

Montería, Córdoba

Señores:

JOSE DE LOS SANTO PETRO JIMENEZ

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: "Huerta" o "Callejón"

Cotorra - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200917004114
Fecha: 17/09/2020 09:58:54 a. m.
Usuario: silene.pesellin
CATEGORIA: EXTERNA

REFERENCIA: CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO ESQUEMA DE APP N° 016 DEL 14 DE OCTUBRE DE 2015 "CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DEL SISTEMA VIAL PARA LA CONEXIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS ANTIOQUIA – BOLÍVAR".

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO – OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO N° 48-147S-20200824003872 DE FECHA 24 DE AGOSTO DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20200824003873 de fecha 24 de agosto de 2020, 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-20200824003872 de fecha 24 de agosto de 2020, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N° 146-27276 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lorica, denominado "Huerta" o "Callejón", ubicado en jurisdicción del Municipio de Cotorra, 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 en el predio el día 28 de agosto de 2020, como lo indica la certificación de la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A. - 472, 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-20200824003872 de fecha 24 de agosto de 2020, 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 "Huerta" o "Callejón",

ubicado en jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 23300000000000001000210000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-27276. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-247. Ubicado en el Sector 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 “Huerta” o “Callejón, ubicado en jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, a fin de notificarle a **JOSE DE LOS SANTO PETRO JIMENEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, la oferta formal de compra N° 48-147S-20200824003872 de fecha 24 de agosto de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N° 48-147S-20200824003872 de fecha 24 de agosto de 2020, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañamos para su conocimiento copia del escrito de Oferta 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 20 de octubre de 2020 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 26 de octubre de 2020 A LAS 6:00 P.M.



JUAN DIEGO OSPINA VELEZ
Coordinador predial

Proyecto: SPR



VIGILADO
SuperTransporte

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra N° 48-147S-20200824003872 de fecha 24 de agosto de 2020, a JOSE DE LOS SANTO PETRO JIMENEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS 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 20 de octubre de 2020

Firma:



Cargo: COORDINADOR PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6:00 p.m. del 26 de octubre de 2020, por cuanto N° 48-147S-20200824003872 de fecha 24 de agosto de 2020, a JOSE DE LOS SANTO PETRO JIMENEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS conforme al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011

Firma:



Cargo: COORDINADOR PREDIAL

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-2-1-247
Fecha de ficha	03 de octubre de 2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	4873.25 m ²
Abscisa inicial	K24+450.76 l
Abscisa final	K24+540.40 l
Municipio	Cotorra
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-27276
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	233000000000000100021000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 334 del 08 de agosto de 1974, otorgada en la Notaría Única de Cereté, y son los siguientes:

"por el NORTE, carretera que conduce de Cereté, a Lorica, - al medio y al otro lado, propiedad de Josefa Antonia Villegas Caballero, por el SUR, callejón de "Guayabal", al medio, y al otro lado, propiedad de Marcelo Petro Diaz, por el ESTE, con propiedad de Bella Jimenez, y por el OESTE, cerrando el perímetro propiedades de Celia Jimenez y del comprador, señor Jose de los Santos Petro Jimenez, a la cual se anexa el lote delimitado".

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-27276 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
JOSE DE LOS SANTO PETRO JIMENEZ	1.578.827	San Pelayo	Compraventa	Escritura Pública	334 del 08 de agosto de 1974	Notaria Única	Cereté

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-247:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-247	Total: 7986.00 m ²
	Requerida: 4873.25 m ²
	Remanente: 0.00 m ²
	Sobrante: 3112.75 m ²
	Total Requerida: 4873.25 m ²

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

Área Requerida: 4873.25 m² **Abscisa Inicial:** K24+450.76 | **Abscisa Final:** K24+540.40 |

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	P1-P3	58.11	METROS LINEALES	GREGORIA DE HOYOS PAYARES
SUR	P4-P6	60.96	METROS LINEALES	CARMEN DE JESUS DELGADO PETRO
ORIENTE	P3-P4	70.92	METROS LINEALES	CARMEN DE JESUS DELGADO PETRO Y JOSE DE LOS SANTOS PETRO JIMENEZ
OCCIDENTE	P6-P1	89.81	METROS LINEALES	VÍA 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-548_CAB-2-1-247 de fecha 13 de marzo de 2020, elaborado por la Corporación Avalbienes Gremio Inmobiliario, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, 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 **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/L (\$199.285.454)**.

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Principales, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor del propietario; la suma de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/L (\$199.285.454)**.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,487325	\$ 40.370.000	\$ 19.673.310
Construcciones Principales					
2	Construcción Principal	GL	1	\$ 131.764.743	\$ 131.764.743
Construcciones Anexas					
3	Construcción Anexa	GL	1	\$ 31.626.251	\$ 31.626.251
Cultivos y Especies					
4	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 16.221.150	\$ 16.221.150,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 199.285.454

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 al propietario para su otorgamiento.

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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



**CONCESIÓN
Ruta al Mar**

Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

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-548_CAB-2-1-247 de fecha 13 de marzo de 2020, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,



GLORIA PATRICIA GARCIA RUIZ

Segunda Suplente Representante Lega

Anexo: 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.





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-2-1-247

DIRECCIÓN:
HUERTA O CALLEJON

VEREDA/BARRIO: Cabecera

MUNICIPIO: Cotorra

DEPARTAMENTO: Córdoba

PROPIETARIO:
JOSE DE LOS SANTOS PETRO JIMENEZ

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

FECHA: Marzo 13 de 2020.





AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitante: Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 11/02/2.020.

1.2. Tipo de Inmueble: Vivienda.

1.3. Tipo de Avalúo: Comercial Corporativo.

1.4. Marco Normativo: Ley 9 de 1989 Ley 388 de 1.997

- Ley 388 de 1997 y la Ley 3ª de 1991
- Ley 1682 de 2013
- Ley 1673 de 2013
- Decreto 556 de 2014
- Decreto 1420 de 1.998
- Decreto 2181 de 2006
- Resolución IGAC 898 de 2014
- Resolución IGAC 1044 de 2014
- Resolución IGAC 316 de 2015
- Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

1.5. Departamento: 23 - Córdoba.

1.6. Municipio: 300 – Cotorra.

1.7. Vereda o Corregimiento: Cabecera.

1.8. Dirección del Inmueble: Huerta O Callejon.

1.9. Abscisado del Área Requerida:

ABSC. INICIAL	K24+450,76 l
ABSC. FINAL	K24+540,40 l

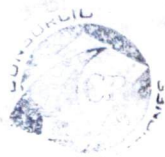
1.10. Uso Actual del Inmueble: Agrícola.

1.11. Uso Normativo: Agropecuario.

1.12. Información Catastral:

- Número Predial: 00-00-00-00-0010-0021-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 00-00-0010-0021-000
- Área de Terreno: 0 Ha 8848 M2
- Área Construida: 320,0 M2
- Avalúo Catastral: \$ 35.953.000=

1.13. Fecha de Inspección: Febrero 28 de 2020.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

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: Marzo 13 de 2020.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

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

- a) Certificado de Libertad y Tradición No. Matrícula 146-27276, expedido el 01/10/2.019.
- 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 03/10/2.019.
- e) Escritura Pública No. 334 del 08/08/1974 otorgada en la Notaria Única de Cereté.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha del 03/10/2.019.
- g) Ficha Predial, con fecha del 03/10/2.019.
- h) Registros 1 y 2, sin fecha de expedición.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario: Sustraído de la Ficha Predial.

JOSE DE LOS SANTOS PETRO JIMENEZ C.C. 1.578.827

3.2. Título de Adquisición: Escritura Pública No. 334 del 08/08/1974 otorgada en la Notaria Única de Cereté.

3.3. Matrícula inmobiliaria No. 146-27276, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Loricá, Córdoba.

3.4. Observaciones Jurídicas: "De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 146-27276, sobre el predio requerido se encuentran registradas las siguientes limitaciones, gravámenes y/o medidas cautelares:

ANOTACIÓN	GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES	DE	A
02	Gravamen: Valorización registrada mediante Resolución No 6981 del 29 de julio de 1982 proferida por el INVIAS de Bogotá, e inscrita el 23 de julio de 1986.	INVIAS	JOSE DE LOS SANTO PETRO JIMENEZ

Información sustraída del Estudio de Títulos.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

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%

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.

