

Montería, Córdoba

Señores:

**ALFONSO LORENZO LOPEZ ISSA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS  
E INDETERMINADOS**

Dirección: Finca Si Dios Quiere

Vereda Los Gómez

Lorica - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -  
RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20210114005323  
Fecha: 14/01/2021 02:31:40 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:** NOTIFICACIÓN POR AVISO – OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO N° 48-147S-20201201004980 DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20201201004982 de fecha 01 de diciembre de 2020, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolos a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado N° 48-147S-20201201004980 de fecha 01 de diciembre de 2020, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N° 146-5075 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lorica, denominado Finca Si Dios Quiere, ubicado en la Vereda Los Gómez, jurisdicción del Municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Vial Antioquia - Bolívar, recibida en el predio el día 15 de diciembre de 2020, como lo indica la certificación de la empresa Alfa Mensajes, 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-20201201004980 de fecha 01 de diciembre de 2020, que contiene la Oferta de Compra "Comunicación por la cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión denominado Finca Si Dios Quiere, ubicado en jurisdicción del Municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 234170001000000280090000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-5075. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-285. Ubicado en el Sector Cereté - Lorica".

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km

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



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

3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado Finca Si Dios Quiere, ubicado en en la Vereda Los Gómez, jurisdicción del Municipio de Lórica, Departamento de Córdoba, a fin de notificarle a los señores **ALFONSO LORENZO LOPEZ ISSA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, la oferta formal de compra N° 48-147S-20200703003405 de fecha 03 de julio de 2020.

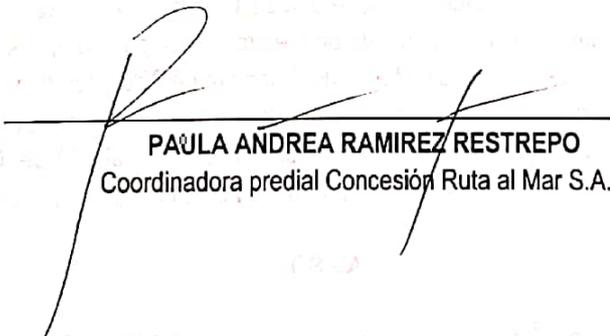
Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N° 48-147S-20201201004980 de fecha 01 de diciembre de 2020, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 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 26-Ene-2021 A LAS 7:00 A.M.

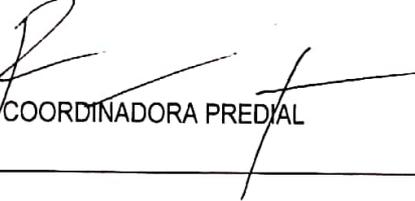
DESFIJADO EL 02-Febrero-2021 A LAS 6:00 P.M.

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

Proyecto: SPR

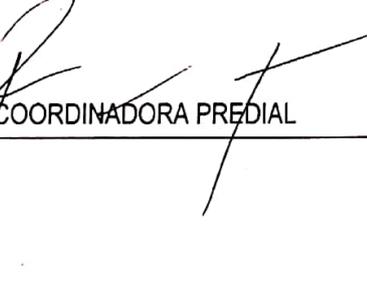
**CONSTANCIA DE FIJACIÓN**

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra N° 48-147S-20201201004980 de fecha 01 de diciembre de 2020, a los señores ALFONSO LORENZO LOPEZ ISSA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las 7:00 a.m. del día 26- Enero-2021

Firma:   
Cargo: COORDINADORA PREDIAL

**CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN**

Se desfija el presente AVISO, a las 6:00 p.m. del 02- Febrero-2021, por cuanto N° 48-147S-20201201004980 de fecha 01 de diciembre de 2020, a los señores ALFONSO LORENZO LOPEZ ISSA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS conforme al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011

Firma:   
Cargo: COORDINADORA PREDIAL

Señores:

**ALFONSO LORENZO LOPEZ ISSA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

**ALEXANDER JOSE LOPEZ ISSA**

**CARLOS ANDRES LOPEZ ISSA**

**MAIRA SOFIA LOPEZ ISSA**

**MARDEY MARGOTH LOPEZ ISSA**

**RICARDO ELIECER ARCOS JIMENEZ**

Dirección: Finca Si Dios Quiere

Vereda Los Gómez

Lorica - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR  
Radicado: 48-1475-20201201004980  
Fecha: 01/12/2020 02:46:56 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 presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión denominado Finca Si Dios Quiere, ubicado en jurisdicción del Municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 234170001000000280090000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-5075. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-285. Ubicado en el Sector Cereté - Lorica.

