

Montería, Córdoba

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA FINADA
FAUSTA DURANGO VARGAS**

Predio Lote de Terreno

Abscisa Inicial: K 18+903,64 D Abscisa final: K 18+957,01 I

Vereda / Barrio Carrillo

San Pelayo— Córdoba

CAB - CORRESPONDENCIA ENVIADA

- RUTA AL MAR

Radicado: 48-147-20190610009600

Fecha: 10/06/2019 01:06:02 p.m.

Usuario: isabel.charry

CATEGORIA: EXTERNA

Referencia: Contrato de concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015 "construcción, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del sistema vial para la conexión de los departamentos Antioquia – Bolívar".

Asunto: Notificación por aviso – Oferta formal de compra con radicado N°48-147-20190422008403 de fecha 23 de abril de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147-20190423008404 de fecha 23 de abril de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolos a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado No. 48-147-20190422008403 de fecha 23 de abril de 2019, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N°143-17841 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cereté, denominado Lote de Terreno, ubicado en la Vereda de Carrillo, Municipio de San Pelayo Departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar, según consta en el documento recibido el día 4 de mayo de 2019, en el predio, como consta en la certificación del 10 de mayo de 2019, expedida por la empresa de mensajería REDEX, 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° 48-147-20190422008403 de fecha 23 de abril de 2019, que contiene la Oferta de Compra *"Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión, denominado Lote de Terreno, ubicado entre las Abscisa Inicial: K 18+903,64 D Abscisa final: K 18+957,01 I, en la Vereda de Carrillo, Municipio de San Pelayo, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 236860001000000110008000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N°143- 17841 de la*



oficina de registro de instrumentos públicos de Cereté. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-138. Ubicado en el Sector de Cereté-Lorica".

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado Lote de Terreno, ubicado en la Vereda de Carrillo, Municipio de San Pelayo Departamento de Córdoba, a fin de notificarle a todos los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA FINADA, FAUSTA DURANGO VARGAS**, la oferta formal de compra N° 48-147-20190422008403 de fecha 23 de abril de 2019.

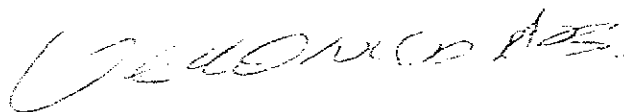
Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N° 48-147-20190422008403 de fecha 23 de abril de 2019, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

FIJADO EL 17 de junio de 2019 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 21 de junio de 2019 A LAS 6:00 P.M.



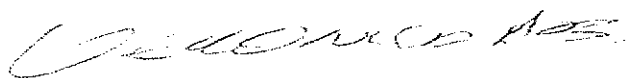
VERONICA ISABEL ANDRADE BELEÑO
Coordinadora predial Concesión Ruta al Mar S.A.S

Proyecto: I.Ch.

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra N° 48-147-20190422008403 de fecha 23 de abril de 2019, a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA FINADA, FAUSTA DURANGO VARGAS 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 17 de junio de 2019

Firma:

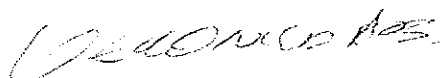


Cargo: COORDINADORA PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6:00 p.m. del 21 de junio de 2019, por cuanto N° 48-147-20190422008403 de fecha 23 de abril de 2019, a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA FINADA, FAUSTA DURANGO VARGAS conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

Firma:



Cargo: COORDINADORA PREDIAL

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA FINADA
FAUSTA DURANGO VARGAS**

Predio Lote de Terreno
Vereda / Barrio Carrillo
San Pelayo- Córdoba

CAB - CORRESPONDENCIA ENVIADA
- RUTA AL MAR

Radicado: 48-147-20190423008403

Fecha: 23/04/2019 08:57:46 p.m.

Usuario: isabel.charry

CATEGORIA: EXTERNA

REFERENCIA:

Contrato de Concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015 "Construcción, Mejoramiento, Operación y Mantenimiento y Reversión del sistema vial para la conexión de los Departamentos Antioquia – Bolívar".

ASUNTO:

Comunicación por la cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión identificado como Lote de Terreno, ubicado en la Vereda / Barrio Carrillo, jurisdicción del Municipio de San Pelayo, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 236860001000000110008000000000 y Folio de Matricula Inmobiliaria N°143-17841. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-138. Ubicado en la UFI 2 Subsector 1 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.

