+162,84 D

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	P1 – P2	56,89 m	METROS LINEALES	MARIA DOLORES LLORENTE HERNANDEZ
SUR	P5 – P6	59,07 m	METROS LINEALES	EDITH QUINTERO LLORENTE
ORIENTE	P2 – P5	181,25 m	METROS LINEALES	JUANA LLORENTE DE ARTEAGA
OCCIDENTE	P6 - P1	188,52 m	METROS LINEALES	VIA EXISTENTE CERETÉ - 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-415_CAB-2-1-278 de fecha 12 de septiembre de 2019, elaborado por la Corporación Avalbienes Gremio Inmobiliario, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M/L (\$64.211.383)**.

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor de la propietaria; la suma de **SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M/L (\$64.211.383)**.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	1,078110	\$ 40.370.000	\$ 43.523.301
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 17.596.281	\$ 17.596.281
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 3.091.801	\$ 3.091.801
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 64.211.383

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, serán asumidos en su totalidad por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que se cause.

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

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

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

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 a la propietaria para su otorgamiento.

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de Montería en el **Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3003022213 o al correo electrónico silene.pesellin@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 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 Corporativo No. RM-415_CAB-2-1-278 de fecha 12 de septiembre de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,

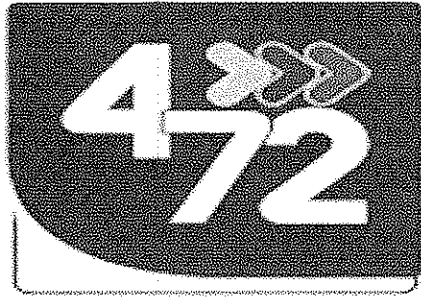

JUAN JOSÉ PATIÑO MUÑOZ
Primer Representante Legal Suplente

Anejo: Lo enunciado en _____ folios

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

Elaboró: S.P.R.

Revisó: J.D.O.V. 



El servicio de *envíos* de Colombia

La oficina de cerete de 4-72 ubicada en la dirección calle 12 # 11-07 local 1 en cerete, recibió el día 21 de noviembre del año 2019 un envío de notificación por aviso. CONCESION RUTA AL MAR CENTRO LOGISTICO SAN JERONIMO KM 3 VIA MONTERIA PLANETA RICA DE CORODOBA. Para la señor: HEREDERO DETERMINAODS E INDETERMINADOS. JUANA LLORENTE DE ARTEAGA. DE EL PREDIO LA ESPERANZA DEL MUNICIPIO DE COTORRA CORDOBA. Donde es ampliamente conocido y el número de guía de dicho en envío es RB771376990CO el cual se le impuso a ese envío.

La oficina de servicios postales de Colombia de cerete certifica y da constancia del envío, el cual fue entregado satisfactoriamente, Y lo recibió la señora: EUNICE ARTÉAGA. Y su cedula es CC: 25.956.019. La gestión de entrega se hizo el 27 de noviembre del año 2019.

Para constancia se expide la presente, a los veinte siete días (27) del mes de noviembre del año 2019.

Agente de la oficina 4-72

Juan R. Torres C
25.956.019
JUAN RODOLFO TORRES CANO

CC: 78.032.192



Entregando lo mejor de los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9



CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PO.MONTERIA
Orden de servicio: 12881267

Fecha Admisión: 28/11/2019 21:16:04
Fecha Aprox Entrega: 04/12/2019

RB771375990C0

8305 035

Remitente	Nombre/ Razón Social: CONCESION RUTA AL MAR	Dirección: CENTRO LOGISTICO SAN JERONIMO, KM 3 VIA NITC, CT.1.	Referencia:	Teléfono:	Código Postal:
	Nombre/ Razón Social: HEREDEROS INDETERMINADOS E INDETERMINADOS- JUANA LLORENTE DE ARTEAGA	Dirección: LA ESPERANZA- COTORRA	Tel:	Código Postal:	Código Operativo: 6306035
Destinatario	Nombre/ Razón Social: CONCESION RUTA AL MAR	Dirección: CENTRO LOGISTICO SAN JERONIMO, KM 3 VIA NITC, CT.1.	Referencia:	Teléfono:	Código Postal:
	Nombre/ Razón Social: HEREDEROS INDETERMINADOS E INDETERMINADOS- JUANA LLORENTE DE ARTEAGA	Dirección: LA ESPERANZA- COTORRA	Tel:	Código Postal:	Código Operativo: 6306035
Valores	Peso Físico(grs):200	Peso Volumétrico(grs):0	Valor Declarado:\$0	Valor Flete:\$6.500	Costo de manejo:\$0
	Peso Facturado(grs):200	Valor Declarado:\$0	Valor Flete:\$6.500	Costo de manejo:\$0	Valor Total:\$6.500
Diga Contener:		Observaciones del cliente :EXP CERETE			