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.

**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

*Handwritten signature*

**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-2-1-285
Fecha de ficha	10 de agosto de 2020
Tramo / Unidad funcional	2 subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	13800,71 m <sup>2</sup>
Abscisa inicial	K28+488,82 D
Abscisa final	K28+791,60 I
Municipio	Lorica
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-5075
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	234170001000000280090000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 4166 del 29 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría Segunda de Montería, y son los siguientes:

**"POR EL OESTE:** Carretera Cerete- Lorica; **POR EL ESTE:** Predio de José Miguel Cogollo; **POR EL SUR:** Predios de Pablo Madera y Juana Petrona Hernández; **Y POR EL NORTE:** Predios de Jose Miguel Cogollo".

**B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE**

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 146-5075 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
ALEXANDER JOSE LOPEZ ISSA	15.033.378	Lorica	Adjudicación en Sucesión	Escritura Pública	4166 del 29 de diciembre de 2017	Notaría Segunda	Montería
ALFONSO LORENZO LOPEZ ISSA	78.028.501	Cereté	Adjudicación en Sucesión	Escritura Pública	4166 del 29 de diciembre de 2017	Notaría Segunda	Montería
CARLOS ANDRES LOPEZ ISSA	78.754.528	Lorica	Adjudicación en Sucesión	Escritura Pública	4166 del 29 de diciembre de 2017	Notaría Segunda	Montería
MAIRA SOFIA LOPEZ ISSA	30.661.342	Lorica	Adjudicación en Sucesión	Escritura Pública	4166 del 29 de diciembre de 2017	Notaría Segunda	Montería

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



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

MARDEY MARGOTH LOPEZ ISSA	30.653.489	Lorica	Adjudicación en Sucesión	Escritura Pública	4166 del 29 de diciembre de 2017	Notaría Segunda	Montería
RICARDO ELIECER ARCOS JIMENEZ	78.105.341	Ayapel	Dación en pago	Escritura Pública	4166 del 29 de diciembre de 2017	Notaría Segunda	Montería

### C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-285:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-285	Total: 155000.00 m <sup>2</sup>
	Requerida: 13800,71 m <sup>2</sup>
	Remanente: 0,00 m <sup>2</sup>
	Sobrante: 141199,29 m <sup>2</sup>
	Total Requerida: 13800,71 m <sup>2</sup>

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

Área Requerida: 13800,71 m<sup>2</sup> Abscisa Inicial: K28+488,82 D Abscisa Final: K28+791,60 I

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	(1-3)	44,23	METROS LINEALES	EBERTO SAENZ VEGA
SUR	(14-18)	49,90	METROS LINEALES	CARLOS MANUEL LLORENTE NEGRETE
ORIENTE	(18-1)	294,62	METROS LINEALES	ALFONSO LORENZO LOPEZ ISSA Y OTROS
OCCIDENTE	(3-14)	299,75	METROS LINEALES	VÍA 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. **CAB-2-1-285** de fecha 25 de septiembre de 2020, elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/L (\$163.267.236)**.

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor de los propietarios; la suma de **SETENTA MILLONES VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS M/L (\$70.027.714)**.

**AVALÚO PROPIETARIOS**

CAB-2-1-286				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	Ha	1.380071	\$ 39.000.000	\$ 53.822.769
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 53.822.769</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 6.402.976</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 9.801.969</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 70.027.714</b>

Por concepto de Valor de Construcción Principal, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor de la Mejorataria NACIRA NEGRETE; la suma de NOVENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS PESOS M/L (\$93.239.522).

**AVALÚO MEJORATARIO NACIRA NEGRETE**

CAB-2-1-286	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>	<b>\$ 52.449.831</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>	<b>\$ 28.962.351</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>	<b>\$ 11.827.340</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>	<b>\$ 93.239.522</b>

**Nota:** En caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la Escritura Pública de Compraventa por la transferencia del derecho de dominio al Estado, serán asumidos en su totalidad por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que se cause.

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

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

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

**E. PERMISO DE INTERVENCIÓN**

El Artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, estipula que la Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario podrán pactar Permiso de Intervención Voluntario del inmueble objeto de adquisición por enajenación voluntaria o expropiación, el cual una vez se pacte será irrevocable; así pues, se anexa a esta oferta dicho documento y se reitera la solicitud a los propietarios para su otorgamiento.