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-2-1-138
Fecha de ficha	22 de agosto de 2018.
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	2.553,98 M ²
Abscisa inicial	K 18+903,64 D
Abscisa final	K 18+957,01 I
Municipio	San Pelayo
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	143-17841
ORIP	Cereté
Cédula Catastral	236860001000000110008000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 1278 del 30 de diciembre de 1991, de la Notaria Única de Cereté, a saber:

"NORTE; con predios de Roquelina de Moreno, SUR con predios de la vendedora Maria de la Cruz Vargas, ESTE con el canal del Himat y OESTE; carretera que de cereté conduce a Lórica".

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria No.143-17841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté, el área requerida es propiedad de:



Nombre	N° de Identificación	De la ciudad de	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad
FAUSTA DURANGO VARGAS	26.177.133	San Pelayo	Compraventa	Escritura Pública	1278 de 30 de diciembre de 1991	Única	Cereté

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-138:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-138	Total: 70.000,00 M2
	Requerida: 2.553,98 M2
	Remanente: 0.00
	Sobrante: 0,00 M2
	Total Requerida: 2.553,98 M2

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

ÁREA = 2.553,98 ABSC. INICIAL K 18+903,64 D y ABSC. FINAL K 18+957,01 I.

Linderos	Colindantes	Longitud
Norte	ROQUELINA DEL CARMEN DURANGO DE MORENO P(15-4)	60,66m
Sur	IGNACIO DE LOYOLA PINEDO DURANGO Y OTROS P(8-12)	60,64m
Oriente	FAUSTA DURANGO VARGAS P(12-15)	43,48m
Occidente	CARRETERA NACIONAL CERETÉ - LORICA P(4-8)	42,15m

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-290_CAB-2-1-138 de fecha 28 de diciembre de 2018, elaborado por la Corporación AVALBIENES, 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 NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/L (\$49.943.942)**.

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor de los propietarios; la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/L (\$49.943.942)**.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Terreno	HA	0,255398	\$ 42.000.000	\$ 10.726.716
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 9.204.418	\$ 9.204.418
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 30.012.808	\$ 30.012.808
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 49.943.942

Nota: De conformidad con 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 del predio, serán asumidos en su totalidad directamente por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que 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 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 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 o expropiación, permiso



que será irrevocable una vez se pacte, es así como se anexa a esta oferta dicho documento y se reitera la solicitud a la propietaria para su otorgamiento.

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y 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 en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá allegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria, teléfono 3116903932 o al correo electrónico isabel.charry@rutaalmar.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 el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo N°290_CAB-2-1-138 de fecha 28 de diciembre de 2018, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,

GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ GONZÁLEZ
Gerente General

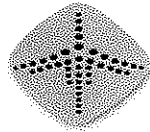
Anexo. Lo enunciado en ____ folios

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

Elaboró: I.Ch
Revisó: V.I.A.B

5





ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

PROYECTO: Ruta al Mar.

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

FECHA: Diciembre 28 de 2018.

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

ASISTENTES:

JUAN CAMILO FRANCO
MÓNICA INÉS FERLIN
EDILBERTO MONTOYA BALVIN
NICOLÁS ESTEBAN FRANCO

Avaluador Asignado
Representante Legal
Avaluador Participante
Coordinador Avalúos

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

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

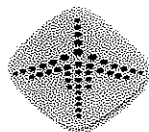
1. TEMAS A DESARROLLAR:

- Presentación y sustentación de avalúos comerciales.
- Validación del análisis normativo sobre los predios objeto de valoración de acuerdo al P.B.O.T. del municipio de San Pelayo, 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-290	CAB 2-1-138

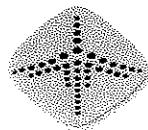
- b. La normatividad urbanística dentro del municipio de San Pelayo, Córdoba; se reglamenta por medio del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 023 del 21/12/2.000.
- Este predio se ubica sobre Suelo Rural en Uso Agropecuario.
 - Se dejan consideraciones aclaratorias 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 5,95%, adoptando un valor comercial unitario de \$42.000.000= HA.
 - Respecto a la determinación del valor adoptado se dejan consideraciones en el numeral 13 del informe de avalúo comercial.
- f. 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; Febrero y Octubre 2017, 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-290_CAB 2-1-138	\$ 49.943.942	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.749.827