Causas Devoluciones		Cerrado	
<input type="checkbox"/> RE	Rechusado	<input type="checkbox"/> C1	No contactado
<input type="checkbox"/> NE	No existe	<input type="checkbox"/> N1	Faltó
<input type="checkbox"/> NR	No reside	<input type="checkbox"/> FA	Apartado Clausurado
<input type="checkbox"/> NR	No reclamado	<input type="checkbox"/> AC	Fuerza Mayor
<input type="checkbox"/> DE	Desconocido	<input type="checkbox"/> FA	
<input type="checkbox"/> Dirección errata			
Firma nombre y/o sello de quien recibe:			
<i>[Firma]</i>			
C.G. 2593701	Tel:	Hora:	
Fecha de entrega: 28.11.19			
Distribuidor:			
C.G. [Firma]			
Gestión de entrega:			
1er [Firma]			

8305 000 PO.MONTERIA NORTE



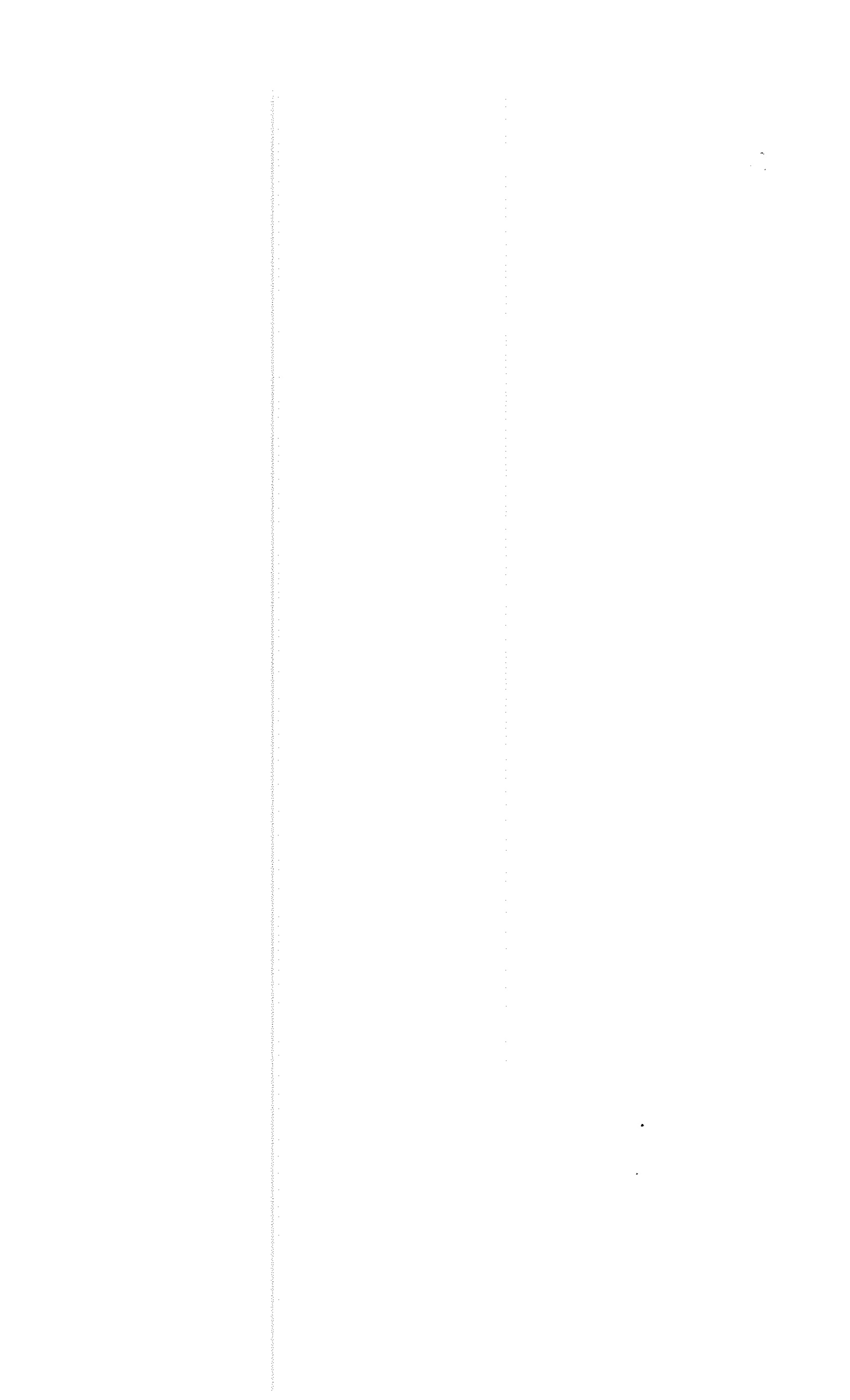
83050008305035RB771375990C0

Privacidad: Bogotá DC, Colombia Bogotá 75.6 # 95 A 55 Bogotá / zona A 72 correo Línea Nacional (018000 8 710) / tel correo (57) 472 2005. No transporte de cargo. El seguro del 20 de mayo de 2008. No. Recibo de entrega 104467 de 8 septiembre del 2008. El usuario debe verificar que los datos del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72. Indicar sus datos personales para probar la entrega del envío. Para que se pueda recibir el envío debe estar en la Política de Tratamiento de datos 4-72 correo.

