

Montería, Córdoba

Señor:

ARISTIDES CABARCAS GONZALEZ

Dirección: Dos Hermanos

Cotorra – Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA
AL MAR
Radicado: 48-147S-20200917004117
Fecha: 17/09/2020 10:43:34 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 – ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO N° 48-147S-20200824003875 DE FECHA 24 DE AGOSTO DE 2020

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 8-147S-20200824003876 de fecha 24 de agosto de 2020, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolos a comparecer a notificarse alcance a la oferta formal de compra contenida en el escrito con radicado N° 48-147S-20200824003875 de fecha 24 de agosto de 2020, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N° 146-43511 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lorica, denominado Dos Hermanos, 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 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-20200824003875 de fecha 24 de agosto de 2020, que contiene el Alcance a la Oferta Formal de Compra "Comunicación por la cual se da ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA con radicado N° 48-147S-20190903000716 de fecha 03 de septiembre de 2019 y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión

denominado Dos Hermanos, ubicado en la vereda Abrojal, jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 233000000000000090054000000000 M.E. y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-43511. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-253. 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 Dos Hermanos, ubicado en jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, a fin de notificarle al señor **ARISTIDES CABARCAS GONZALEZ**, el alcance a la oferta formal de compra N° 48-147S-20200824003875 de fecha 24 de agosto de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N° 48-147S-20200824003875 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.

DESIJADO 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-20200824003875** de fecha **24 de agosto de 2020**, al señor **ARISTIDES CABARCAS GONZALEZ** 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-20200824003875** de fecha **24 de agosto de 2020**, al señor **ARISTIDES CABARCAS GONZALEZ** conforme al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011

Firma:



Cargo: COORDINADOR PREDIAL

Señor:

ARISTIDES CABARCAS GONZALEZ

Dirección: Dos Hermanos

Cotorra - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA
AL MAR

Radicado: 48-147S-20200824003875

Fecha: 24/08/2020 01:34:10 p. 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: Comunicación por la cual se da **ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** con radicado N° 48-147S-20190903000716 de fecha 03 de septiembre de 2019 y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión denominado Dos Hermanos, ubicado en la vereda Abrojal, jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 23300000000000090054000000000 M.E. y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-43511. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-253. Ubicado en el Sector Cereté - Lórica.

Cordial saludo:

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

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

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

Por tal razón, la CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S expidió la OFERTA FORMAL DE COMPRA con radicado N° 48-147S-20190903000716 de fecha 03 de septiembre de 2019, notificada por aviso.

Posteriormente, se lleva a cabo actualización en la línea de compra de acuerdo con Otrosí N° 15 de fecha 19 de diciembre de 2019, al contrato de concesión bajo esquema de APP N° 016 de 2015, por lo tanto, se da ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA del asunto.

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-2-1-253
Fecha de ficha	04 de mayo de 2020
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	8.506,06 m ²
Abscisa inicial	K26+036.05 I
Abscisa final	K26+213.03 D
Municipio	Cotorra
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-43511
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	2330000000000000090054000000000 M.E.

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura pública N° 1042 del 09 de mayo de 2013 otorgada en la Notaria Tercera de Montería, y son los siguientes:

“Por el norte, del delta Numero 1 al 3, Pabla Antonia de Hoyos en 186 metros, del delta Numero 3 al detalle Numero 10 Anselmo Guevara en 45 metros. – Este, del Detalle Numero 1 al 0 A Suc. Francisco Miguel Doria Pérez, en 115 metros. – Del delta Numero 0 al delta Numero 5 Gregorio Hernández en 50 metros. – Sur, del delta Numero 5 al 7, Pedro de Hoyos, en 246 metros. Cerrejón de por medio, Oeste, del Delta Numero 7 al Numero 1. Carretera principal de Montería a Lorica en 178 metros cierra el polígono”.

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 146-43511 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
--------	----------------------	-----------------	---------------------	-------------------	-----------------	-------------------	--------

ARISTIDES
CABARCAS 78688161 Montería compraventa escritura 1042 del 09 de Notaria
GONZALEZ pública mayo de 2013 Tercera Montería

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-253:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-253	Total: 37,895.00 m ²
	Requerida: 8.506,06 m ²
	Remanente: 0.00 m ²
	Sobrante: 29.388,94 m ²
	Total Requerida: 8.506,06 m ²

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

Área Requerida: 8.506,06 m² **Abscisa Inicial:** K26+036.05 | **Abscisa Final:** K26+213.03 D