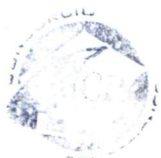
4.7. Servicios Comunes: Los servicios comunales más cercanos al sector están ubicados en el casco urbano de Lórica, donde se pueden encontrar servicios educativos, de salud, de policía, administrativos, financieros y religiosos.

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.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

- 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 el sector conocido como Cabecera del municipio de Cotorra. Al predio se puede acceder por la vía de primer orden San Pelayo - Lórica, partiendo desde calle 20 del casco urbano del municipio de San Pelayo, recorriendo unos 6,10 km hasta llegar al predio ubicado sobre la margen derecha.



Fuente Google Earth ©2020.

6.2.Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	7.986,00	m ²
ÁREA REQUERIDA	4.873,25	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
ÁREA SOBRANTE	3.112,75	m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	4.873,25	m ²

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 03/10/2.019.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

6.3.Linderos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	58,11 m	GREGORIA DE HOYOS PAYARES P1-P3
SUR	60,96 m	CARMEN DE JESÚS DELGADO PETRO P4-P6
ORIENTE	70,92 m	CARMEN DE JESÚS DELGADO PETRO Y JOSE DE LOS SANTOS PETRO JIMENEZ P3-P4
OCCIDENTE	89,81 m	VIA EXISTENTE CERETÉ - LORICA P6-P1

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 03/10/2.019.

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

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	0 – 7% Plana	Agrícola	Agropecuaria

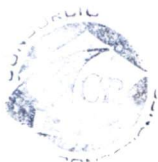
6.1. Áreas Construidas Principales: El área requerida por el proyecto cuenta con dos construcciones principales.

6.2. Características Constructivas:

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
1	C1: CONSTRUCCIÓN CON ESTRUCTURA EN VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, MUROS EN BLOQUES DE CEMENTO PAÑETADOS Y PINTADOS, CUBIERTA EN LAMINAS DE FIBROCEMENTO SOPORTADAS SOBRE LISTONES DE MADERA, PISO EN CEMENTO PULIDO EN LA MITAD DE LA CONSTRUCCIÓN (38.19M2), Y PISO EN TIERRA PISADA EN EL RESTO, CONTIENE 3 HABITACIONES, 3 VENTANAS Y 2 PUERTAS EN MADERA, INCLUYE CONTADOR DE ENERGIA ELECTRICA Y GAS NATURAL.	76,35	M2
2	C2: VIVIENDA PREFABRICADA: CON ESTRUCTURA DE SOPORTE SOBRE COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE EN CONCRETO, Y PLACA ALIGERADA EN CONCRETO DE 0.07M DE ESPESOR, MUROS ENBLOQUES DE CEMENTO PAÑETADOS, PISO EN CEMENTO RUSTICO, CUBIERTA EN LÁMINAS DE METALDECK, CONTIENE 2 HABITACIONES, 1 BAÑO CON MUROS ENCHAPADOS Y MOBILIARIO COMPLETO, INCLUYE UNA PUERTA METÁLICA Y UNA DE MADERA ENTAMBORADA, REJA EN MADERA EN LA FACHADA Y ESCALERA DE 0.80M DE ANCHO.	43,93	M2

6.3.Construcciones Anexas:

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
1	CA1: ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN COLUMNAS EN CONCRETO, CUBIERTA EN PALMA, Y PISO EN TIERRA PISADA CON ESPESOR DE 0.10M	35,18	M2
2	CA2: COCINA CON MUROS EN BLOQUES DE CEMENTO, CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC SOPORTADAS SOBRE LISTONES DE MADERA, PISO EN TIERRA PISADA, CONTIENE MESÓN Y ALACENA EN CONCRETO,	13,06	M2
3	CA3: ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO, CUBIERTA EN PALMA, Y PISO EN TIERRA PISADA CON ESPESOR DE 0.10M	17,79	M2
4	CA4: BAÑO EXTERNO, CON MUROS EN BLOQUES DE CEMENTO PAÑETADOS, CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC, PISO EN CEMENTO PULIDO, CONTIENE TASA CAMPESINA.	3,27	M2





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

5	CA5: POZO SEPTICO CON DIAMETRO DE 0.79M, CONTIENE TAPA EN CONCRETO DE 0.07M	1	UNID
6	CA6: MARRANERA, CON CERRAMIENTO EN POSTES DE MADERA DE 1.70M DE ALTO, Y PISO EN PLANTILLA DE CONCRETO DE 0.07M DE ESPESOR, CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC.	6,16	M2
7	CA7: BAÑO CON MUROS EN BLOQUES DE CEMENTO A LA VISTA, PISO EN CEMENTO PULIDO, CONTIENE TASA CAMPESINA.	4,29	M2
8	CA8: POZO SEPTICO CON 1.00M DE DIAMETRO, CONTIENE TAPA EN CONCRETO DE 0.07M DE ESPESOR.	1,00	UNID
9	CA9: CORREDOR PERIMETRAL EN CONCRETO DE 0.56M DE ANCHO Y 0.25M DE ESPESOR.	11,18	M2
10	CA10: CERCA DE 6 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS, SOBRE POSTES EN MADERA DE 2.00M DE ALTO, CADA 0.80M	38,71	M2
11	CA11: POZO SEPTICO CON 1.00M DE DIAMETRO, CONTIENE TAPA EN CONCRETO DE 0.07M DE ESPESOR.	1,00	UNID
12	CA12: HUSILLO EN CONCRETO DE 20" DE 2.00M DE ANCHO.	1,00	UNID

6.4.Cultivos y Especies:

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
PLATANO Ø ≤ 0,20M	226	UN
MANGO Ø ≤ 0,20M	11	UN
COCO Ø 0.21 - 0.40M	20	UN
PARAISO Ø ≤ 0,20M	1	UN
MATARRATÓN Ø ≤ 0,20M	10	UN
ÑIPI Ø ≤ 0,20M	1	UN
HIGO Ø ≤ 0,20M	1	UN
ASAUCO Ø ≤ 0,20M	7	UN
TOTUMO Ø ≤ 0,20M	1	UN
VIJAO Ø ≤ 0,20M	68	UN
PALMITO Ø ≤ 0,20M	50	UN
CACAO Ø ≤ 0,20M	3	UN
GUAYABA Ø ≤ 0,20M	1	UN
LIMÓN Ø ≤ 0,20M	6	UN
NARANJA DULCE Ø ≤ 0,20M	1	UN
ACHIOTE Ø ≤ 0,20M	1	UN
NARANJA AGRIA Ø ≤ 0,20M	1	UN
ROBLE Ø ≤ 0,20M	4	UN
ORNAMENTALES Ø ≤ 0,20M	18	UN
ZAPOTE Ø ≤ 0,20M	1	UN
GUANABANA Ø ≤ 0,20M	3	UN
NARANJUELO Ø ≤ 0,20M	3	UN
GUACAMAYO Ø ≤ 0,20M	1	UN
JOBO Ø ≤ 0,20M	1	UN
MANGO Ø 0.21 - 0.40M	1	UN
MATARRATON Ø 0.21 - 0.40M	26	UN
ÑIPI Ø 0.21 - 0.40M	5	UN
HIGO Ø 0.21 - 0.40M	3	UN
TOTUMO Ø 0.21 - 0.40M	1	UN
JOBO Ø 0.21 - 0.40M	9	UN
ASAUCO Ø 0.21 - 0.40M	4	UN
ROBLE Ø 0.21 - 0.40M	1	UN
GUACAMAYO Ø 0.21 - 0.40M	2	UN





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

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

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

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

Metodología para la valoración de especies:

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

En la valoración de plantas ornamentales se tiene en cuenta el valor promedio de la planta en vivero mas un costo de establecimiento.