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

Código Postal: 110971
Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.
Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
Línea Nacional: 01 8000 111 710
www.472.com.co

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.
Norte
Cerezo-Córdoba
RB771375990C0 27 NOV 2019





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-415_CAB-2-1-278

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-2-1-278

DIRECCIÓN:
LA ESPERANZA ✓

VEREDA/BARRIO: Cabecera ✓

MUNICIPIO: Cotorra ✓

DEPARTAMENTO: Córdoba ✓

PROPIETARIO:
JUANA LLORENTE DE ARTEAGA ✓

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

FECHA: Septiembre 12 de 2019.



REVISADO



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-415_CAB-2-1-278

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

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

1.2. **Tipo de Inmueble:** Lote.

1.3. **Tipo de Avalúo:** Comercial Corporativo.

1.4. **Marco Normativo:** Ley 388 de 1.997

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

1.5. **Departamento:** 23 - Córdoba.

1.6. **Municipio:** 300 - Cotorra.

1.7. **Vereda o Corregimiento:** Cabecera.

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

1.9. **Abscisado del Área Requerida:**

ABSC. INICIAL	K27+971,01 I	✓
ABSC. FINAL	K28+162,84 D	✓

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

1.11. **Uso Normativo:** Agropecuario.

1.12. **Información Catastral:**

- Número Predial: 00-00-00-00-0001-0132-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 00-00-0001-0132-000
- Área de Terreno: 7 Ha 5364 M2 ✓
- Área Construida: 0,0 M2
- Avalúo Catastral: \$ 102.113.000= ✓

1.13. **Fecha de Inspección:** Diciembre 18 de 2018.

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:** Septiembre 12 de 2019.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-415_CAB-2-1-278

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 146-26643, expedido el 10/09/2.009. ✓
- b) Certificado Catastral, con vigencia 2.019. ✓
- c) Certificado de Uso de Suelos, expedido el 13/05/2.016.
- d) Estudios de Títulos, con fecha del 08/06/2.018. ✓
- e) Escritura Pública N° 3486 del 31/12/1.997 de la Notaria Segunda de Montería.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha del 08/06/2.018. ✓
- g) Ficha Predial, con fecha del 08/06/2.018.
- h) Registros 1 y 2 sin fecha de expedición.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

- 3.1. **Propietario:** Sustraído de la Ficha Predial.
JUANA LLORENTE DE ARTEAGA C.C. 25.960.079
- 3.2. **Título de Adquisición:** Escritura Pública N° 3486 del 31/12/1.997 de la Notaria Segunda de Montería.
- 3.3. **Matrícula inmobiliaria** No. 146-26643, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lórica, Córdoba.
- 3.4. **Observaciones Jurídicas:** *"De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-26643, sobre el predio requerido NO se encuentran registrados Gravámenes, Afectaciones, Limitaciones de Dominio, Medidas Cautelares, ni Falsas Tradiciones".*

Información sustraída del Estudio de Títulos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

- 4.1. **Delimitación del Sector:** Por el Norte, delimita con el Río Sinú y Corregimiento Nariño; por el Oriente, delimita con Ciénaga La Reinosa; por el Occidente, delimita con el Río 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%





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-415_CAB-2-1-278

4.5. Condiciones Agrologicas: CLASE II

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

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

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

Fuente: Resolución 02965 de 1.995 del INCODER.

4.6. Servicios Públicos: Acueducto veredal y energía eléctrica.

4.7. Servicios Comunes: Los servicios comunales más cercanos al sector están ubicados en el casco urbano de Lórica, 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 – Lórica 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 Cotorra, Córdoba; se reglamenta por medio del Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 005 del 04/03/2.004.

- Clasificación del Suelo: Rural
- Usos del Suelo: Agropecuario.
- Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
- Licencia Urbanística: No se encuentra ningún límite a la fecha.
- Plano Parcial: No se encuentra ningún límite a la fecha.
- Licencias de Construcción: No se encuentra ningún límite a la fecha.

Se verifica el Uso del Suelo Rural de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 005 del 04/03/2.004, además de ser confrontado con el Certificado de Uso de Suelos expedido por la Secretaria de Planeación Municipal de Cotorra, Córdoba el pasado 13 de mayo de 2.016 firmado por el Secretaria de Planeación Municipal ANIA MILENA VILLALBA HERRERA.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1. Ubicación: Predio ubicado en la vereda Cabecera del municipio de Cotorra. Al predio se puede acceder por la vía de primer orden Lórica - Cereté, partiendo desde calle 4 del casco urbano





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-415_CAB-2-1-278

hacia el municipio de Cerete, recorriendo unos 9,56 km hasta llegar al predio ubicado sobre la margen derecha.