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	(P12-P1)	101,43	METROS LINEALES	CON COOPERATIVA MULTIACTIVA PRODUCTORA Y COMERCIALIZADORA DE CEREALES DEL MUNICIPIO DE COTORRA Y PABLA ANTONIA DORIA HOYOS
SUR	(P4-P6)	64,08	METROS LINEALES	CAMINO EN MEDIO CON PEDRO JOSE DE HOYOS SERMEÑO
ORIENTE	(P1-P4)	166,64	METROS LINEALES	CON ARISTIDES CABARCAS GONZALEZ
OCCIDENTE	(P6-P12)	135,36	METROS LINEALES	CON VIA ENTRE 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-380_CAB-2-1-253_ALC de fecha 10 de junio 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 Resolución No. 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **CUARENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/L (\$46.252.967).**

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor del propietario; la suma de **CUARENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/L (\$46.252.967)**.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,850606	\$ 40.370.000	\$ 34.338.964
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 10.343.401	\$ 10.343.401
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 1.570.602	\$ 1.570.602
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 46.252.967

Nota: De conformidad con lo establecido en la Resolución N° 2684 de 2015 expedida por el Ministerio de Transporte, 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

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



VIGILADO
SuperTransporte

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

1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y Resolución No. 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte y demás normas concordantes.

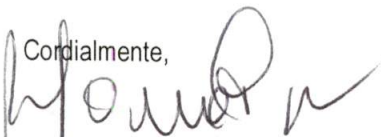
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual 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-380_CAB-2-1-253_ALC de fecha 10 de junio 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 Legal

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-380_CAB-2-1-253_ALC

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-2-1-253

DIRECCIÓN:
DOS HERMANOS

VEREDA/BARRIO: Abrojal

MUNICIPIO: Cotorra

DEPARTAMENTO: Córdoba

PROPIETARIO:
ARISTIDES CABARCAS GONZALEZ

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

FECHA: Junio 10 de 2.020.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-380_CAB-2-1-253_ALC

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitante: Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 22/05/2.020.

1.2. Tipo de Inmueble: Lote.

1.3. Tipo de Avalúo: Comercial Corporativo.

1.4. Marco Normativo: Ley 388 de 1.997

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

1.5. Departamento: 23 - Córdoba.

1.6. Municipio: 300 – Cotorra.

1.7. Vereda o Corregimiento: Abrojal.

1.8. Dirección del Inmueble: Dos Hermanos.

1.9. Abscisado del Área Requerida:

ABSC. INICIAL	K 26 + 036,05 I
ABSC. FINAL	K 26 + 213,03 D

1.10. Uso Actual del Inmueble: Agrícola.

1.11. Uso Normativo: Agropecuario.

1.12. Información Catastral:

- Número Predial: 00-00-00-00-0009-0054-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 00-00-0009-0054-000
- Área de Terreno: 3 Ha 6375 M2
- Área Construida: 0,0 M2
- Avalúo Catastral: \$ 50.766.000=

1.13. Fecha de Inspección: Mayo 16 de 2.019 y Junio 04 de 2.020.

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: Junio 10 de 2.020.

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-380_CAB-2-1-253_ALC

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 146-43511, expedido el 03/05/2.020.
- b) Certificado Catastral, con vigencia 2.020.
- c) Certificado de Uso de Suelos, expedido el 13/05/2.016.
- d) Estudios de Títulos, con fecha del 04/05/2.020.
- e) Escritura Pública No. 1.042 del 09/05/2013 Notaria Tercera de Montería.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha del 04/05/2.020.
- g) Ficha Predial, con fecha del 04/05/2.020.
- h) Registros 1 y 2, con fecha de expedición del 14/06/2018.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario: Sustraído de la Ficha Predial.

ARISTIDES CABARCAS GONZALEZ C.C. 78.688.161

3.2. Título de Adquisición: Escritura Pública No. 1.042 del 09/05/2013 Notaria Tercera de Montería.

3.3. Matrícula inmobiliaria No. 146-43511, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lórica, Córdoba.

3.4. Observaciones Jurídicas: "De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 146-43511, sobre el predio requerido se encuentran registradas las siguientes:"

ANOTACIÓN	GRAVAMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES	DE	A
7	Medida Cautelar: Embargo Ejecutivo con Acción Personal, mediante Oficio N° 370 del 12 de abril de 2018 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Montería, inscrita el 12 de abril de 2018.	OMAR DE JESUS HOYOS RAMIREZ	ARISTIDES CABARCAS GONZALEZ

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 Reinososa; por el Occidente, delimita con el Río Sinú; por el Sur, delimita con centro poblado Sarandelo.