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-548_CAB-2-1-247

CLASIFICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO - Fecha 29/02/2018													
ITEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	FUENTE VERIFICABLE	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	TERRENO M2	
												ÁREA M2	VM2
1	FINCA	LORICA, ubicada entre el río sinu y la carretera Montería-Lorica	OFERTA	TIXUS.COM (https://co.tixus.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 - Carrel, Sector Pueblo Chiquito	OFERTA	MyM Inmobiliaria Montería Código: 307483, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229, http://www.myminmobiliariamonteria.com	\$ 2.800.000.000	3%	\$ 2.716.000.000	180,00	\$ 500.000	\$ 90.000.000	Casa Principal y mayoría	70,00	\$ 37.514.286
3	FINCA	LORICA, a 400 mts vía 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-548_CAB-2-1-247

11.1. Costos de Reposición: Presupuesto de obra elaborado en software de presupuestos de construcción Construplan Net de Legis, Índice precios Construdata No. 193.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL # 1				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CAMPAMENTO 9M2	UND	1,00	\$ 925.802	\$925.802,00
CERRAMIENTO PROVISIONAL POLISOMBRA 2M	M	17,00	\$ 6.707	\$114.019,00
EXCAVACIONES A MANO ZANJAS	M3	23,00	\$ 26.153	\$601.519,00
Total Subcapítulo				\$1.641.340,00
CIMENTACIONES				
CONCRETO CICLÓPEO (0.6X0.4X1M)	M	63,00	\$ 125.119	\$7.882.497,00
VIGA 30X40CM	M	63,00	\$ 200.324	\$12.620.412,00
Total Subcapítulo				\$20.502.909,00
ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	M2	38,00	\$ 114.117	\$4.336.446,00
Total Subcapítulo				\$4.336.446,00
MAMPOSTERÍA				
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM	M2	88,00	\$ 100.941	\$8.882.808,00
COLUMNA CONFINAMIENTO 20X12CM	M	20,00	\$ 106.635	\$2.132.700,00
VIGA CONFINAMIENTO 12X20CM	M	63,00	\$ 104.298	\$6.570.774,00
Total Subcapítulo				\$17.586.282,00
CARPINTERÍA DE MADERA				
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76-1.0M	UND	3,00	\$ 275.849	\$827.547,00
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	M2	6,00	\$ 81.488	\$488.928,00
Total Subcapítulo				\$1.316.475,00
RED ELÉCTRICA				
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	M	149,00	\$ 62.328	\$9.286.872,00
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	UND	4,00	\$ 98.962	\$395.848,00
SALIDA LUMINARIA EN TECHO PVC	UND	4,00	\$ 129.647	\$518.588,00
SALIDA TOMACORRIENTE DOBLE EN MURO	UND	6,00	\$ 151.289	\$907.734,00
TABLERO TRIFÁSICO 12 CIRCUITOS	UND	1,00	\$ 284.433	\$284.433,00
INTERRUPTOR ENCHUFABLE 1X15A	UND	8,00	\$ 19.195	\$153.560,00
INTERRUPTOR ENCHUFABLE 1X20A	UND	2,00	\$ 16.829	\$33.658,00
CAJA PARA 1 MEDIDOR AE301	UND	1,00	\$ 84.796	\$84.796,00
MEDIDOR DE ENERGÍA ACTIVA 3X120/208VAC	UND	1,00	\$ 293.000	\$293.000,00
HORA CUADRILLA FF ELÉCTRICA - PRESTACIONES	HC	3,00	\$ 28.469	\$85.407,00
Total Subcapítulo				\$12.043.896,00
RED DE GAS				
VÁLVULA DE BOLA 1/2"	UND	1,00	\$ 25.859	\$25.859,00
PUNTO SALIDA ESTUFA - HORNO	UND	1,00	\$ 20.199	\$20.199,00
TUBERÍA DE COBRE 1/2"	M	15,00	\$ 16.124	\$241.860,00
CAJA MEDIDOR DE GAS SOBREPUESTA	UND	1,00	\$ 49.319	\$49.319,00
Medidor Contador G4s Para Gas Natural O G1p 6 M3/h Humcar**	UND	1,00	\$ 235.000	\$235.000,00
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - PRESTACIONES	HC	2,00	\$ 21.554	\$43.108,00
Total Subcapítulo				\$615.345,00
AFINADOS Y PAÑETES				



**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

PAÑETE LISO MUROS 1:4	M2	162,00	\$ 23.000	\$3.726.000,00
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	M2	56,00	\$ 30.809	\$1.725.304,00
ALISTADO DE PISO 2CM	M2	39,00	\$ 10.888	\$424.632,00
Total Subcapítulo				\$5.875.936,00
PINTURA				
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	M2	218,00	\$ 5.947	\$1.296.446,00
Total Subcapítulo				\$1.296.446,00
CUBIERTAS				
ESTRUCTURA MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	74,00	\$ 30.441	\$2.252.634,00
TEJA FIBROCEMENTO NO.4	M2	76,00	\$ 34.077	\$2.589.852,00
Total Subcapítulo				\$4.842.486,00
Valor Total Costo directo Tipología				\$70.057.561,00
COSTOS INDIRECTOS				
Administración (A)	%	5		\$3.502.878,05
Imprevistos (I)	%	3		\$2.101.726,83
Utilidad (U)	%	7		\$4.904.029,27
IVA sobre utilidad	%	19		\$931.765,56
Valor Total Tipología				\$81.497.960,71
Total Cantidad				76,35 M2
Valor Unitario Costo directo				\$ 1.067.425,81 M2
* https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-478218542-medidor-contador-g4s-para-gas-natural-o-glp-6-m3h-humcar-_JM				

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL # 2				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
ACTIVIDADES PRELIMINARES				
CAMPAMENTO 9M2	UND	1,00	\$ 925.802	\$925.802,00
CERRAMIENTO PROVISIONAL POLISOMBRA 2M	M	10,00	\$ 6.707	\$67.070,00
EXCAVACIONES A MANO ZANJAS	M3	14,00	\$ 26.153	\$366.142,00
Total Subcapítulo				\$1.359.014,00
CIMENTACIONES				
CONCRETO CICLÓPEO (0.6X0.4X1M)	M	38,00	\$ 125.119	\$4.754.522,00
VIGA 30X40CM	M	38,00	\$ 200.324	\$7.612.312,00
Total Subcapítulo				\$12.366.834,00
ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000PSI 7CM MALLA ELETR.*	M2	43,00	\$ 95.251	\$4.095.793,00
Total Subcapítulo				\$4.095.793,00
MAMPOSTERÍA				
Fachada pesada de paneles prefabricados de concreto armado.*	M2	50,00	\$ 142.607	\$7.130.350,00
COLUMNA CONFINAMIENTO 20X12CM	M	12,00	\$ 106.635	\$1.279.620,00
VIGA CONFINAMIENTO 12X20CM	M	38,00	\$ 104.298	\$3.963.324,00
Total Subcapítulo				\$12.373.294,00
CARPINTERÍA DE MADERA				
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76-1.0M	UND	1,00	\$ 275.849	\$275.849,00
Total Subcapítulo				\$275.849,00
CARPINTERÍA METÁLICA				
MARCO PUESTA LÁMINA 1.00M	UND	1,00	\$ 106.856	\$106.856,00