Fuente Google Earth ©2018.

6.2. Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	75.364,00	m ²
ÁREA REQUERIDA	10.781,10	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
ÁREA SOBRANTE	64.582,90	m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	10.781,10	m²

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 08/06/2.018.

6.3. Linderos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	56,89 m	MARIA DOLORES LLORENTE HERNANDEZ P1-P2
SUR	59,07 m	EDITH QUINTERO LLORENTE P5-P6
ORIENTE	181,25 m	JUANA LLORENTE DE ARTEAGA P2-P5
OCCIDENTE	188,52 m	VIA EXISTENTE CERETÉ - LORICA P6-P1

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 08/06/2.018.



REVISADO



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-415_CAB-2-1-278

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.

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

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	0 – 7% Plana	Agropecuario	Agropecuario

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

6.7. Construcciones Anexas:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
1	CA1: CANAL EN TIERRA DE 1,00m DE ANCHO Y PROFUNDIDAD DE 0,50m.	54,03	M
2	CA2: CANAL EN TIERRA CON FORMA IRREGULAR Y PROFUNDIDAD PROMEDIO 0,50m.	1.313,50	M2

6.1. Cultivos y Especies:

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
NARANJUELO $\varnothing \leq 0,20$ m	3 /	UN
JOBO $\varnothing 0,21 - 0,40$ m	6 /	UN
SAUCO $\varnothing \leq 0,20$ m	18 /	UN
JOBO $\varnothing 0,61 - 0,80$ m	3 /	UN
GUASIMO $\varnothing 0,21 - 0,40$ m	3 /	UN
ESPIÑO $\varnothing \leq 0,20$ m	1 /	UN
NARANJUELO $\varnothing 0,21 - 0,40$ m	2 /	UN
ACACIA ROJA $\varnothing 0,21 - 0,40$ m	1 /	UN
NARANJUELO $\varnothing 0,41-0,60$ m	1 /	UN
MANGO $\varnothing 0,21 - 0,40$ m	2 /	UN
MANGO $\varnothing 0,41 - 0,60$ m	3 /	UN
GUASIMO $\varnothing \leq 0,20$ m	4 /	UN

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

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





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-415_CAB-2-1-278

"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 (m³) de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

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

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

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

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

Ver el siguiente cuadro.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-415_CAB-2-1-278

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	FUENTE VERIFICABLE	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR MEDIO CONSTRUCCIÓN	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	TERRENO Ha	
												ÁREA Ha	VMa
1	FINCA	LORICA, ubicada entre el río sinu y la carretera Montería-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 - Careta. Sector Pueblo Chiquito	OFERTA	MyM Inmobiliaria Montería, Código: 307483, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 301548229, http://www.myminmobiliariamonteria.com	\$ 2.800.000.000	3%	\$ 2.716.000.000	180,00	\$ 500.000	\$ 90.000.000	Casa Principal y mayora	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	\$ 40.370.000,00

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.

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.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-415_CAB-2-1-278

11.1. Costos de Reposición: Presupuesto de obra elaborado en software de presupuestos de construcción Construplan Net de Legis, Índice precios Construdata No. 191.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 1 - CANAL				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M3	28	\$ 5.030	\$140.840,00
EXCAVACIÓN A MANO ZANJAS	M3	28	\$ 20.658	\$578.424,00
Valor Total Tipología				\$719.264,00
Total Cantidad				54,03 M
Valor Unitario				\$ 13.312,31 M

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 1 - CANAL				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M3	657	\$ 5.030	\$3.304.710,00
EXCAVACIÓN A MANO ZANJAS	M3	657	\$ 20.658	\$13.572.306,00
Valor Total Tipología				\$16.877.016,00
Total Cantidad				1313,50 M2
Valor Unitario				\$ 12.848,89 M2

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

CÁLCULOS CONSTRUCCIONES - CAB-2-1-278												
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	CANAL	54,03	M	N/A	N/A	N/A	\$ 13.312,31	N/A	N/A	\$ 13.312,31	\$ 13.312,31	\$ 719.264,11
CA2	CANAL	1.313,50	M2	N/A	N/A	N/A	\$ 12.848,89	N/A	N/A	\$ 12.848,89	\$ 12.848,89	\$ 16.877.017,02
VALOR TOTAL											\$ 17.596.281,12	
VALOR TOTAL ADOPTADO											\$ 17.596.281	





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-415_CAB-2-1-278

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
NARANJUELO	Ø ≤ 0,41 - 0,60	1 /	\$ 247.401	\$ 247.401
ACACIA ROJA	Ø ≤ 0,21 - 0,40	1 /	\$ 79.168	\$ 79.168
SAUCO	Ø ≤ 0,20	18 /	\$ 9.896	\$ 178.128
ESPINO	Ø ≤ 0,20	1 /	\$ 2.969	\$ 2.969
GUÁSIMO	Ø ≤ 0,20	4 /	\$ 2.969	\$ 11.876
NARANJUELO	Ø ≤ 0,21 - 0,40	2	\$ 89.064	\$ 178.128
NARANJUELO	Ø ≤ 0,20	3 /	\$ 11.133	\$ 33.399
JOBO	Ø 0,21 - 0,40	6 /	\$ 89.064	\$ 534.384
JOBO	Ø 0,61 - 0,80	3	\$ 384.846	\$ 1.154.538
GUASIMO	Ø 0,21 - 0,40	3 /	\$ 23.750	\$ 71.250
VALOR TOTAL				\$ 2.491.241