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

Firmado
digitalmente por
MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2018.12.10
16:20:32 -05'00'

NICOLAS
ESTEBAN
FRANCO
FERLIN
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Coordinador Avalúos

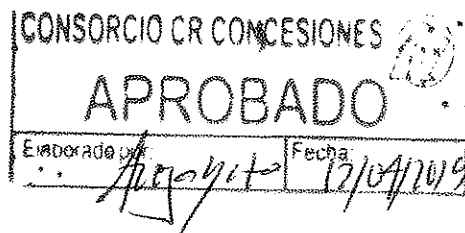
Firmado
digitalmente por
NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
Fecha: 2018.12.10
16:21:22 -05'00'

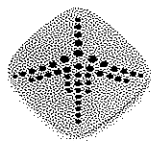
JUAN
CAMILO
FRANCO
FERLIN
JUAN CAMILO FRANCO
Avaluador Comisionado

Firmado digitalmente por JUAN
CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2018.12.10 16:20:53 -05'00'

EDILBERTO
MONTTOYA
BALBIN
EDILBERTO MONTTOYA BALBIN
Avaluador Participante

Firmado
digitalmente por
EDILBERTO
MONTTOYA BALBIN
Fecha: 2018.12.10
16:21:40 -05'00'





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-2-1-138

DIRECCIÓN:
LOTE DE TERRENO

VEREDA/BARRIO: Carrillo

MUNICIPIO: San Pelayo

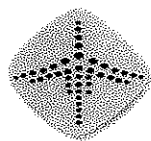
DEPARTAMENTO: Córdoba

PROPIETARIO:
FAUSTA DURANGO VARGAS

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

FECHA: Diciembre 28 de 2.018





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 18/12/2.018.

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

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

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

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

1.5. **Departamento:** 23 - Córdoba.

1.6. **Municipio:** 686 – San Pelayo.

1.7. **Vereda o Corregimiento:** Carrillo.

1.8. **Dirección del Inmueble:** Lote de Terreno.

1.9. **Abscisado del Área Requerida:**

ABSC. INICIAL	K 18+903,64 D
ABSC. FINAL	K 18+957,01 I

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

1.11. **Uso Normativo:** Agropecuario.

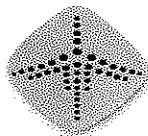
1.12. **Información Catastral:**

- Número Predial: 00-01-00-00-0011-0008-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 00-01-0011-0008-000
- Área de Terreno: 7 Ha 0 M2
- Área Construida: 0,0 M2
- Avalúo Catastral: \$ 87.837.000=

1.13. **Fecha de Inspección:** Diciembre 21 2.018.

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





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

1.14. Fecha del Informe de Avalúo: Diciembre 28 de 2.018.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

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

- a) Certificado de Libertad y Tradición No. Matrícula 143- 17841, expedido el 14/12/2.018.
- b) Certificado Catastral, con vigencia 2.018.
- c) Certificado de Uso de Suelos, expedido el 14/08/2.018.
- d) Estudios de Títulos, con fecha de elaboración del 20/06/2.018.
- e) Escritura Publica No. 1.278 del 30/12/1.991 Notaría Única de Cerete.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha del 22/08/2.018.
- g) Ficha Predial, con fecha del 22/08/2.018.
- h) Registros 1 y 2 con fecha del 12/06/2.018.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario: Sustraído de la Ficha Predial.

FAUSTA DURANGO VARGAS

C.C. 26.177.133

3.2. Título de Adquisición: Escritura Publica No. 1.278 del 30/12/1.991 Notaría Única de Cerete.

3.3. Matrícula inmobiliaria No. 143-17841, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cerete, Córdoba.

3.4. Observaciones Jurídicas: *"De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 143-17841, sobre el predio requerido NO se encuentra registrados Gravámenes, Servidumbres, Medidas Cautelares, Limitaciones de Dominio."*

"Estudiados los documentos relacionados y efectuada la verificación ante la Unidad de Restitución de Tierras, Dirección Territorial de Córdoba, el predio objeto de estudio, mediante oficio No. URT-DTCM-1351 del 18 de mayo de 2018, señala No existe solicitud de restitución, según consolidado nacional de solicitudes a mayo 17 de 2018, es decir, NO se evidencia solicitud de inclusión en el registro de tierras despojadas o abandonadas forzosamente."