**F. PROCEDIMIENTO APLICABLE**

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

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de Montería en el **Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3003022213 o al correo electrónico [silene.pesellin@elcondor.com](mailto: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. **CAB-2-1-285** de fecha 25 de septiembre 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 del Representante Legal**

Anexo: Lo enunciado en \_\_\_\_\_ folios  
CC: Archivo (Sin anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Loricá, Proletario y Expediente predial.  
Elaboró: S.P.R.  
Revisó: P.A.R.R.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-2-1-285

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCION:	FINCA SI DIOS QUIERE
VEREDA:	LOS GOMEZ
MUNICIPIO:	LORICA
DEPARTAMENTO:	CORDOBA
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

**BOGOTA D.C., 25 DE SEPTIEMBRE DE 2020**



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>4</b>
1.1.	SOLICITANTE.....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE: .....	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO:.....	4
1.4.	MARCO NORMATIVO: .....	4
1.5.	DEPARTAMENTO:.....	4
1.6.	MUNICIPIO:.....	4
1.7.	VEREDA: .....	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: .....	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: .....	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE: .....	4
1.11.	USO POR NORMA: .....	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL: .....	5
<b>2.</b>	<b>DOCUMENTOS.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>
3.1.	PROPIETARIOS: .....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN: .....	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA: .....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS:.....	6
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....</b>	<b>6</b>
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE: .....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA: .....	7
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:.....	7
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS:.....	7
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS:.....	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES: .....	7
4.8.	VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR: .....	7
<b>5.</b>	<b>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>8</b>
5.1.	NORMA URBANÍSTICA APLICADA: .....	8
<b>6.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>9</b>
6.1.	UBICACIÓN:.....	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO:.....	9
6.3.	LINDEROS:.....	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO .....	10



6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS:.....	10
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS:.....	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS .....	10
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	11
6.9.	CONSTRUCCIONES ANEXAS.....	11
6.10.	CULTIVOS ESPECIES .....	13
<b>7.</b>	<b>MÉTODOS VALUATORIOS.....</b>	<b>15</b>
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.....	15
7.1.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.....	15
7.2.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	16
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....</b>	<b>17</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	17
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO:.....	17
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....</b>	<b>17</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):.....	17
<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO.....</b>	<b>18</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	18
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE: .....	18
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES .....	19
10.4.	SERVIDUMBRES: .....	19
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS: .....	19
<b>11.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....</b>	<b>19</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN:.....	19
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI: .....	26
<b>13.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>	<b>27</b>
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	27
<b>14.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>29</b>
<b>15.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>30</b>
<b>16.</b>	<b>DOCUMENTOS ANEXOS.....</b>	<b>32</b>



**PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 16 de septiembre de 2020.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO NORMATIVO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Córdoba.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Lórica.
- 1.7. **VEREDA:** Los Gómez.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Finca Si Dios Quiere.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K28+488,82 D y abscisa final K28+791,60 I.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene uso Agropecuario.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Lórica – Córdoba, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro RURAL cuyo uso es AGRICULTURA COMERCIAL Y GANADERIA INTENSIVA.



**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:**

<b>Departamento</b>	23- CORDOBA
<b>Municipio</b>	417 – LORICA
<b>Cedula. Catastral actual</b>	23-417-00-01-00-00-0028-0090-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	12 Ha 9647 m <sup>2</sup>
<b>Área de construcción</b>	414,0 m <sup>2</sup>
<b>Avalúo Catastral Año 2020</b>	\$ 116,073,000

**Fuente:** Consulta catastral IGAC, Vigencia de 2020.

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de septiembre de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 25 de septiembre de 2020.

**2. DOCUMENTOS**

- Ficha predial del predio CAB-2-1-285, elaborado el 10 de agosto de 2020.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 10 de agosto de 2020.
- Certificado catastral, vigencia 2020.
- Estudio de títulos del predio CAB-2-1-285, elaborado el 10 de agosto de 2020.
- Certificado de uso del suelo del predio CAB-2-1-285, elaborado el 13 de marzo de 2018 expedido por la secretaria de planeación municipal de Loricá.
- Plano de afectación predial, elaborado el 26 de junio de 2020.