CULTIVOS AGRÍCOLAS EN PRODUCCIÓN								
ESPECIE	DAP (m)	NUMERO DE PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO	RENDIMIENTO EN KG/ARBOL	PRECIO DE COMPRA POR (Kg) EN PESOS	VALOR POR PLANTA	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
MANGO	Ø ≤ 0,21 - 0,40	2 /	\$ 36.176	\$ 30.436	50	\$ 1.070	\$ 120.112	\$ 240.224
MANGO	Ø 0,41 - 0,60	3 /	\$ 36.176	\$ 30.436	50	\$ 1.070	\$ 120.112	\$ 360.336
VALOR TOTAL								\$ 600.560

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:

- La determinación del valor comercial unitario es determinado de acuerdo a la investigación del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta las condiciones de uso actual y normativo.
- Se adopta límite superior por encontrarse en condición de suelo agropecuario sin ninguna restricción.
- Se actualiza fecha del avalúo de acuerdo al nuevo Certificado de Tradición y Libertad aportado.

Fin de las consideraciones.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-415_CAB-2-1-278

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	1,078110	\$ 40.370.000	\$ 43.523.301
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 17.596.281	\$ 17.596.281
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 3.091.801	\$ 3.091.801
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 64.211.383

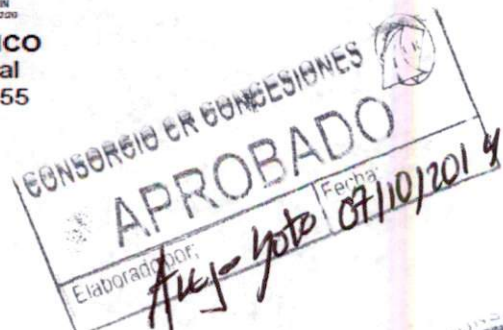
Valor en Letras: Sesenta y cuatro millones doscientos once mil trescientos ochenta y tres pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FIRMA DIGITALMENTE POR
MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2019/09/05 17:29:13 -05'00'
MONICA FERLIN CASTAÑO
Representante Legal

NICOLAS ESTEBAN
FIRMA DIGITALMENTE POR
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
FERLIN
Fecha: 2019/09/05 17:34:07 -05'00'
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.332.367

JUAN CAMILO
FIRMA DIGITALMENTE POR
CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2019/09/05 17:32:00 -05'00'
JUAN CAMILO FRANCO
Avaluator Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.55





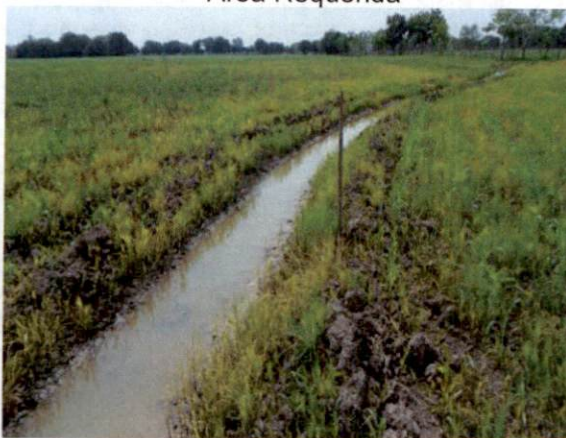
AVALÚO CORPORATIVO No. RM-415_CAB-2-1-278