4.2. Actividad Predominante: Agropecuaria.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-380_CAB-2-1-253_ALC

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 Lorica, donde se pueden encontrar servicios educativos, de salud, de policía, administrativos, financieros y religiosos.

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de 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.

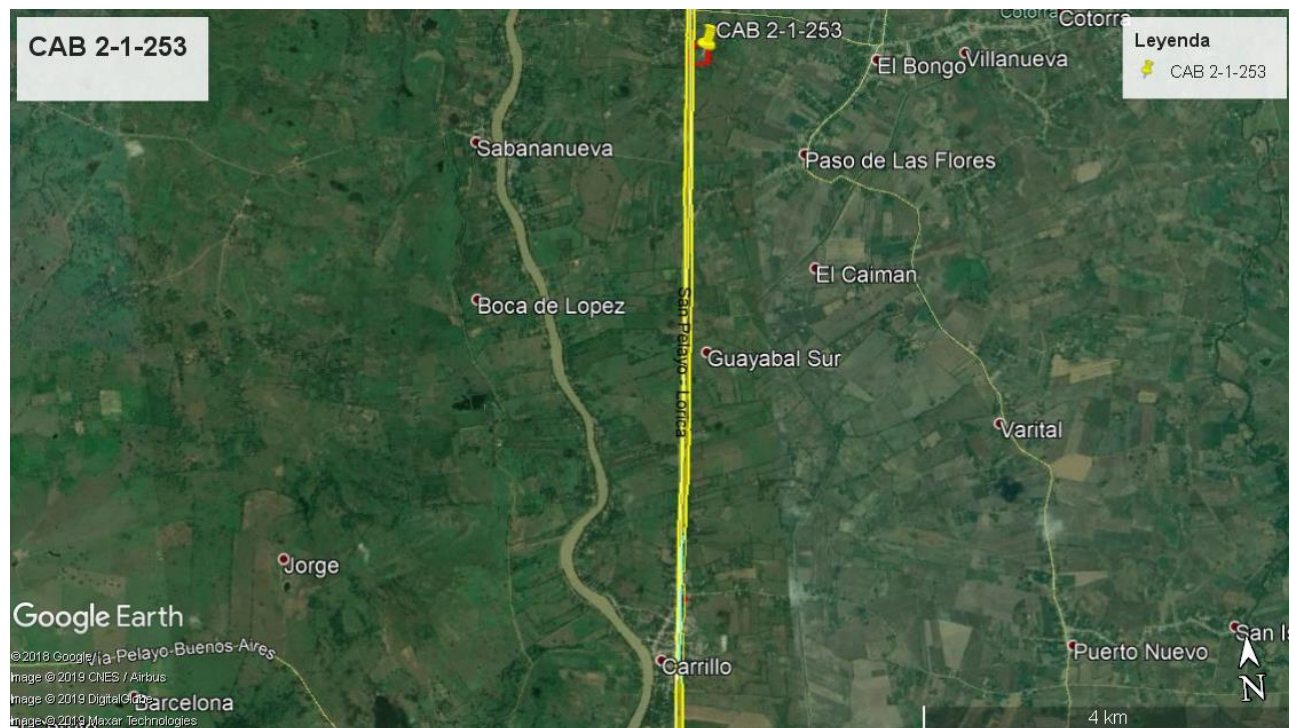
Se verifica el Uso del Suelo Rural de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 005 del 04/03/2.004, además de ser confrontado con el Certificado de Uso de Suelos expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Cotorra, Córdoba el pasado 13 de mayo de 2.016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



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-380_CAB-2-1-253_ALC

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1.Ubicación: Predio ubicado en el sector conocido como Abrojal del municipio de Cotorra. Al predio se puede acceder por la vía de primer orden San Pelayo - Lorica, partiendo desde calle 20 del casco urbano del municipio de San Pelayo, recorriendo unos 7,62 km hasta llegar al predio ubicado sobre la margen derecha.



Fuente Google Earth ©2020.

6.2.Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	37.895,00	m ²
ÁREA REQUERIDA	8.506,06	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
ÁREA SOBRANTE	29.388,94	m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	8.506,06	m ²

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 04/05/2.020.