5

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:** Alexander José López Issa C.C. No. 15.033.378.  
Alfonso Lorenzo López Issa C.C. No. 78.028.501.  
Carlos Andrés López Issa: C.C. No. 78.754.528.  
Maira Sofía López Issa: C.C. No. 30.661.342.  
Mardey Margoth López Issa: C.C. No. 30.653.489  
Ricardo Eliécer Arcos Jiménez: C.C. No. 78.105.341.

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública N° 4166 del 29 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría Segunda de Montería.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 146–5075.

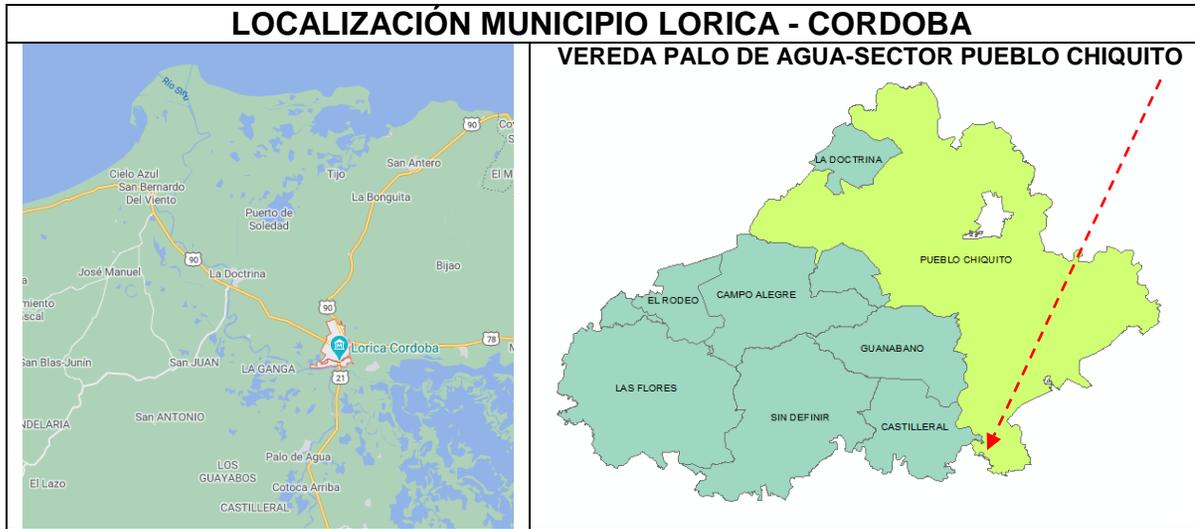


**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 146–5075, sobre el predio objeto de avalúo no recaen observaciones jurídicas:

**Nota:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio se encuentra en la vereda Los Gomez sector Pueblo Chiquito, del municipio de Lorica que se ubica geográficamente al norte del departamento de Córdoba, en la zona baja del río Sinú y próxima al litoral del mar Caribe.<sup>1</sup> El sector limita al nororiente con el municipio San Antero; al noroccidente con el municipio de San Bernardo del Viento y la vereda La Doctrina; al oriente con los municipios de Purísima, Momil y Chima; al sur con el municipio de Cotorra; al occidente con las veredas Campo Alegre, Campana de los Indios, Guanábano y Catilleral.



**Fuente:** Google maps, Consulta: 23 de septiembre de 2020, <https://www.google.com/maps/place/Lorica,+Córdoba>

**4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente de actividades como la agricultura, la ganadería, la pesca, artesanía y turismo.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <http://www.santacruzdelorica-cordoba.gov.co/municipio/nuestro-municipio>



**PREDIO CAB-2-1-285**

- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, tiene una temperatura media de 28°C, la cabecera municipal se ubica a 7msnm<sup>1</sup>. El clima es tropical, con una precipitación media aproximada de 1270mm.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWGa y cuenta con las siguientes características<sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
RWKa	Cálido seco	Depósitos fluvio lacustres mixtos	Aquic Haplustepts. Fluventic Haplustepts, Vertic Endoaquepts	Moderadamente profundo y fertilidad Alta	Muy baja a media
RWla	Cálido seco	Depósitos fluvio lacustres medios y finos	Vertic Ustifluvents, Fluventic Haplustepts	Moderadamente profundo y fertilidad alta	Muy baja a media

7

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en centro urbano del municipio de Lórica.
- 4.8. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de Lórica – Córdoba, vereda Los Gómez sector Pueblo Chiquito; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal, comunica el municipio de lórica con el municipio de san Pelayo, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación y cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 20 minutos.