Información sustraída del Estudio de Títulos

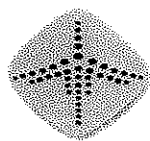
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

4.1. Delimitación del Sector: Por el Norte, se encuentra perímetro urbano de Carrillo; por el Oriente, sectores Puerto Nuevo y Corocito; por el Sur, delimita con Pelayito; por el Occidente, delimita con sector de Bohórquez y Río Sinú.

4.2. Actividad Predominante: Mixta (Agropecuaria, Comercial y Residencial).

4.3. Estratificación Socioeconómica: Sin información.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

4.4. Vías Importantes: Vía primaria de doble sentido Cereté – San Pelayo que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación

4.5. Topografía: Plana 0 – 7 %

4.6. Características Climáticas:

- Temperatura Media: 25°C
- Elevación: 14 M aprox.
- Humedad: 82% aprox.
- Vientos: del NO a 19 km/h

4.7. 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.

4.8. Servicios Públicos: Acueducto, alcantarillado, red de gas y energía eléctrica.

4.9. Servicios Comunes: Los servicios comunales más cercanos se encuentran en la centralidad del municipio de San Pelayo, donde se pueden encontrar servicios educativos, de salud, de policía, religiosos y administrativos.

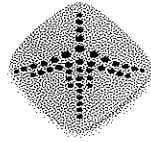
4.10. Transporte: Se encuentra transporte público formal de buses y busetas de servicio intermunicipal, además se identificó transporte público informal de moto taxis.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de San Pelayo, Córdoba; se reglamenta por medio del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 023 del 21/12/2.000.

- Clasificación del Suelo: Rural
- Usos Principal: Agropecuario.
- Uso Condicionado o Restringido: N/A
- Uso Prohibido: N/A.
- Amenazas: Amenaza de inundación baja.
- Conflictos de Uso: Sin Conflicto.
- Zona de Protección: Área para la Agricultura y Ganadería.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

- Licencias Urbanísticas: El predio no cuenta con licencia urbanística en trámite o aprobada.
- Planes Parciales: El predio no cuenta con aplicaciones de planes parciales.

Se verifica el Uso del Suelo Rural de acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 023 del 21/12/2.000, además de ser confrontado con el Certificado de Uso de Suelos expedido por la Secretaria de Planeación e infraestructura Municipal de San Pelayo, Córdoba el pasado 14 de agosto de 2.018 firmado por el Secretario de Planeación e infraestructura Municipal GABRIEL IGNACIO SÁNCHEZ MARTÍNEZ.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1.Ubicación: El predio se ubica en el municipio de San Pelayo, cerca al sector conocido como el Carrillo, sobre la vía nacional de primer orden a 1,53 kilómetros del casco urbano partiendo desde la Calle 12.

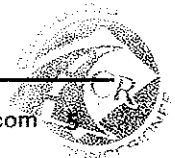


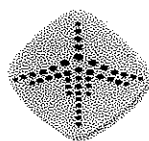
Fuente Google Earth ©2018.

6.2.Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	70.000,00	m ²
ÁREA REQUERIDA	2.553,98	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
ÁREA SOBRANTE	67.446,02	m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	2.553,98	m²

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 22/08/2.018.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

6.3. Linderos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	60,66 m	ROQUELINA DEL CARMEN DURANGO DE MORENO (P15-P4)
SUR	60,64 m	IGNACIO DE LOYOLA PINEDO DURANGO Y OTROS (P8-P12)
ORIENTE	43,48 m	FAUSTA DURANGO VARGAS (P12-P15)
OCCIDENTE	42,15 m	CARRETERA NACIONAL CERETÉ-LORICA (P4-P8)

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 22/08/2.018.

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

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

6.6. 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	Agropecuario

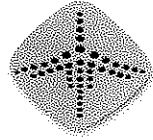
6.7. Áreas Construidas Principales: El Área requerida por el proyecto no afecta construcciones principales.