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

PUERTA LÁMINA COLD ROLLED CAL. 16	M2	2,00	\$ 198.954	\$397.908,00
Total Subcapítulo				\$504.764,00
RED SANITARIA				
CANAL RAINGO	M	10,00	\$ 44.738	\$447.380,00
BAJANTE RAINGO	M	8,00	\$ 26.877	\$215.016,00
SALIDA SANITARIA INODORO 4"	UND	1,00	\$ 74.904	\$74.904,00
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2"	UND	1,00	\$ 51.183	\$51.183,00
SALIDA SANITARIA DUCHA 2"	UND	1,00	\$ 50.673	\$50.673,00
TUBERÍA PVCS 4"	M	10,00	\$ 32.342	\$323.420,00
TUBERÍA PVCS 2"	M	2,00	\$ 16.946	\$33.892,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TAÓN ROSCADO 4"	UND	2,00	\$ 47.218	\$94.436,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4x2"	UND	2,00	\$ 29.928	\$59.856,00
Total Subcapítulo				\$1.350.760,00
RED HIDRÁULICA				
VÁLVULA DE REGISTRO 3/4"	UND	1,00	\$ 97.896	\$97.896,00
VÁLVULA DE REGISTRO 1/2"	UND	1,00	\$ 68.816	\$68.816,00
PUNTO A.F INODORO	UND	1,00	\$ 19.653	\$19.653,00
PUNTO A.F LAVAMANOS	UND	1,00	\$ 20.392	\$20.392,00
PUNTO A.F DUCHA	UND	1,00	\$ 187.788	\$187.788,00
TUBERÍA PVCP 1/2"	M	22,00	\$ 8.652	\$190.344,00
CODO 90° PVCP 1/2"	UND	2,00	\$ 4.228	\$8.456,00
UNIÓN PVCP 1/2"	UND	2,00	\$ 4.016	\$8.032,00
Total Subcapítulo				\$601.377,00
RED ELÉCTRICA				
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	M	84,00	\$ 62.328	\$5.235.552,00
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	UND	4,00	\$ 98.962	\$395.848,00
SALIDA LUMINARIA EN TECHO PVC	UND	4,00	\$ 129.647	\$518.588,00
SALIDA TOMACORRIENTE DOBLE EN MURO	UND	5,00	\$ 151.289	\$756.445,00
TABLERO TRIFÁSICO 12 CIRCUITOS	UND	1,00	\$ 284.433	\$284.433,00
INTERRUPTOR ENCHUFABLE 1X15A	UND	8,00	\$ 19.195	\$153.560,00
INTERRUPTOR ENCHUFABLE 1X20A	UND	2,00	\$ 16.829	\$33.658,00
Total Subcapítulo				\$7.378.084,00
AFINADOS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	M2	92,00	\$ 23.000	\$2.116.000,00
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	M2	32,00	\$ 30.809	\$985.888,00
ALISTADO DE PISO 2CM	M2	44,00	\$ 10.888	\$479.072,00
Total Subcapítulo				\$3.580.960,00
ENCHAPES				
CERÁMICA FORMATO 25X35CM	M2	25,00	\$ 31.457	\$786.425,00
ACCESORIOS CERÁMICOS PARA BAÑO (SUN)	UND	1,00	\$ 70.160	\$70.160,00
Total Subcapítulo				\$856.585,00
APARATOS				
INODORO TIPO I	UND	1,00	\$ 314.303	\$314.303,00
LAVAMANOS CON GRIFERIA TIPO I	UND	1,00	\$ 225.873	\$225.873,00
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	UND	1,00	\$ 94.731	\$94.731,00
Total Subcapítulo				\$634.907,00
PINTURA				



**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

VINOLO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	M2	124,00	\$ 5.947	\$737.428,00
Total Subcapítulo				\$737.428,00
CUBIERTAS				
PLACA CONCRETO 15CM SOBRE LÁMINA METALDECK 2"	M2	44,00	\$ 154.179	\$6.783.876,00
Total Subcapítulo				\$6.783.876,00
Valor Total Costo directo Tipología				\$52.899.525,00
COSTOS INDIRECTOS				
Administración (A)	%	5		\$2.644.976,25
Imprevistos (I)	%	3		\$1.586.985,75
Utilidad (U)	%	7		\$3.702.966,75
IVA sobre utilidad	%	19		\$703.563,68
Valor Total Tipología				\$61.538.017,43
Total Cantidad				43,93 M2
Valor Unitario Costo directo				\$ 1.400.819,88 M2
* PRESUPUESTO ELABORADO (SE ANEXA CUADRO DE PRESUPUESTO)				

PLACA EN CONCRETO 3000PSI 7CM MALLA ELETR. M2				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
ACERO CORR. FIG. 1/4"-1" 60.000 PSI	KG	2,35	\$ 2.618,00	\$ 6.152,30
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO C-17	KG	0,50	\$ 4.950,00	\$ 2.475,00
CONCRETO CTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	0,07	\$ 452.464,00	\$ 31.672,48
DESENCROFRANTE EMULSIONADO (16KG)	UN	0,03	\$ 283.315,00	\$ 8.499,45
DISTANCIADOR CP-30 CLIP PINZA 1/4"	UN	4,00	\$ 335,00	\$ 1.340,00
HERRAMIENTA MENOR	%	0,10	\$ 18.290,00	\$ 1.829,00
HORA CUADRILLA AA - PRESTACIONES	HC	1,00	\$ 18.290,00	\$ 18.290,00
MALLA ELECTROSODADA XX-159 6*2,35M	UN	0,08	\$ 129.182,00	\$ 10.334,56
MEMBRANA CURADORA BLANCO (20KG)	KG	0,10	\$ 5.301,00	\$ 530,10
PUNTILLA CON CABEZA 2"	LB	0,20	\$ 2.900,00	\$ 580,00
REPISA 8*4CM*2,9M - ORDINARIA	UN	0,20	\$ 11.459,00	\$ 2.291,80
TABLA CHAPA 30*1,8-2CM*2,9M ORD.	UN	0,40	\$ 22.906,00	\$ 9.162,40
VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	D	0,08	\$ 26.180,00	\$ 2.094,40
Valor Total Tipología				\$ 95.251,49
Valor Adoptado Tipología				\$ 95.251

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #1 - ENRAMADA				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	35,00	\$ 5.487	\$192.045,00
EXCAVACIONES A MANO ZANJAS	M3	2,00	\$ 26.153	\$52.306,00
CONCRETO CICLOPEO	M3	2,00	\$ 381.581	\$763.162,00
RECEBO COMÚN	M3	5,00	\$ 10.200	\$51.000,00
VIBROCOMPACTADOR (RANA)	DIA	1,00	\$ 60.000	\$60.000,00
COLUMNA EN CONCRETO 20CM X 20CM*	M	15,00	\$ 168.421	\$2.526.315,00
ESTRUCTURA MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	35,00	\$ 30.441	\$1.065.435,00
HOJA DE PALMA	JORNAL	2,00	\$ 120.000	\$240.000,00



**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	24,00	\$ 18.290	\$438.960,00
Valor Total Tipología				\$5.389.223,00
Total Cantidad				35,18 M2
Valor Unitario				\$ 153.189,97 M2
* PRESUPUESTO ELABORADO (SE ANEXA CUADRO DE PRESUPUESTO)				

COLUMNA EN CONCRETO 20CM X 20CM				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
ACERO CORR. FIG. 1/4" - 1" 60.000 PSI	Kg	1,00	\$ 2.618,00	\$ 2.618,00
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO C-17	Kg	0,10	\$ 4.950,00	\$ 495,00
BARRA CORRUGADA G-60 3/8" (6M)	UN	2,46	\$ 8.633,00	\$ 21.237,18
CTO.CTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	0,04	\$ 452.464,00	\$ 18.098,56
DESECOFRANTE EMULSIONADO (16 KG)	UN	0,03	\$ 283.315,00	\$ 8.499,45
DISTANCIADOR CM-20 CLIP 6,5 MM A 5/8"	UN	4,00	\$ 285,00	\$ 1.140,00
DURMIENTE 4CM*4CM*2,90 M, MORD.	UN	1,00	\$ 5.729,00	\$ 5.729,00
HORA CUADRILLA AA PRESTACIONES	HC	4,00	\$ 18.290,00	\$ 73.160,00
HERRAMIENTA MENOR	%	10%	\$ 73.160,00	\$ 7.316,00
MEMBRANA CURADORA BLANCO (20kg)	KG	0,10	\$ 5.301,00	\$ 530,10
PUNTILLA CON CABEZA 2"	LB	0,40	\$ 2.900,00	\$ 1.160,00
REPISA 8*4CM*2,9M-ORDINARIO	UN	0,30	\$ 11.459,00	\$ 3.437,70
TABLA CHAPA 30*1,8-2CM*2,90M ORD.	UN	1,00	\$ 22.906,00	\$ 22.906,00
VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	D	0,08	\$ 26.180,00	\$ 2.094,40
Valor Total Tipología				\$ 168.421,39
Valor Adoptado Tipología				\$ 168.421