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

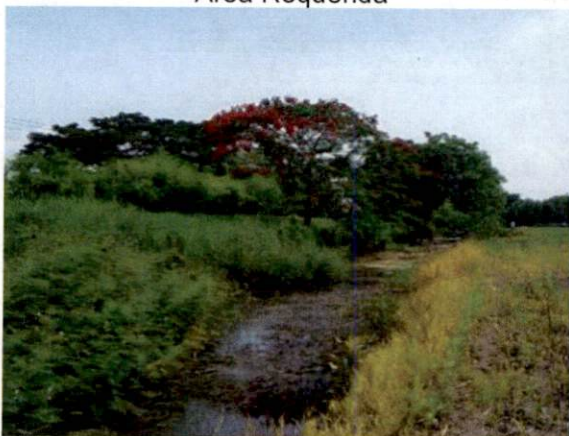
Área Requerida



Área Requerida



Área Requerida



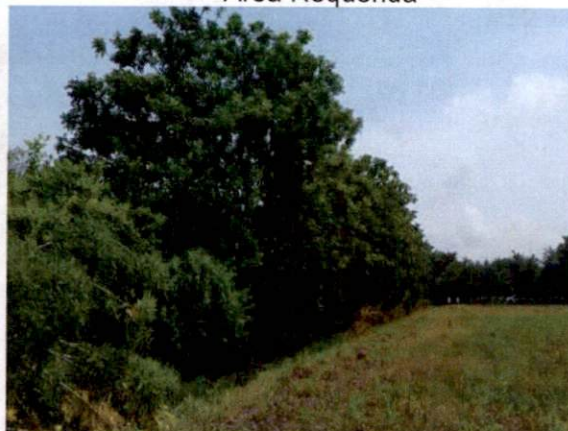
Área Requerida



Área Requerida



Área Requerida





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-415_CAB-2-1-278

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: La Esperanza; **Vereda:** Cabecera; **Municipio:** Cotorra; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 233000000000000010132000000000

Escritura Pública N° 3486 del 31/12/1.997 de la Notaria Segunda de Montería.

Matrícula inmobiliaria No. 146-26643

Propietario: JUANA LLORENTE DE ARTEAGA C.C. 25.960.079

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	1,078110	\$ 40.370.000	\$ 43.523.301
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 17.596.281	\$ 17.596.281
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 3.091.801	\$ 3.091.801
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 64.211.383

Valor en Letras: Sesenta y cuatro millones doscientos once mil trescientos ochenta y tres pesos m/l.

Cordialmente,

Firmado digitalmente por
MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2019/09/05 17:29:13 -0500'
MONICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

Firmado digitalmente por
NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2019/09/05 17:34:02 -0500'
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.332.367

Firmado digitalmente por
JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2019/09/05 17:32:20 -0500'
JUAN CAMILO FRANCO
Avaluator Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.55





RADICADO No. RM-415_CAB-2-1-278

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: La Esperanza; Vereda: Cabecera; Municipio: Cotorra; Departamento: Córdoba; País: Colombia.

Cedula Catastral: 233000000000000010132000000000

Escritura Pública N° 3486 del 31/12/1.997 de la Notaria Segunda de Montería.

Matrícula inmobiliaria No. 146-26643

Propietario: JUANA LLORENTE DE ARTEAGA C.C. 25.960.079

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$ 64.211.383
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$ 192.634
2	Hojas Protocolo	\$ 3.700	20	\$ 74.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.700	40	\$ 148.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 414.634
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$ 78.780
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2018)	2,25%		\$ 17.600
6	Derechos Registrales	0,471%		\$ 302.436
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$ 642.114
8	Folios de Matrícula	\$ 20.500	2	\$ 41.000
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$ 674.220
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$ 2.170.784





RADICADO No. RM-415_CAB-2-1-278

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 2.019, 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. CALCULO DE LUCRO CESANTE

No aplica. Ya que estudiados los documentos aportados se evidencia que no hay lugar a dicho cálculo, dado que a la fecha de elaboración del informe valuatorio el contrato de arrendamiento se encontraba vencido.