6.8. Características Constructivas: No existe ningún tipo de construcción principal.

6.9. Construcciones Anexas:

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
1	CA1: PILETA EN CONCRETO PREFABRICADO, CON UN DIÁMETRO DE 2M, PROFUNDIDAD DE 0,63M, Y ESPESOR DE 0,10M	1,98	M3
2	CA2: PILETA EN CONCRETO PREFABRICADO, CON UN DIÁMETRO DE 0,98M, PROFUNDIDAD DE 0,96M, Y ESPESOR DE 0,10M	0,72	M3
3	CA3: PILETA EN CONCRETO PREFABRICADO, CON UN DIÁMETRO DE 1,00M PROFUNDIDAD DE 0,96M, Y ESPESOR DE 0,10M	0,75	M3
4	CA4: ADECUACIÓN AL TERRENO; JARILLON CONFORMADO POR MATERIAL DE RELLENO CON SECCIÓN TRAPEZOIDAL, CON UNA ALTURA PROMEDIO DE 1,10M, BASE MAYOR 6,80M Y BASE MENOR DE 2,20M APROXIMADAMENTE.	42,19	M
5	CA5: CARRETEABLE CON SUPERFICIE DE RODADURA EN TIERRA, CUENTA CON DIMENSIONES PROMEDIO DE 4M X 42,15M	42,42	M





6.10. Cultivos y Especies:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
CAOBA $\Phi \leq 0,20M$	1	UND
CEDRO $\Phi \leq 0,20M$	1	UND
CEDRO $\Phi: 0,21 M - 0,40M$	1	UND
CEIBA $\Phi \leq 0,20M$	1	UND
GUACIMO $\Phi \leq 0,20M$	4	UND
JOBO $\Phi \leq 0,20M$	6	UND
LEUCAENA $\Phi \leq 0,20M$	7	UND
MELINA $\Phi \leq 0,20M$	6	UND
PAPAYO $\Phi \leq 0,20M$	1	UND
MELINA $\Phi \leq 0,20 M$	2	UND
MELINA $\Phi \leq 0,21M - 0,40M$	3	UND
MELINA $\Phi \leq 0,41M - 0,60M$	1	UND
PLATANO	1050	UND

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

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

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

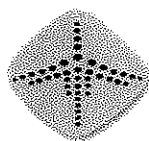
"ARTÍCULO 3º.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe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

Metodología para la valoración de especies:

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por (m^3) de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

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





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

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 más un costo de establecimiento.

Tomado de Corporación Avalbienes; Informe de valoración de cobertura vegetal, proyecto Concesión Vial Ruta al Mar. Medellín - Antioquia; febrero y octubre 2017.

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.

No.	Finca	Ubicación	Oferta	Medio de contacto	Valor comercial	Porcentaje	Valor de terreno	Superficie	Valor de construcción	Valor de mejoras	Valor de acabados	Valor de mobiliario	Valor de otros
1	FINCA	SAN PELAYO CORDOBA, A ORILLA DE VIA SAN PELAYO - LORICA, SECTOR GUAYASAL	OFERTA	Misela Celuar 3126926265	\$ 200 000 000	5%	\$ 190 000 000	80,00	\$ 500 000	\$ 40 000 000	Tiene casa vieja con acabados sencillos	4,00	\$ 37 500 000
2	LOTE	SAN PELAYO CORDOBA, A ORILLA DE VIA SAN PELAYO - LORICA	OFERTA	Misela inmobiliaria (Medellin, Código: 406061), Fijo (4) 7854470 Móvil: 3017294539 - http://www.mymisela.com	\$ 92 000 000	5%	\$ 87 400 000	0,00	\$ 0	\$ 0		2,30	\$ 38 000 000
3	FINCA	SAN PELAYO CORDOBA, A ORILLA DE VIA SAN PELAYO - LORICA, SALIENDO DE CARRILLO MAMO DERECHA	OFERTA	Abel Hernández Celuar 3004196511	\$ 715 000 000	5%	\$ 679 250 000	160,00	\$ 800 000	\$ 128 000 000	Casa en buen estado	13,00	\$ 42 403 840
4	FINCA	SAN PELAYO CORDOBA, A ORILLA DE VIA SAN PELAYO - LORICA	OFERTA	Propietario: Jose Miguel "El Mono" Góngora Martínez Celuar 3115064852	\$ 576 000 000	5%	\$ 547 200 000	100,00	\$ 550 000	\$ 55 000 000	Casa con acabados moderados	12,00	\$ 41 016 667