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #2 - COCINA				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	13,00	\$ 5.487	\$71.331,00
EXCAVACIONES A MANO ZANJAS	M3	1,00	\$ 26.153	\$26.153,00
CONCRETO CICLÓPEO	M3	1,00	\$ 381.581	\$381.581,00
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM	M2	38,00	\$ 100.941	\$3.835.758,00
MESÓN EN CONCRETO	M2	2,00	\$ 112.483	\$224.966,00
SOPORTE MESON EN BLOQUE DE CONCRETO 60CMX90CMX10CM	UND	2,00	\$ 54.960	\$109.920,00
ESTRUCTURA MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	11,00	\$ 30.441	\$334.851,00
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC CAL.24	M2	13,00	\$ 53.452	\$694.876,00
Valor Total Tipología				\$5.679.436,00
Total Cantidad				13,06 M2
Valor Unitario				\$ 434.872,59 M2

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #3 - ENRRAMADA				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	3,00	\$ 5.487	\$16.461,00
EXCAVACIONES A MANO ZANJAS	M3	1,00	\$ 26.153	\$26.153,00



**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

CONCRETO CICLÓPEO	M3	1,00	\$ 381.581	\$381.581,00
RECEBO COMÚN	M3	1,00	\$ 10.200	\$10.200,00
VIBROCOMPACTADOR (RANA)	DIA	1,00	\$ 60.000	\$60.000,00
COLUMNA EN CONCRETO 20CM X 20CM*	M	10,00	\$ 168.421	\$1.684.210,00
ESTRUCTURA MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	3,00	\$ 30.441	\$91.323,00
HOJA DE PALMA	JORNAL	1,00	\$ 120.000	\$120.000,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	12,00	\$ 18.290	\$219.480,00
Valor Total Tipología				\$2.609.408,00
Total Cantidad				17,79 M2
Valor Unitario				\$ 146.678,36 M2

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #4 - BAÑO EXTERNO				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	3,00	\$ 5.487	\$16.461,00
EXCAVACIONES A MANO ZANJAS	M3	1,00	\$ 26.153	\$26.153,00
CONCRETO CICLÓPEO	M3	1,00	\$ 381.581	\$381.581,00
PLACA CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	M2	3,00	\$ 114.117	\$342.351,00
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM	M2	17,00	\$ 100.941	\$1.715.997,00
COLUMNA CONFINAMIENTO 20X12CM	M	10,00	\$ 106.635	\$1.066.350,00
VIGA CONFINAMIENTO 12X20CM	M	7,00	\$ 104.298	\$730.086,00
PAÑETE LISO MUROS 1:4	M2	34,00	\$ 23.000	\$782.000,00
CERÁMICA FORMATO 25X35CM	M2	11,00	\$ 31.457	\$346.027,00
SALIDA SANITARIA INODORO 4"	UND	1,00	\$ 74.904	\$74.904,00
TUBERÍA PVCS 4"	M	1,00	\$ 32.342	\$32.342,00
TUBERÍA PVCS 2"	M	2,00	\$ 16.946	\$33.892,00
PUNTO A.F INODORO	UND	1,00	\$ 19.653	\$19.653,00
TUBERÍA PVCP 1/2"	M	3,00	\$ 8.652	\$25.956,00
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	M	4,00	\$ 62.328	\$249.312,00
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	UND	1,00	\$ 98.962	\$98.962,00
SALIDA LUMINARIA EN TECHO PVC	UND	1,00	\$ 129.647	\$129.647,00
ESTRUCTURA MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	2,00	\$ 30.441	\$60.882,00
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC CAL.24	M2	3,00	\$ 53.452	\$160.356,00
Valor Total Tipología				\$6.292.912,00
Total Cantidad				3,27 M2
Valor Unitario				\$ 1.924.437,92 M2

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #5 - POZO SÉPTICO				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
EXCAVACIÓN A MANO ZANJAS	M3	3,00	\$ 26.153	\$78.459,00
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	M2	8,00	\$ 86.406	\$691.248,00
PLACA CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	M2	1,00	\$ 114.117	\$114.117,00
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	M2	9,00	\$ 32.882	\$295.938,00
Valor Total Tipología				\$1.179.762,00
Total Cantidad				1,00 UN
Valor Unitario				\$ 1.179.762,00 UN





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #6 - MARRANERA				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	6,00	\$ 5.487	\$32.922,00
PLACA CONCRETO 3000 PSI 7CM MALLA ELECT.*	M2	6,00	\$ 95.251	\$571.506,00
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	60,00	\$ 14.260	\$855.600,00
CLAVO GUARDAESCOBA 1-1/2" (1LB)	UND	2,00	\$ 5.900	\$11.800,00
ESTRUCTURA MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	6,00	\$ 30.441	\$182.646,00
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC CAL.24	M2	6,00	\$ 53.452	\$320.712,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	8,00	\$ 18.290	\$146.320,00
Valor Total Tipología				\$2.121.506,00
Total Cantidad				6,16 M2
Valor Unitario				\$ 344.400,32 M2
* PRESUPUESTO ELABORADO (SE ANEXA CUADRO DE PRESUPUESTO)				

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #7 - BAÑO EXTERNO				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	4,00	\$ 5.487	\$21.948,00
EXCAVACIONES A MANO ZANJAS	M3	1,00	\$ 26.153	\$26.153,00
CONCRETO CICLOPEO	M3	1,00	\$ 381.581	\$381.581,00
PLACA CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	M2	4,00	\$ 114.117	\$456.468,00
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 19CM	M2	20,00	\$ 100.941	\$2.018.820,00
COLUMNA CONFINAMIENTO 20X12CM	M	10,00	\$ 106.635	\$1.066.350,00
VIGA CONFINAMIENTO 12X20CM	M	9,00	\$ 104.298	\$938.682,00
SALIDA SANITARIA INODORO 4"	UND	1,00	\$ 74.904	\$74.904,00
TUBERÍA PVC 4"	M	1,00	\$ 32.342	\$32.342,00
TUBERÍA PVC 2"	M	2,00	\$ 16.946	\$33.892,00
PUNTO A.F INODORO	UND	1,00	\$ 19.653	\$19.653,00
TUBERÍA PVCP 1/2"	M	3,00	\$ 8.652	\$25.956,00
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	M	4,00	\$ 62.328	\$249.312,00
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	UND	1,00	\$ 98.962	\$98.962,00
SALIDA LUMINARIA EN TECHO PVC	UND	1,00	\$ 129.647	\$129.647,00
ESTRUCTURA MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M	3,00	\$ 30.441	\$91.323,00
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC CAL.24	M2	4,00	\$ 53.452	\$213.808,00
Valor Total Tipología				\$5.879.801,00
Total Cantidad				4,29 M2
Valor Unitario				\$ 1.370.582,98 M2

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #8 - POZO SÉPTICO				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
EXCAVACIÓN A MANO ZANJAS	M3	4,00	\$ 26.153	\$104.612,00
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	M2	10,00	\$ 86.406	\$864.060,00
PLACA CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	M2	1,00	\$ 114.117	\$114.117,00
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	M2	11,00	\$ 32.882	\$361.702,00



**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

Valor Total Tipología	\$1.444.491,00	
Total Cantidad	1,00	UN
Valor Unitario	\$ 1.444.491,00	UN

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #9 - CORREDOR				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
DESCAPOTE	M2	11,00	\$ 5.487	\$60.357,00
PLACA CONCRETO 3000 PSI 25CM MALLA ELECT.*	M2	11,00	\$ 176.695	\$1.943.645,00
Valor Total Tipología				\$2.004.002,00
Total Cantidad		11,18		M2
Valor Unitario				\$ 179.248,84 M2
* PRESUPUESTO ELABORADO (SE ANEXA CUADRO DE PRESUPUESTO)				