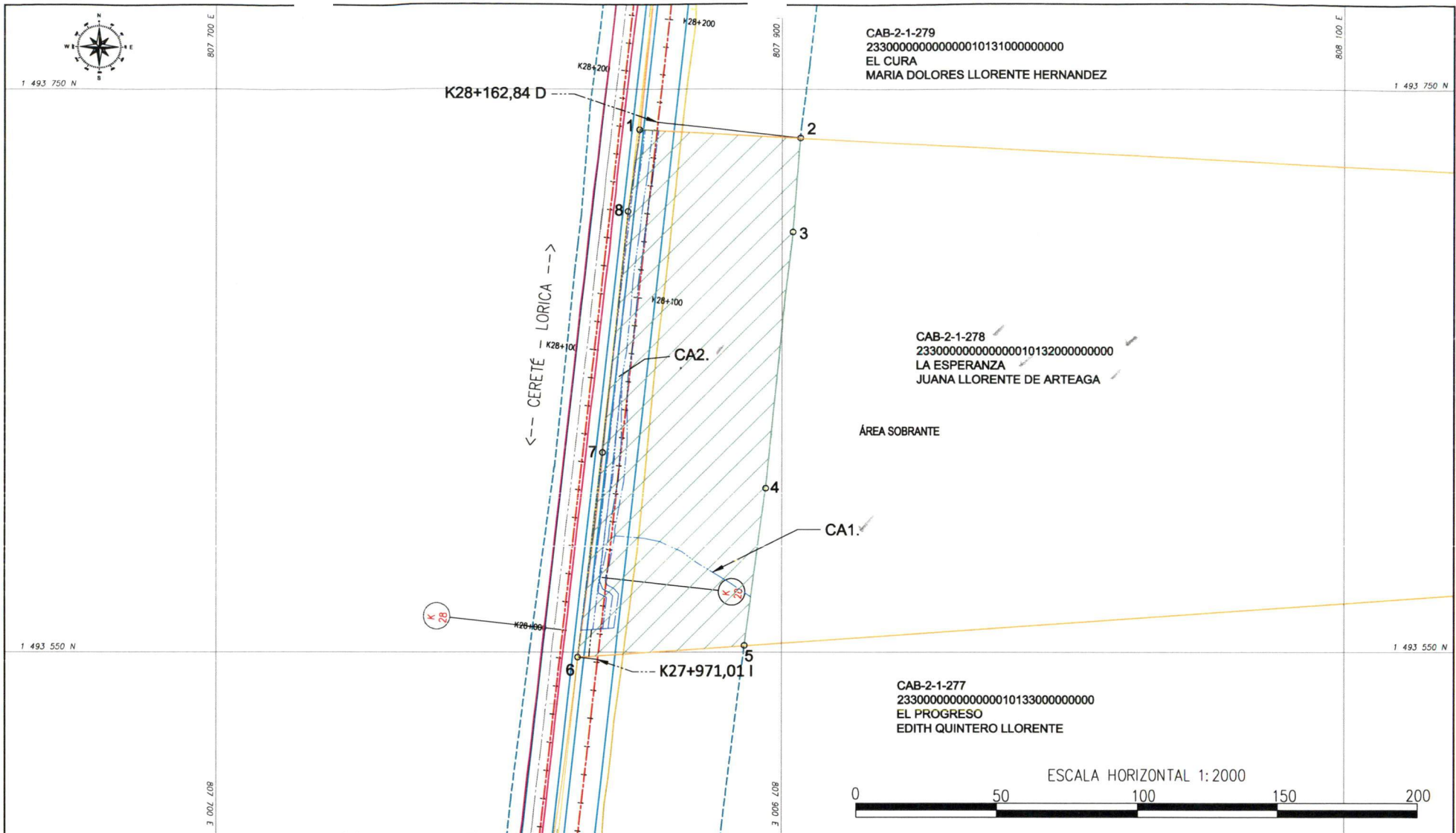
V. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1 Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 2.170.784	Ver Cuadro Numeral. II
2. Cláusula Penal	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 2.170.784	

Total Indemnización: Dos millones ciento setenta mil setecientos ochenta y cuatro pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 2,6214





CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UF2 SUBSECTOR 1
CERETÉ-LORICA

CONCESIÓN
Ruta al Mar

TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL /	
PROPIETARIO: JUANA LLORENTE DE ARTEAGA	
CEDULA CATASTRAL: 23300000000000001013200000000	
MATRICULA INMOBILIARIA: 146-26643	
CIP: CAB-2-1-278	ESCALA: 1:2000

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	7Ha + 5364,00 M ²
ÁREA REQUERIDA:	00 + 10781,10 M ²
ÁREA REMANENTE:	0.
ÁREA SOBRANTE:	6Ha + 4582,90 M ²
ÁREA CONSTRUIDA:	0.

RUTA: CERETÉ - LORICA	
PR	ABSCISAS
INICIO: 10+764,00	INICIO: K27+971,01
FINAL: 48+222,00	FINAL: K28+162,84 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 proyectado	▨ Construcción anexa
— Fuentes hídricas	○ Punto de inflexión
— Alcantarilla	— Chafalán Lleno
— Lago o Jagüey	— Chafalán Corte
	— Cerca

DIBUJÓ: JOSE R. MERCADO OJEDA	FECHA: 08-06-18
---	---------------------------

INFORMACIÓN DE REFERENCIA
PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)
DATUM: MAGNA - SIRGAS
ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL
COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste
COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este



ARCHIVO: CAB-2-1-278.dwg	PLANO: 1 de 2
------------------------------------	-------------------------

CUADRO DE COORDENADAS

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				NORTE	ESTE
				1	1,493,735.50	807,849.64
1	2	N 87°01'56.65" B	56.89	2	1,493,732.56	807,906.45
2	3	N 04°26'56.20" V	33.55	3	1,493,699.10	807,903.85
3	4	N 05°57'01.14" V	91.45	4	1,493,608.14	807,894.37
4	5	N 07°36'49.27" V	56.25	5	1,493,552.40	807,886.92
5	6	N 85°58'22.63" V	59.07	6	1,493,548.25	807,828.00
6	7	U 06°45'51.80" B	73.09	7	1,493,620.83	807,836.61
7	8	U 05°58'26.84" B	86.02	8	1,493,706.38	807,845.56
8	1	U 07°58'36.82" B	29.41	1	1,493,735.50	807,849.64

SUPERFICIE = 10781,10 m²

(CONSISTENCIA CON CONCESIONES)
 ADP: (AR)