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

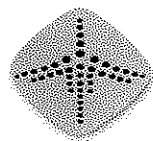
Aplicación del Artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

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.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

PROMEDIO	\$ 39.730.128
NÚMERO DE DATOS	4
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 2.364.372
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,95
RAÍZ N	2,00
LÍMITE SUPERIOR	\$ 42.094.500
LÍMITE INFERIOR	\$ 37.365.756
VALOR ADOPTADO	\$ 42.000.000

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 en cuanto a pendientes, uso actual y normativo, ubicación y demás características, por lo cual, nos permite que dichos datos sean comparables para la determinación del valor comercial.

Los datos encontrados y utilizados se ubican en entornos cercanos e inmediatos, dentro del área de influencia del proyecto y corredor de ubicación del 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. 189.

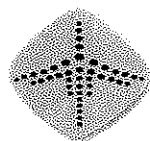
Construcción Anexa # 1: Conservación Física: Buena

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 1 - PILETA				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECTROSOLDADA	M2	4	\$98.938	\$395.752
TUBO CLASE I CONCRETO SIN REFUERZO 24	M	1	\$242.950	\$242.950
HORA CUADRILLA AA ALBANILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	2	\$17.369	\$34.738
Valor Total Tipología				\$673.440
Total Cantidad			1,98	M3
Valor Unitario			\$	340.121 M3

Construcción Anexa # 2: Conservación Física: Buena

Ver el siguiente cuadro.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

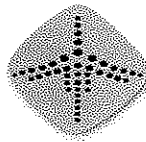
PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 2 - PILETA				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECTROSOLDADA	M2	1	\$98.938	\$98.938
TUBO CLASE I CONCRETO SIN REFUERZO 24	M	1	\$242.950	\$242.950
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	2	\$17.369	\$34.738
Valor Total Tipologia				\$376.626
Total Cantidad				0.72 M3
Valor Unitario				\$ 523.092 M3

Construcción Anexa # 3: Conservación Física: Buena

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA 3 - PILETA				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECTROSOLDADA	M2	1	\$98.938	\$98.938
TUBO CLASE I CONCRETO SIN REFUERZO 24	M	1	\$242.950	\$242.950
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HORA	2	\$17.369	\$34.738
Valor Total Tipologia				\$376.626
Total Cantidad				0.75 M3
Valor Unitario				\$ 502.168 M3

Construcción Anexa # 4: Conservación Física: Buena

Ver el siguiente cuadro.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 4 - ADECUACIÓN TERRENO, JARRILLON				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
DESCAPOTE	M3	28,68	\$ 4.776	\$ 136.975,68
EXCAVACIÓN MECANICA	M3	28,68	\$ 38.209	\$ 1.095.834,12
MIXTO (AGRERADOS PETREOS)	M3	187,74	\$ 25.704	\$ 4.825.668,96
VIBROCOMPACTADOR (RANA)	DIA	4	\$ 60.000	\$ 240.000,00
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HC	35	\$ 17.369	\$ 607.915,00
Valor Total Tipología				\$ 6.906.393,76
Total Cantidad				42,19 M
Valor Unitario				\$ 163.697,41 M

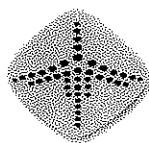
Construcción Anexa # 5: Conservación Física: Buena

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 5 - CARRETEABLE				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
EXCAVACIÓN MECANICA	M3	16,86	\$ 38.209	\$ 644.203,74
RECEBO COMUN	M3	16,86	\$ 4.308	\$ 72.632,88
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	HC	16	\$ 17.369	\$ 277.904,00
Valor Total Tipología				\$ 994.740,62
Total Cantidad				42,42 M2
Valor Unitario				\$ 23.449,80 M2

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

Ver el siguiente cuadro.