6.3.Linderos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	101,43 m	CON COOPERATIVA MULTIACTIVA PRODUCTORA Y COMERCIALIZADORA DE CEREALES DEL MUNICIPIO DE COTORRA Y PABLA ANTONIA DORIA HOYOS (P12-P1)
SUR	64,08 m	CAMINO EN MEDIO CON PEDRO JOSE DE HOYOS SERMEÑO (P4-P6)
ORIENTE	166,64 m	CON ARISTIDES CABARCAS GONZALEZ (P1-P4)
OCCIDENTE	135,36 m	CON VIA ENTRE CERETE - LORICA (P6-P12)

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 04/05/2.020.

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-380_CAB-2-1-253_ALC

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

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

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

6.8. Construcciones Anexas:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
1	CA1: CERCA EN LINDERO SUR COMPUESTA POR 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS, SOBRE MADERA BURDA SEPARADOS CADA 1,60 M, H:2.00M.	64,10	M
2	CA2: CERCA EN LINDERO NORTE COMPUESTA POR 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS, SOBRE MADERA BURDA SEPARADOS CADA 0.90 M, H:2.00M.	101,43	M
3	CA3: TUBERIA SUBTERRANEA DE 4" EN PVC PARA TRANSPORTE DE AGUA (ATRAVIESA TODO EL PREDIO).	135,02	M

6.9. Cultivos y Especies:

DESCRIPCION	CANT	UN
JOBO Ø 0 ≤ 0,20M	9	UN
JOBO Ø 0,21 - 0,40 M	5	UN
JOBO Ø 0,41 - 0,60 M	1	UN
MATARRATON Ø 0 ≤ 0,20M	1	UN
MATARRATON Ø 0,21 - 0,40 M	2	UN
PALMERA Ø 0 ≤ 0,20M	4	UN
ROBLE Ø 0 ≤ 0,20M	1	UN
ASAUCO Ø 0 ≤ 0,20M	20	UN
GUASIMO Ø 0,21 - 0,40 M	2	UN
HIGO Ø 0 ≤ 0,20M	6	UN
HIGO Ø 0,21 - 0,40 M	1	UN
PIMIENTO Ø 0,21 - 0,40 M	1	UN
ÑIPI Ø 0,21 - 0,40 M	2	UN
NARANJUELO Ø 0,21 - 0,40 M	1	UN



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-380_CAB-2-1-253_ALC

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.

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.

CLASIFICACION, ANALISIS E INTERPRETACION DE MERCADO INMOBILIARIO - Fecha 20/10/2.018													
ÍTEM	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 Ha	
												ÁREA Ha	V/Ha
1	FINCA	LORICA, ubicada entre el rio sinu y la carretera Monteria-Lorica	OFERTA	TIKUS.COM (https://co.tikuz.com/inmuebles/venta/terreno/venta-finca-lorica/5676791?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral) Vendedor: Claudia Osorio, celular 317-441-8551	\$ 643.500.000	3%	\$ 624.195.000	150,00	\$ 300.000	\$ 45.000.000	Construcción Regular	16,5	\$ 35.102.727
2	FINCA	LORICA, sobre la vía Lorica - Cerete. Sector Pueblo Chiquito	OFERTA	MyM Inmobiliaria Montería, Código: 307483, Fijo: (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - 3015486229, http://www.myminmobiliariamonteria.com	\$ 2.800.000.000	3%	\$ 2.716.000.000	180,00	\$ 500.000	\$ 90.000.000	Casa Principal y mayoría	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



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-380_CAB-2-1-253_ALC

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.

11.1. Costos de Reposición: Presupuesto de obra elaborado en software de presupuestos de construcción Construplan Net de Legis, Índice precios Construdata No. 194.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 1 CERCA				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (4M) EUCALIPTO	UND	21,00	\$ 11.332	\$237.972,00
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (400M) CAL.12.5	M	257,00	\$ 463	\$118.991,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g PUMA *	KILO	7,00	\$ 6.500	\$45.500,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HC	47,00	\$ 19.561	\$919.367,00
Valor Total Tipología				\$1.321.830,00
Total Cantidad				64,10 M
Valor Unitario				\$ 20.621,37 M

* Guía maestra Constructor, Sodimac Corona, edición 15, 2019, pág. 306.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-380_CAB-2-1-253_ALC

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 2 CERCA				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (4M) EUCALIPTO	UND	57,00	\$ 11.332	\$645.924,00
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (400M) CAL.12.5	M	406,00	\$ 463	\$187.978,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g PUMA *	KILO	19,00	\$ 6.500	\$123.500,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HC	95,00	\$ 19.561	\$1.858.295,00
Valor Total Tipología				\$2.815.697,00
Total Cantidad				101,43 M
Valor Unitario				\$ 27.760,00 M
* Guía maestra Constructor, Sodimac Corona, edición 15, 2019, pág. 306.				