PLACA EN CONCRETO 3000PSI 25CM MALLA ELETR. M2				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
ACERO CORR. FIG. 1/4"-1" 60.000 PSI	KG	2,35	\$ 2.618,00	\$ 6.152,30
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO C-17	KG	0,50	\$ 4.950,00	\$ 2.475,00
CONCRETO CTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	0,25	\$ 452.464,00	\$ 113.116,00
DESENCROFRANTE EMULSIONADO (16KG)	UN	0,03	\$ 283.315,00	\$ 8.499,45
DISTANCIADOR CP-30 CLIP PINZA 1/4"	UN	4,00	\$ 335,00	\$ 1.340,00
HERRAMIENTA MENOR	%	0,10	\$ 18.290,00	\$ 1.829,00
HORA CUADRILLA AA - PRESTACIONES	HC	1,00	\$ 18.290,00	\$ 18.290,00
MALLA ELECTROSODADA XX-159 6*2,35M	UN	0,08	\$ 129.182,00	\$ 10.334,56
MEMBRANA CURADORA BLANCO (20KG)	KG	0,10	\$ 5.301,00	\$ 530,10
PUNTILLA CON CABEZA 2"	LB	0,20	\$ 2.900,00	\$ 580,00
REPISA 8*4CM*2,9M - ORDINARIA	UN	0,20	\$ 11.459,00	\$ 2.291,80
TABLA CHAPA 30*1,8-2CM*2,9M ORD.	UN	0,40	\$ 22.906,00	\$ 9.162,40
VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	D	0,08	\$ 26.180,00	\$ 2.094,40
Valor Total Tipología				\$ 176.695,01
Valor Adoptado Tipología				\$ 176.695

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #10 - CERCA				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	25,00	\$ 14.260	\$356.500,00
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (200M) CAL.14	M	232,00	\$ 463	\$107.416,00
GRAPA CERCA 1X12 1000 G PUMA *	KG	12,00	\$ 6.500	\$78.000,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	48,00	\$ 18.290	\$877.920,00
Valor Total Tipología				\$1.419.836,00
Total Cantidad		38,71		M
Valor Unitario				\$ 36.678,79 M
* GUÍA MAESTRA CONSTRUCTOR, SODIMAC CORONA, EDICIÓN 15, 2019, PÁGINA 306				





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #11 - POZO SÉPTICO				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
EXCAVACIÓN A MANO ZANJAS	M3	4,00	\$ 26.153	\$104.612,00
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	M2	10,00	\$ 86.406	\$864.060,00
PLACA CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	M2	1,00	\$ 114.117	\$114.117,00
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	M2	11,00	\$ 32.882	\$361.702,00
Valor Total Tipología				\$1.444.491,00
Total Cantidad			1,00	UN
Valor Unitario			\$ 1.444.491,00	UN

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA #12 - HUSILLO				
Ítem insumo	Unidades	Cantidad	Valor unidad	Total
EXCAVACIÓN A MANO ZANJAS	M3	2,00	\$ 26.153	\$52.306,00
TUBO CLASE II CONCRETO SIN REFUERZO 24"	M	2,00	\$ 355.667	\$711.334,00
RELLENOS DE EXCAVACIÓN	M3	1,00	\$ 12.071	\$12.071,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - PRESTACIONES	HC	8,00	\$ 18.290	\$146.320,00
Valor Total Tipología				\$922.031,00
Total Cantidad			1,00	UN
Valor Unitario			\$ 922.031,00	UN

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 AREA REQUERIDA - CAB-2-1-247												
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
C1	VIVIENDA	76,35	M2	10	100	10	\$ 1.067.425,81	2,0	7,88%	\$ 983.312,66	\$ 983.312,66	\$ 75.075.921,59
C2	VIVIENDA	43,93	M2	10	100	10	\$ 1.400.819,88	2,0	7,88%	\$ 1.290.435,28	\$ 1.290.435,28	\$ 56.688.821,85
CA-1	ENRAMADA	35,18	M2	5	25	20	\$ 153.189,97	2,0	14,22%	\$ 131.406,35	\$ 131.406,35	\$ 4.622.875,39
CA-2	COCINA	13,06	M2	10	70	14	\$ 434.872,59	2,0	10,30%	\$ 390.080,71	\$ 390.080,71	\$ 5.094.454,07
CA-3	ENRAMADA	17,79	M2	5	25	20	\$ 146.678,36	2,0	14,22%	\$ 125.820,70	\$ 125.820,70	\$ 2.238.350,25
CA-4	BAÑO	3,27	M2	10	70	14	\$ 1.924.437,92	2,0	10,30%	\$ 1.726.220,81	\$ 1.726.220,81	\$ 5.644.742,05
CA-5	POZO SEPTICO	1,00	UN	5	20	25	\$ 1.179.762,00	2,0	17,75%	\$ 970.354,25	\$ 970.354,25	\$ 970.354,25
CA-6	MARRANERA	6,16	M2	5	20	25	\$ 344.400,32	2,0	17,75%	\$ 283.269,27	\$ 283.269,27	\$ 1.744.938,70
CA-7	BAÑO	4,29	M2	10	70	14	\$ 1.370.582,98	2,0	10,30%	\$ 1.229.412,94	\$ 1.229.412,94	\$ 5.274.181,51
CA-8	POZO SEPTICO	1,00	UND	5	20	25	\$ 1.444.491,00	2,0	17,75%	\$ 1.188.093,85	\$ 1.188.093,85	\$ 1.188.093,85



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

CA-9	CORREDOR	11,18	M2	5	30	17	\$ 179.248,84	2,0	12,22%	\$ 157.344,63	\$ 157.344,63	\$ 1.759.112,96
CA-10	CERCA	38,71	M	3	10	30	\$ 36.678,79	1,5	19,52%	\$ 29.519,09	\$ 29.519,09	\$ 1.142.683,97
CA-11	POZO SEPTICO	1,00	UND	5	20	25	\$ 1.444.491,00	2,0	17,75%	\$ 1.188.093,85	\$ 1.188.093,85	\$ 1.188.093,85
CA-12	HUSILLO	1,00	UND	5	20	25	\$ 922.031,00	2,0	17,75%	\$ 758.370,50	\$ 758.370,50	\$ 758.370,50
VALOR TOTAL												\$ 163.390.994,81
VALOR TOTAL ADOPTADO												\$ 163.390.995

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
ROBLE	Ø ≤ 0,20	4	\$ 37.453	\$ 149.812
ROBLE	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 269.665	\$ 269.665
PARAISO	Ø ≤ 0,20	1	\$ 4.948	\$ 4.948
MATARRATON	Ø ≤ 0,20	10	\$ 4.948	\$ 49.480
ÑIPI	Ø ≤ 0,20	1	\$ 2.969	\$ 2.969
HIGO	Ø ≤ 0,20	1	\$ 7.422	\$ 7.422
ASAUCO	Ø ≤ 0,20	7	\$ 9.896	\$ 69.272
TOTUMO	Ø ≤ 0,20	1	\$ 4.948	\$ 4.948
NARANJUELO	Ø ≤ 0,20	3	\$ 11.133	\$ 33.399
GUACAMAYO	Ø ≤ 0,20	1	\$ 7.422	\$ 7.422
JOBO	Ø ≤ 0,20	1	\$ 7.422	\$ 7.422
MATARRATON	Ø ≤ 0,21 - 0,40	26	\$ 39.584	\$ 1.029.184
ÑIPI	Ø ≤ 0,21 - 0,40	5	\$ 19.792	\$ 98.960
HIGO	Ø 0,21 - 0,40	3	\$ 39.584	\$ 118.752
TOTUMO	Ø ≤ 0,21 - 0,40	1	\$ 39.584	\$ 39.584
JOBO	Ø ≤ 0,21 - 0,40	9	\$ 89.064	\$ 801.576
ASAUCO	Ø 0,21 - 0,40	4	\$ 59.376	\$ 237.504
GUACAMAYO	Ø 0,21 - 0,40	2	\$ 79.168	\$ 158.336
VALOR TOTAL				\$ 3.090.655

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
PLATANO	N/A	226	\$ 6.290	\$ 5.613	16	\$ 936	\$ 26.879	\$ 6.074.654
MANGO	Ø ≤ 0,20	11	\$ 36.176	\$ 30.436	30	\$ 1.070	\$ 98.712	\$ 1.085.832
COCO	Ø 0,21 - 0,40	20	\$ 7.009	\$ 5.229	30	\$ 2.902	\$ 99.298	\$ 1.985.960
CACAO	Ø ≤ 0,20	3	\$ 6.881	\$ 3.076	15	\$ 900	\$ 23.457	\$ 70.371
GUAYABA	≤ Ø 0,20	1	\$ 16.942	\$ 16.218	30	\$ 1.375	\$ 74.410	\$ 74.410
LIMON	Ø ≤ 0,20	6	\$ 22.704	\$ 25.398	40	\$ 909	\$ 84.462	\$ 506.772