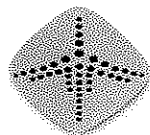
AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

CÁLCULOS CONSTRUCCIONES - CAB-2-1-138												
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	PILETA	1,98	M3	3	20	15	\$ 340.121,21	1,5	8,65%	\$ 310.700,73	\$ 310.700,73	\$ 615.187,44
CA2	PILETA	0,72	M3	3	20	15	\$ 523.091,67	1,5	8,65%	\$ 477.844,24	\$ 477.844,24	\$ 344.047,85
CA3	PILETA	0,75	M3	3	20	15	\$ 502.168,00	1,5	8,65%	\$ 458.730,47	\$ 458.730,47	\$ 344.047,85
CA4	ADECUACIÓN TERRENO	42,19	M	N/A	N/A	N/A	\$ 163.697,41	N/A	N/A	\$ 163.697,41	\$ 163.697,41	\$ 6.906.393,76
CA5	CARRETEABLE	42,42	M	N/A	N/A	N/A	\$ 23.449,80	N/A	N/A	\$ 23.449,80	\$ 23.449,80	\$ 994.740,62
VALOR TOTAL												\$ 9.204.417,52
VALOR TOTAL ADOPTADO												\$ 9.204.418

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
CAORA	Ø ≤ 0,20	1	\$ 29.963	\$ 29.963
CEDRO	Ø ≤ 0,20	1	\$ 29.963	\$ 29.963
CEDRO	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 269.665	\$ 269.665
CEIBA	Ø ≤ 0,20	1	\$ 12.370	\$ 12.370
GUACIMO	Ø ≤ 0,20	4	\$ 7.422	\$ 29.688
JOBO	Ø ≤ 0,20	6	\$ 7.422	\$ 44.532
LEUCAENA	Ø ≤ 0,20	7	\$ 7.422	\$ 51.954
MELINA	Ø ≤ 0,20	6	\$ 29.963	\$ 179.778
MELINA	Ø ≤ 0,20	2	\$ 29.963	\$ 59.926
MELINA	Ø 0,21 - 0,40	3	\$ 179.776	\$ 539.328
MELINA	Ø 0,41 - 0,60	1	\$ 499.379	\$ 499.379
VALOR TOTAL				\$ 1.746.546





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

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
PAPAYO	≤ Ø 0,20	1	\$ 7.976	\$ 3.296	30	\$ 1.068	\$ 43.312	\$ 43.312
PLATANO	N/A	1050	\$ 6.290	\$ 5.613	16	\$ 936	\$ 26.879	\$ 28.222.950
VALOR TOTAL								\$ 28.266.262

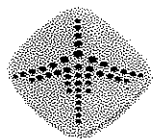
13. CONSIDERACIONES GENERALES:

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.
- El predio objeto de avalúo y los predios en su entorno presentan condiciones para el uso agropecuario y residencial, sin ninguna condición adicional.
- Se adopta el límite superior del estudio de mercado puesto que el inmueble objeto de análisis, está ubicado cerca al perímetro urbano del municipio de San Pelayo, lo que incide favorablemente en un valor para este predio

Fin de las Consideraciones Generales.





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

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					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Terreno	HA	0,255398	\$ 42.000.000	\$ 10.726.716
Construcciones Anexas					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 9.204.418	\$ 9.204.418
Cultivos y Especies					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 30.012.808	\$ 30.012.808
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 49.943.942

Valor en Letras: Cuarenta y nueve millones novecientos cuarenta y tres mil novecientos cuarenta y dos pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN
CASTAÑO
Firmado digitalmente por
MONICA INES FERLIN
CASTAÑO
Fecha: 2019.04.08 11:33:54
+5'00'

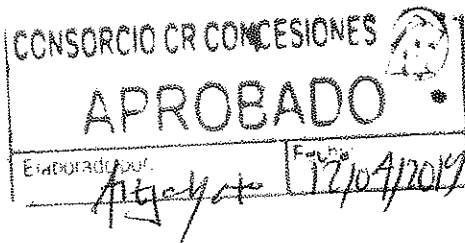
MONICA FERLIN CASTAÑO
Representante Legal

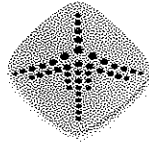
NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
FERLIN
Fecha: 2019.04.08 11:48:57 -05'00'

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: 2019.04.08
11:52:23 -05'00'