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 3 TUBERIA				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
EXCAVACIONES A MANO ZANJAS	M3	14,85	\$ 27.972	\$415.384,20
RELLENO GRAVA 3/4"	M3	0,74	\$ 26.273	\$19.442,02
TUBO PRESIÓN PVC 4" RDE.21	M	135,02	\$ 59.268	\$8.002.365,36
RELLENO MATERIAL SITIO	M3	12,62	\$ 26.039	\$328.612,18
Valor Total Tipología				\$8.765.803,76
Total Cantidad				135,02 M
Valor Unitario				\$ 64.922,26 M
* Guía maestra Constructor, Sodimac Corona, edición 15, 2019, pág. 306.				

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-2-1-253												
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	CERCA	64,10	M	3	10	30	\$ 20.621,37	1,5	19,52%	\$ 16.596,08	\$ 16.596,08	\$ 1.063.808,73
CA2	CERCA	101,43	M	3	10	30	\$ 27.760,00	1,5	19,52%	\$ 22.341,25	\$ 22.341,25	\$ 2.266.072,99
CA3	TUBERIA	135,02	M	5	18	28	\$ 64.922,26	2,0	19,99%	\$ 51.944,30	\$ 51.944,30	\$ 7.013.519,39
VALOR TOTAL												\$ 10.343.401,10
VALOR TOTAL ADOPTADO												\$ 10.343.401



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-380_CAB-2-1-253_ALC

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
JOBO	Ø ≤ 0,20	9	\$ 7.422	\$ 66.798
JOBO	Ø 0,21 - 0,40	5	\$ 89.064	\$ 445.320
JOBO	Ø 0,41 - 0,60	1	\$ 247.401	\$ 247.401
MATARRRATON	Ø ≤ 0,20	1	\$ 4.948	\$ 4.948
MATARRRATON	Ø 0,21 - 0,40	2	\$ 39.584	\$ 79.168
ROBLE	Ø ≤ 0,20	1	\$ 37.453	\$ 37.453
ASAUCO	Ø ≤ 0,20	20	\$ 9.896	\$ 197.920
GUASIMO	Ø 0,21 - 0,40	2	\$ 23.750	\$ 47.500
HIGO	Ø ≤ 0,20	6	\$ 7.422	\$ 44.532
HIGO	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 39.584	\$ 39.584
PIMIENTO	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 111.330	\$ 111.330
ÑIPI	Ø 0,21 - 0,40	2	\$ 19.792	\$ 39.584
NARANJUELO	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 89.064	\$ 89.064
VALOR TOTAL				\$ 1.450.602

PLANTAS ORNAMENTALES						
ESPECIE	DAP (m)	NUMERO DE PLANTAS	VALOR PROMEDIO EN VIVERO	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	VALOR POR PLANTA	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
PALMERA	Ø ≤ 0,20	4	\$ 25.000	\$ 5.000	\$ 30.000	\$ 120.000
VALOR TOTAL						\$ 120.000

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.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-380_CAB-2-1-253_ALC

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	0,850606	\$ 40.370.000	\$ 34.338.964
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 10.343.401	\$ 10.343.401
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 1.570.602	\$ 1.570.602
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 46.252.967

Valor en Letras: Cuarenta y seis millones doscientos cincuenta y dos mil novecientos sesenta y siete pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLIN
INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2020.07.15 14:06:28 -05'00'
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.07.15 14:11:02 -05'00'
NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.332.367

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.07.15 14:06:08 -05'00'
JUAN CAMILO FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.559



AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-380_CAB-2-1-253_ALC

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Área Requerida



Área Requerida



Área Requerida



Área Requerida



Área Requerida



Área Requerida





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-380_CAB-2-1-253_ALC

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: Dos Hermanos; **Vereda:** Abrojal; **Municipio:** Cotorra; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 233000000000000090054000000000 M.E.

Escritura Pública N° 1.042 del 09/05/2013 Notaria Tercera de Montería.