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

NARANJA	Ø ≤ 0,20	1	\$ 22.704	\$ 25.398	80	\$ 759	\$ 108.822	\$ 108.822
NARANJA AGRIA	Ø ≤ 0,20	1	\$ 22.704	\$ 25.398	80	\$ 759	\$ 108.822	\$ 108.822
ZAPOTE	Ø ≤ 0,20	1	\$ 22.704	\$ 25.398	60	\$ 1.400	\$ 132.102	\$ 132.102
GUANABANA	Ø ≤ 0,20	3	\$ 34.106	\$ 50.840	30	\$ 1.420	\$ 127.546	\$ 382.638
MANGO	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 36.176	\$ 30.436	50	\$ 1.070	\$ 120.112	\$ 120.112
VALOR TOTAL								\$ 10.650.495

PLANTAS ORNAMENTALES						
ESPECIE	DAP (m)	NUMERO DE PLANTAS	VALOR PROMEDIO EN VIVERO	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	VALOR POR PLANTA	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
BIJAO	Ø ≤ 0,20	68	\$ 8.000	\$ 2.000	\$ 10.000	\$ 680.000
PALMITO	Ø ≤ 0,20	50	\$ 25.000	\$ 5.000	\$ 30.000	\$ 1.500.000
ACHIOTE	Ø ≤ 0,20	1	\$ 25.000	\$ 5.000	\$ 30.000	\$ 30.000
ORNAMENTALES	Ø ≤ 0,20	18	\$ 10.000	\$ 5.000	\$ 15.000	\$ 270.000
VALOR TOTAL						\$ 2.480.000

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 limite superior por encontrarse en condición de suelo agropecuario sin ninguna restricción.

Fin de las consideraciones.

**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

14. RESULTADO DEL AVALÚO:

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

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,487325	\$ 40.370.000	\$ 19.673.310
Construcciones Principales					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcción Principal	GL	1	\$ 131.764.743	\$ 131.764.743
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Construcción Anexa	GL	1	\$ 31.626.251	\$ 31.626.251
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
4	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 16.221.150	\$ 16.221.150,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 199.285.454

Valor en Letras: Ciento noventa y nueve millones doscientos ochenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y cuatro pesos m/l.

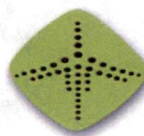
Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

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

NICOLÁS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Avaluator Profesional
R.A.A. AVAL-71.332.367



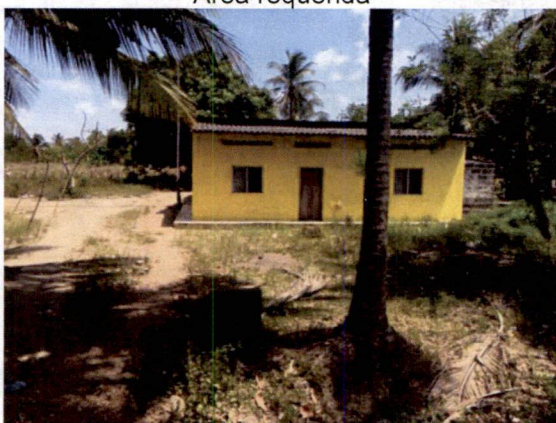


AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

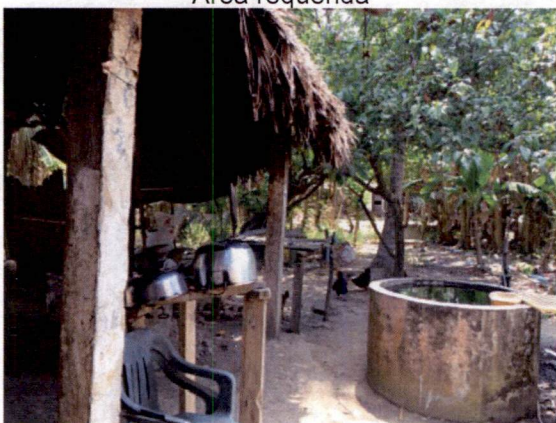
Área requerida



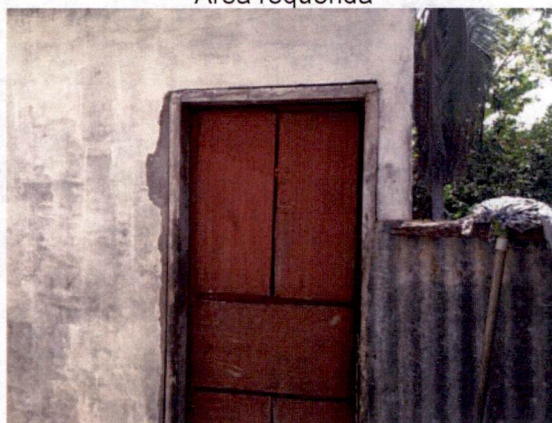
Área requerida



Área requerida



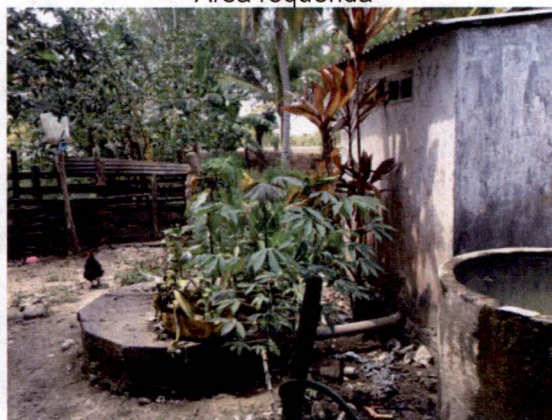
Área requerida



Área requerida



Área requerida

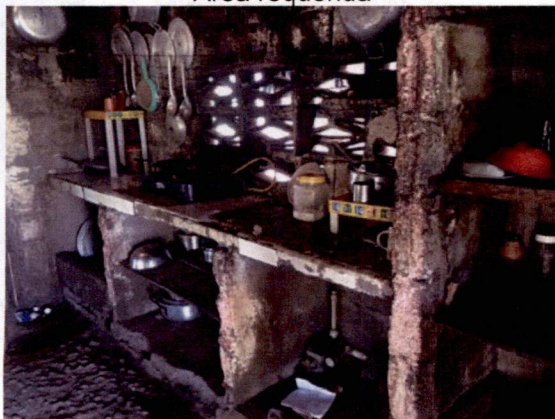




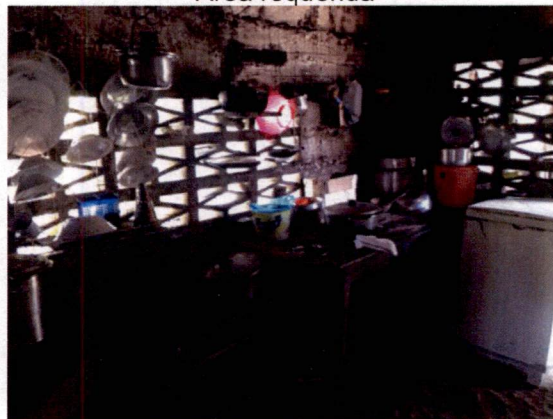
AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

Área requerida



Área requerida



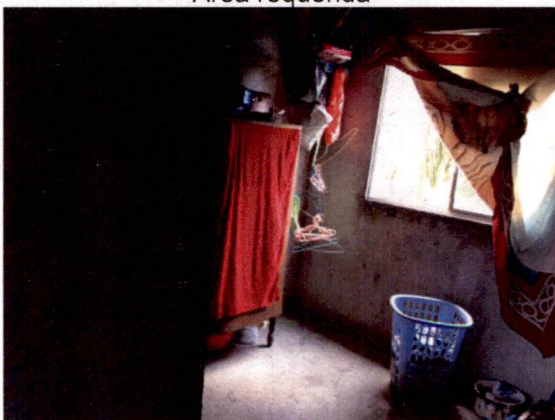
Área requerida



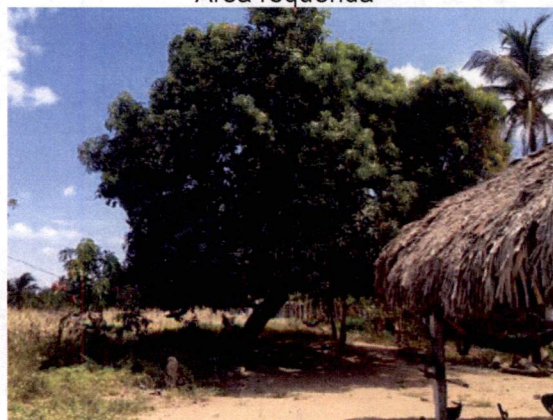
Área requerida



Área requerida



Área requerida





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-548_CAB-2-1-247

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Vivienda.