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



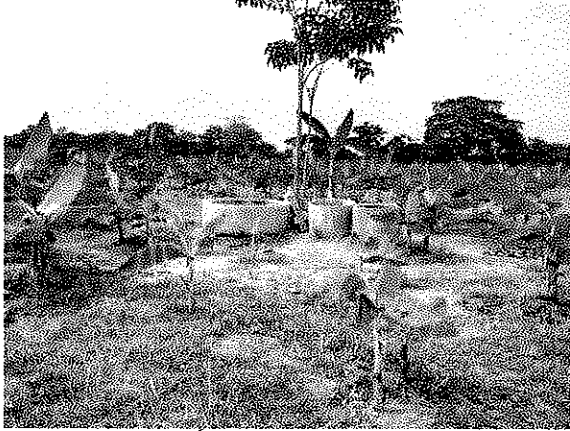


AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Área requerida



Área requerida



Área requerida



Área requerida

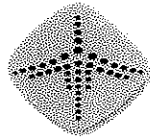


Área requerida



Área requerida





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-290_CAB-2-1-138

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: Lote de Terreno; Barrio: Carrillo; Municipio: San Pelayo; Departamento: Córdoba; País: Colombia.

Cedula Catastral: 236860001000000110008000000000

Escritura Publica No. 1.278 del 30/12/1.991 Notaria Única de Cerete.

Matricula inmobiliaria No. 143 – 17841

Propietario: FAUSTA DURANGO VARGAS

C.C. 26.177.133

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	HA	0,255398	\$ 42.000.000	\$ 10.726.716
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 9.204.418	\$ 9.204.418
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 30.012.808	\$ 30.012.808
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 49.943.942

Valor en Letras: Cuarenta y nueve millones novecientos cuarenta y tres mil novecientos cuarenta y dos pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES

FERLIN

CASTAÑO

MONICA FERLIN CASTAÑO

Representante Legal

Firmado digitalmente por
MONICA INES FERLIN
CASTAÑO
Fecha: 2019.04.08 11:33:54
+05'00'

NICOLAS ESTEBAN

FRANCO FERLIN

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO

Miembro Comité de Avalúos

R.A.A. AVAL-71.332.367

Firmado digitalmente por
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
FERLIN
Fecha: 2019.04.08 11:48:57 -05'00'

JUAN CAMILO

FRANCO

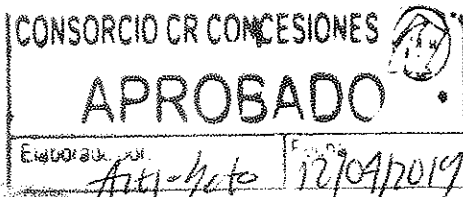
FERLIN

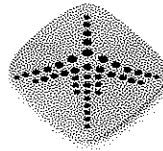
JUAN CAMILO FRANCO

Avaluador Profesional

R.A.A. AVAL-71.792.559

Firmado digitalmente
por JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
Fecha: 2019.04.08
11:52:23 -05'00'





RADICADO No. RM-290_CAB-2-1-138

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote.

Dirección: Lote de Terreno; Barrio: Carrillo; Municipio: San Pelayo; Departamento: Córdoba; País: Colombia.

Cedula Catastral: 236860001000000110008000000000

Escritura Publica No. 1.278 del 30/12/1.991 Notaría Única de Cerete.

Matrícula inmobiliaria No. 143 – 17841

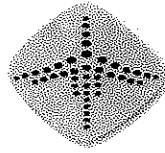
Propietario: FAUSTA DURANGO VARGAS

C.C. 26.177.133

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACION				\$ 49.943.942
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	\$ 0		\$ 149.832
2	Hojas Protocolo	\$ 3.600	20	\$ 72.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.600	40	\$ 144.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 365.832
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$ 69.508
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2018)	2,25%		\$ 17.600
6	Derechos Registrales	0,471%	1	\$ 235.236
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$ 499.439
8	Folios de Matrícula	\$ 18.900	2	\$ 37.800
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$ 524.411
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$ 1.749.827

III. CONSIDERACIONES.



RADICADO No. RM-290_CAB-2-1-138

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la Resolución No. 858 del 31 de Enero de 2.018, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.

- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.

- Fueron estimados dos Certificados de Tradición y Libertad, teniendo en cuenta que se deba inscribir el acto en dos folios de matrícula inmobiliaria.

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1 Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.749.827	Ver Cuadro Numeral. II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	Ver Cuadro Numeral. IV.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 1.749.827	

Total Indemnización: Un millón setecientos cuarenta y nueve mil ochocientos veintisiete pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 2,2398