Matrícula inmobiliaria No. 146-43511

Propietario: ARISTIDES CABARCAS GONZALEZ C.C. 78.688.161

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
Terreno					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,850606	\$ 40.370.000	\$ 34.338.964
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 10.343.401	\$ 10.343.401
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 1.570.602	\$ 1.570.602
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 46.252.967

Valor en Letras: Cuarenta y seis millones doscientos cincuenta y dos mil novecientos sesenta y siete pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO

Firmado digitalmente por MONICA
INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2020.07.15 14:04:33 -05'00'

MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN

Firmado digitalmente por NICOLAS
ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.07.15 14:11:38 -05'00'

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

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN

Firmado digitalmente por JUAN
CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.07.15 14:05:24 -05'00'

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



RADICADO No. RM-380_CAB-2-1-253_ALC

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: Dos Hermanos; **Vereda:** Abrojal; **Municipio:** Cotorra; **Departamento:** Córdoba; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 233000000000000090054000000000 M.E.

Escritura Pública N° 1.042 del 09/05/2013 Notaria Tercera de Montería.

Matrícula inmobiliaria No. 146-43511

Propietario: ARISTIDES CABARCAS GONZALEZ C.C. 78.688.161

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$ 46.252.967
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$ 138.759
2	Hojas Protocolo	\$ 3.800	20	\$ 76.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.800	40	\$ 152.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 366.759
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$ 69.684
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2020)	2,25%		\$ 19.800
6	Derechos Registrales	0,471%		\$ 217.851
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$ 462.530
8	Folios de Matrícula	\$ 21.400	2	\$ 42.800
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$ 485.656
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$ 1.665.080

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-380_CAB-2-1-253_ALC

- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.
- Fueron estimados dos Certificados de Tradición y Libertad, teniendo en cuenta que se deba inscribir el acto en dos folios de matrícula inmobiliaria.

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.665.080	Ver Cuadro Numeral. II
Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 1.665.080	

Total Indemnización: Un millón seiscientos sesenta y cinco mil ochenta pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 1,8969



ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

PROYECTO: Ruta al Mar.

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

FECHA: Junio 10 de 2.020.

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

ASISTENTES:

JUAN CAMILO FRANCO

Avaluador Asignado

MÓNICA INÉS FERLIN

Representante Legal

SEBASTIAN GIRALDO MONTOYA

Avaluador Participante

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO

Coordinador Avalúos

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

Siendo las 8:00 am de la fecha y lugar ya mencionados al comienzo de esta acta, se da inicio al comité de avalúos con el fin de validar, ajustar u objetar los estudios y análisis realizados por el perito avaluador JUAN CAMILO FRANCO, quien fue comisionado para ejecutar dicho proyecto.

1. TEMAS A DESARROLLAR:

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

2. DESARROLLO DEL COMITÉ:

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



AVALÚO CORPORATIVO No.	ID PREDIO
RM-380	CAB 2-1-253_ALC

- b. 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.
- Este predio se ubica sobre Suelo Rural, Agropecuario.
 - Se dejan consideraciones aclaratorias en el numeral 13 del informe de avalúo comercial.
- c. Se indica la ubicación geográfica de cada uno de los predios mediante los mapas cartográficos de cada municipio y la herramienta Google Earth.
- d. Se indica la actualidad urbanística del sector, desarrollo, actividad, vías, transporte y todo lo relacionado con el entorno.
- e. La metodología utilizada para la realización del informe de avalúo comercial correspondió a la establecida en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC. Respecto a la determinación del valor de terreno se aplicó el Artículo 1° - Método Comparativo o de Mercado, dejando todas las memorias de cálculo dentro del informe de avalúo comercial en los numerales 8 y 10.
- El ejercicio estadístico aplicado al Método Comparativo o de Mercado arrojó un coeficiente de variación de 7,11%, adoptando un valor comercial unitario de \$40.370.000= HA.
 - Respecto a la determinación del valor adoptado se dejan consideraciones en el numeral 13 del informe de avalúo comercial.
- f. La metodología utilizada para la determinación del valor de mejoras o construcciones se aplicó el Artículo 3° - Método de Costo de Reposición, dejando todas las memorias de cálculos en el numeral 11 del informe de avalúo.
- Los índices de Costos utilizados en la valoración de mejoras constructivas correspondieron a los índices obtenidos de Construdata - edición 194.
- g. En cuanto a la determinación del valor de coberturas vegetales (Cultivos y Especies) se aplicó lo establecido en el Informe de valoración de cobertura vegetal, proyecto Concesión Vial Ruta al Mar. Medellín - Antioquia, elaborado por la empresa Avalbienes, dejando todas sus memorias de cálculo en el numeral 12 del informe de avalúo.