Dirección: Huerta O Callejon; **Vereda:** Cabecera; **Municipio:** Cotorra; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 233000000000000100021000000000

Escritura Pública N° 334 del 08/08/1974 otorgada en la Notaria Única de Cereté.

Matrícula inmobiliaria No. 146-27276

Propietario: JOSE DE LOS SANTOS PETRO JIMENEZ C.C. 1.578.827

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,487325	\$ 40.370.000	\$ 19.673.310
Construcciones Principales					
2	Construcción Principal	GL	1	\$ 131.764.743	\$ 131.764.743
Construcciones Anexas					
3	Construcción Anexa	GL	1	\$ 31.626.251	\$ 31.626.251
Cultivos y Especies					
4	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 16.221.150	\$ 16.221.150,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 199.285.454

Valor en Letras: Ciento noventa y nueve millones doscientos ochenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y cuatro pesos m/l.

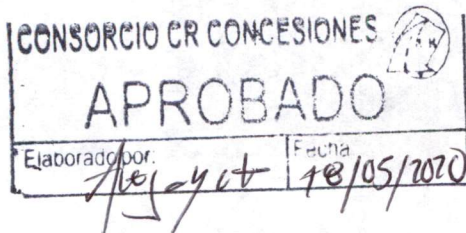
Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
Firmado digitalmente por MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2020.03.18 08:41:16
+05'00'

MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.03.18 08:31:16
+05'00'

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



NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.03.18 08:31:16
+05'00'
NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.332.367





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

RADICADO No. RM-548_CAB-2-1-247

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: Vivienda.

Dirección: Huerta O Callejon; **Vereda:** Cabecera; **Municipio:** Cotorra; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 2330000000000000100021000000000

Escritura Pública N° 334 del 08/08/1974 otorgada en la Notaria Única de Cereté.

Matrícula inmobiliaria No. 146-27276

Propietario: JOSE DE LOS SANTOS PETRO JIMENEZ C.C. 1.578.827

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$	199.285.454
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL	
1	Derechos Notariales	0,30%		\$	597.856
2	Hojas Protocolo	\$ 3.800	20	\$	76.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.800	40	\$	152.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$	825.856
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$	156.913
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2020)	3,40%		\$	29.800
6	Derechos Registrales	0,530%		\$	1.056.213
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$	1.992.855
8	Folios de Matrícula	\$ 21.400	2	\$	42.800
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$	2.092.497
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$	6.196.934

III. CONSIDERACIONES.

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





RADICADO No. RM-548_CAB-2-1-247

- 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.

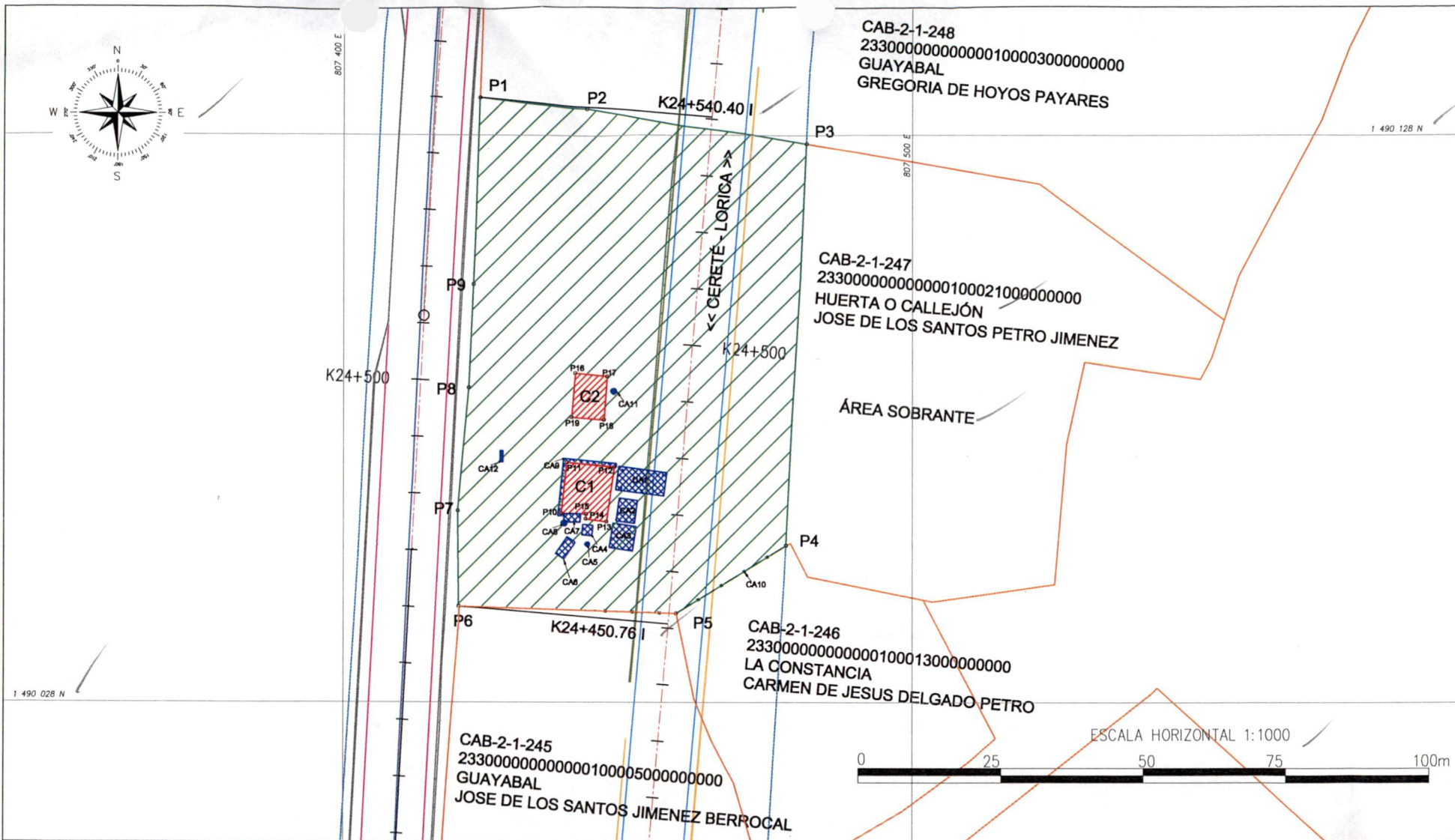
IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 6.196.934	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.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 6.196.934	

Total Indemnización: Seis millones ciento noventa y seis mil novecientos treinta y cuatro pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 7,0596





PLANO:
1 de 2



2-1-29

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

CERTIFICA:

Que el predio **HUERTA**, ubicado en la zona rural, identificado con el Código Catastral No. **003000100021000**, y cuya propietario es el señor **JOSE DE LOS SANTOS PETRO JIMENEZ**, destino **AGROPECUARIO**.

El predio se encuentra según el Esquema de Ordenamiento Territorial: **TÍTULO I COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**, según **CAPITULO 3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL**, según Subtítulo 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 reflujo 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 reflujo 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





República de Colombia
Municipio de Cotorra - Córdoba
Secretaría de Planeación e Infraestructura
NIT: 812. 001. 675-1



Cotorra
un compromiso
de todos

- 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

CONSORCIO CR CONCESIONES

APPROBADO