 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UF2 SUBSECTOR 1 CERETÉ-LORICA	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 7Ha + 5364,00 M ² ÁREA REQUERIDA: 00 + 10781,10 M ² ÁREA REMANENTE: 0. ÁREA SOBRANTE: 6Ha + 4582,90 M ² ÁREA CONSTRUIDA: 0.	CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectado --- Fuentes hídricas --- Alcantarilla --- Lago o Jagüey --- Limite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa ○ Punto de inflexión --- Chafalán Lleno --- Chafalán Corte --- Cerca	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			
 CONCESIÓN Ruta al Mar	PROPIETARIO: JUANA LLORENTE DE ARTEAGA	RUTA: CERETÉ - LORICA PR INICIO: 10+764.00 FINAL: 48+222.00	ABSCISAS INICIO: K27+971,01 I FINAL: K28+162,84 D	DIBUJÓ: JOSE R. MERCADO OJEDA	FECHA: 08-06-18	ARCHIVO: CAB-2-1-278.dwg	PLANO: 2 de 2
	CEDULA CATASTRAL: 23300000000000000010132000000000	PR INICIO: 10+764.00 FINAL: 48+222.00	ABSCISAS INICIO: K27+971,01 I FINAL: K28+162,84 D	FECHA: 08-06-18	ARCHIVO: CAB-2-1-278.dwg	PLANO: 2 de 2	
	MATRICULA INMOBILIARIA: 146-26643	CIP: CAB-2-1-278	ESCALA: N/A				



**LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DE COTORRA
CÓRDOBA**

CERTIFICA:

Que el predio **LA ESPERANZA**, ubicado en la zona rural, identificado con el Código Catastral No. **000000010132000**, y cuya propietario es el señor, **JUANA DE DIOS LLORENTE ARTEAGA**, destino **AGROPECUARIO**

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial: **TÍTULO I COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**, según **CAPITULO 3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL**, según Subtitulo 1 **CLASES DE SUELO**, artículo 10 clases de suelo **RURAL**:

Artículo 10. Clases de suelo. Se clasifica este suelo de la siguiente manera:

1. Suelo rural: Está constituida por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación está orientada a los usos agrícolas, pecuarios, agropecuarios mixtos, piscicultura, de aprovechamiento y manejo de recursos naturales y demás usos y actividades agrícolas, y los contemplados en la reglamentación de usos del suelo municipal.

Parágrafo. Hasta tanto se incorpore el suelo de expansión al perímetro urbano mediante planes parciales, este suelo tendrá usos agropecuarios. El perímetro de cada clase de suelo se encuentra definido y delimitado en el plano denominado "Clasificación del suelo", el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 14. Delimitación de áreas expuestas a amenazas y riesgos. Las áreas municipales que se encuentran en amenaza de inundación por inundaciones ocasionadas por el río Sinú y caños Bugre y Cotorra, por precipitaciones locales y por refluo desde la Ciénaga Grande son aquellas localizadas en todo el municipio de Cotorra, y principalmente las que se localizan en antiguas ciénagas y humedales y en sectores aledaños a zonas bajas.

Parágrafo: Las áreas a que hace referencia el presente artículo se encuentran identificadas en el plano denominado "Amenazas y riesgos"

Artículo 17. Prevención y atención de riesgos. El Alcalde ordenará o en su defecto gestionará la instalación, operación y mantenimiento de una red de monitoreo que permita alertar a las poblaciones del municipio en virtud de su ubicación en el contexto del territorio, sobre la posible presencia de una u otra amenaza a saber: inundaciones desde el río, caños e inundaciones en refluo desde la Ciénaga Grande de Lórica, e inundaciones por efecto de las precipitaciones locales y la generación de escorrentía superficial. Esta red de monitoreo deberá integrar los siguientes medios e instrumentos:

📍 Calle 15 No. 6-165. Barrio El Carmen
✉ planeacion@cotorra-cordoba.gov.co

www.cotorra-cordoba.gov.co

PLANEACION E INFRAESTRUCTURA



- Estaciones de aforos líquidos
- Estaciones de calidad de agua
- Estaciones limnimétricas
- Estaciones climatológicas.

Lo anterior según el Esquema de Ordenamiento Territorial, "Cotorra... el cual fue aprobado mediante acuerdo 005 de fecha MARZO 04 de 2004 expedido por el Honorable Concejo Municipal.

Se expide la presente a los trece (13) mes de Mayo del año Dos Mil dieciséis (2.016).

USO RESTIGIDO O CONDICIONADO	no está contemplado en EOT
USO COMPATIBLE	no está contemplado en EOT
USO PROHIBIDO	no está contemplado en EOT

LICENCIA DE URBANISTICA	no se encuentra ningún limite a la fecha
PLANO PARCIAL	no se encuentra ningún limite a la fecha
LICENCIAS DE CONSTRUCCION	no se encuentra ningún limite a la fecha

ANIA MILENA VILLALBA HERRERA
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal

Secretaría de Planeación
e Infraestructura
NIT 812001675-1
Municipio de Cotorra.

📍 Calle 15 No. 6-165. Barrio El Carmen
✉ planeacion@cotorra-cordoba.gov.co
www.cotorra-cordoba.gov.co

SERVICIO DE CONCESIONES