3. CONCLUSIONES:

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



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

No.	Avalúo Corporativo No.	Valor Total Avalúo	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad Actividad Económica	Desmonte, embalaje, traslado y montaje	Notariado y registro
1	RM-380_CAB 2-1-253_ALC	\$ 46.252.967	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.665.080

Siendo las 10:30 am, se da por terminado el comité de avalúos desarrollado para el proyecto Concesión Ruta al Mar.

Para constancia firman sus asistentes:

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO

MÓNICA FERLÍN
Representante Legal

NICOLAS ESTEBAN FRANCO
FERLIN

NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Coordinador Avalúos

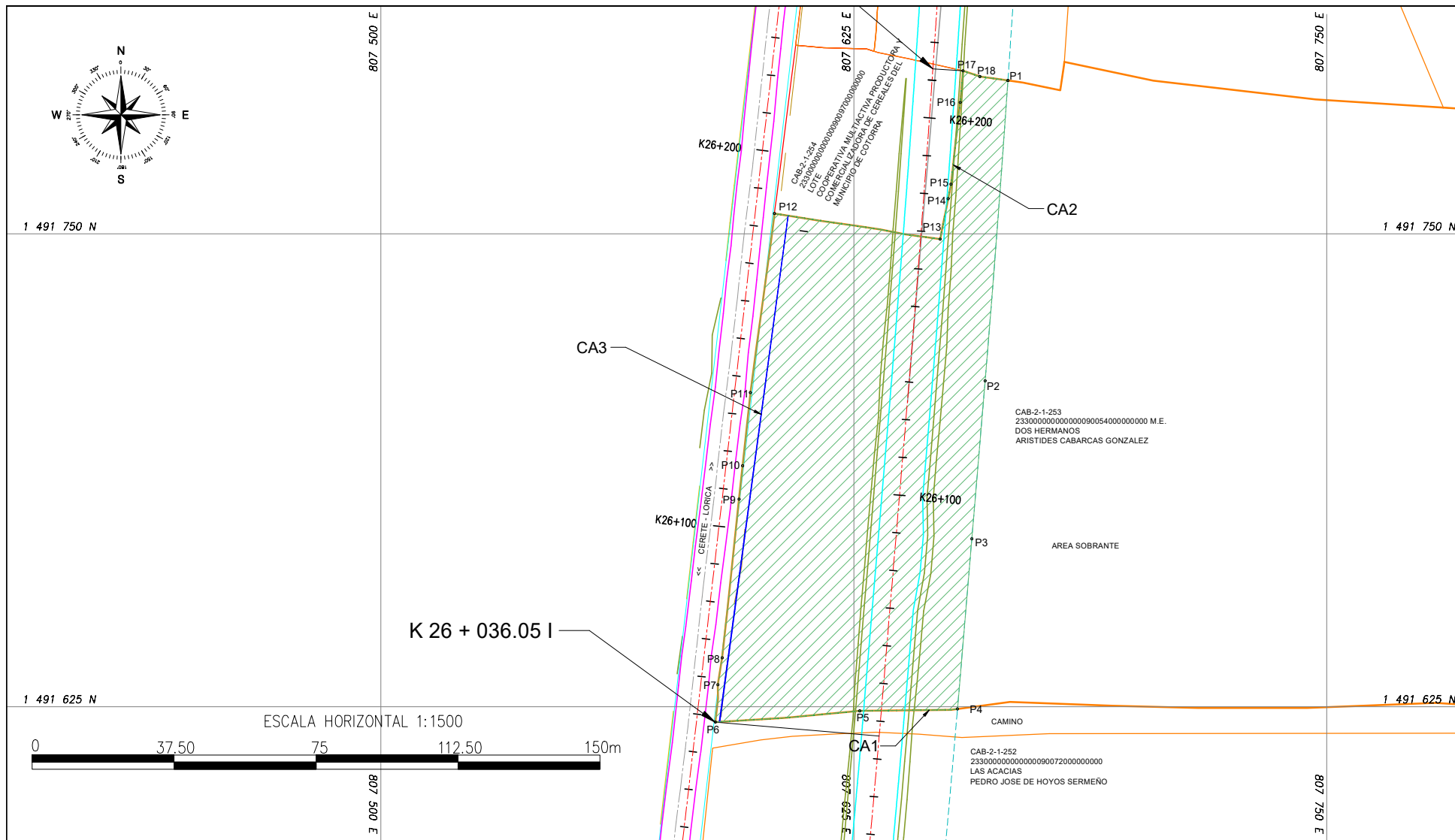
JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN

JUAN CAMILO FRANCO
Avaluador Comisionado

SEBASTIAN GIRALDO
MONTROYA

SEBASTIAN GIRALDO MONTROYA
Avaluador Participante

[illegible]



	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 3 Ha + 7895,00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 8506,06 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0 m ² ÁREA SOBRANTE: 2 Ha + 9388,94 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 0 Ha + 0 m ²	CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectado --- Fuentes hídricas --- Alcantarilla --- Lago o Jagüey --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa ○ Punto de inflexión --- Chafalán Llento --- Chafalán Corte --- Cercas
---	---	---	--

CUADRO DE COORDENADAS					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	79.61	359°57'7"	807665.73	1491790.55
P2	P2 - P3	41.92	179°31'4"	807659.71	1491711.17
P3	P3 - P4	45.11	179°59'36"	807656.18	1491669.39
P4	P4 - P5	25.83	95°58'30"	807652.39	1491624.44
P5	P5 - P6	38.25	176°42'23"	807626.57	1491623.92
P6	P6 - P7	9.90	278°15'1"	807588.43	1491620.96
P7	P7 - P8	7.21	185°20'25"	807589.09	1491630.84
P8	P8 - P9	42.17	176°54'30"	807590.23	1491637.96
P9	P9 - P10	8.88	179°59'60"	807594.68	1491679.89
P10	P10 - P11	19.45	179°59'60"	807595.62	1491688.72
P11	P11 - P12	47.75	181°36'10"	807597.67	1491708.07
P12	P12 - P13	44.31	271°6'39"	807604.03	1491755.39
P13	P13 - P14	10.88	267°36'45"	807647.82	1491748.64
P14	P14 - P15	3.92	179°59'59"	807649.93	1491759.31
P15	P15 - P16	21.75	184°43'48"	807650.69	1491763.15
P16	P16 - P17	8.38	181°25'18"	807653.12	1491784.76
P17	P17 - P18	4.70	283°40'34"	807653.85	1491793.11
P18	P18 - P1	7.49	169°21'19"	807658.31	1491791.60

Area: 8506.06 m²

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 3 Ha + 7895.00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 8506.06 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0 m ² ÁREA SOBRANTE: 2 Ha + 9388.94 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 0 Ha + 0 m ²	CONVENCIONES <table border="0"> <tr> <td>---</td><td>Línea de compra</td> <td>---</td><td>Límite predial</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Ejes de vía proyectada</td> <td>---</td><td>Área requerida</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Eje de vía existente</td> <td>---</td><td>Área remanente</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Borde vía existente</td> <td>---</td><td>Construcción</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Borde vía proyectado</td> <td>---</td><td>Construcción anexa</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Fuentes hídricas</td> <td>o</td><td>Punto de inflexión</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Alcantarilla</td> <td>---</td><td>Chafalón Lleno</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Lago o Jagüey</td> <td>---</td><td>Chafalón Corte</td> </tr> <tr> <td></td><td></td> <td>---</td><td>Cercas</td> </tr> </table>	---	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	o	Punto de inflexión	---	Alcantarilla	---	Chafalón Lleno	---	Lago o Jagüey	---	Chafalón Corte			---	Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este
---	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	o	Punto de inflexión																																					
---	Alcantarilla	---	Chafalón Lleno																																					
---	Lago o Jagüey	---	Chafalón Corte																																					
		---	Cercas																																					
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETE LORICA	PROPIETARIO: ARISTIDES CABARCAS GONZALEZ CEDULA CATASTRAL: 23300000000000000900540000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 146-43511	ruta: CERETÉ - LORICA <table border="1"> <tr> <td>PR</td><td>ABSCISAS</td></tr> <tr> <td>INICIO: 10+764.00 FINAL: 48+222.00</td><td>INICIO: K 26 + 036.05 FINAL: K 26 + 213.03 D</td></tr> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: 10+764.00 FINAL: 48+222.00	INICIO: K 26 + 036.05 FINAL: K 26 + 213.03 D	DIBUJÓ: JOSE R. MERCADO OJEDA FECHA: 04-05-2020	ARCHIVO: CAB-2-1-253.dwg PLANO: 2 de 2																																
PR	ABSCISAS																																							
INICIO: 10+764.00 FINAL: 48+222.00	INICIO: K 26 + 036.05 FINAL: K 26 + 213.03 D																																							



2-1-253

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

CERTIFICA:

Que el predio **DOS HERMANOS**, ubicado en la zona rural, identificado con el Código Catastral No. **00000090054000**, y cuya propietario es el señor **LORENZA DE JESUS DE HOYOS GUZMAN**, 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
APROBADO