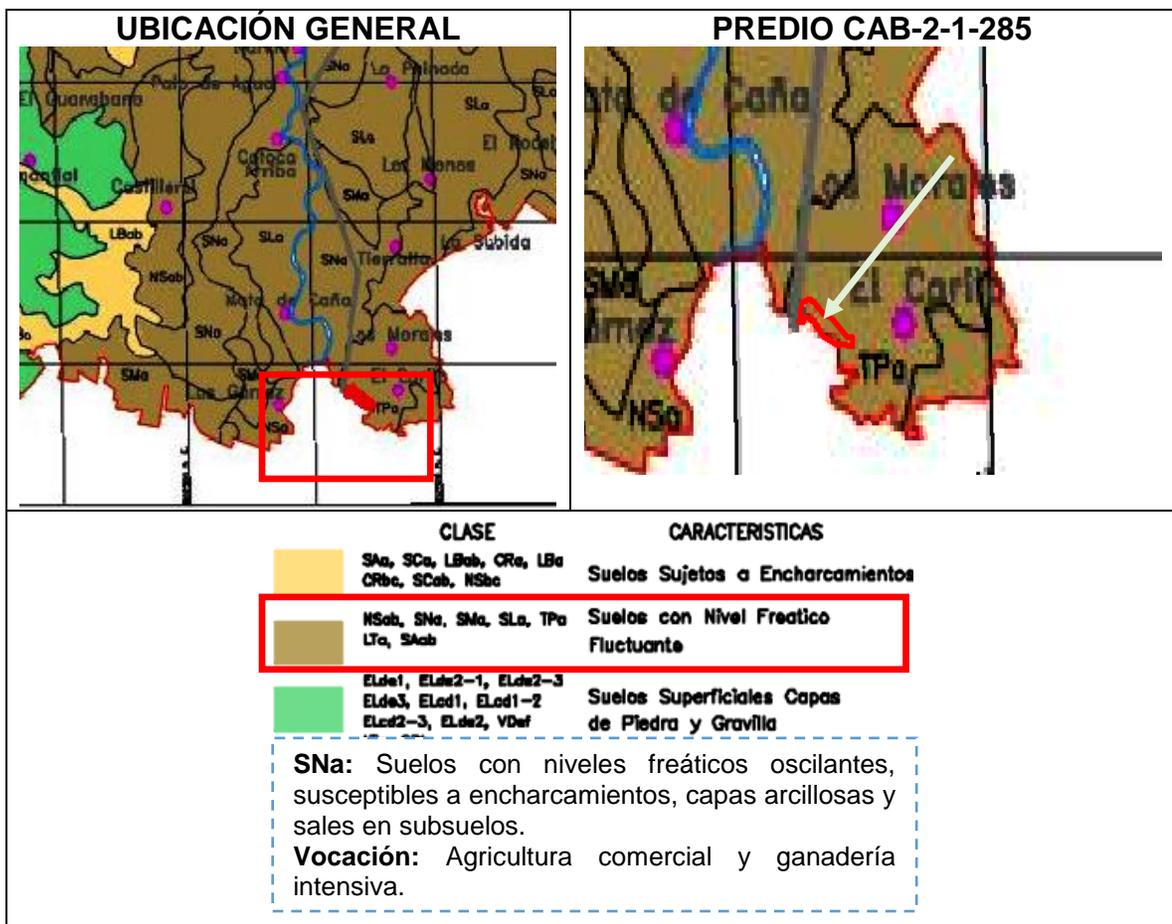
2 CLIMATE DATA, <https://es.climate-data.org/america-del-sur/colombia/cordoba/lorica-31111/>

3 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Córdoba. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso.



**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Loricá – Córdoba, “Loricá se hace visible” 2002-2010, aprobado mediante Acuerdo 042 del 14 de Diciembre del 2001 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido el 13 de marzo de 2018 por la Secretaría de Planeación Municipal de Loricá, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro RURAL cuyo uso es AGRICULTURA COMERCIAL Y GANADERÍA INTENSIVA.



Fuente: Zonas según Uso, Componente Rural – Municipio de Loricá



**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Palo de Agua sector Pueblo Chiquito, el cual se encuentra aproximadamente a 8.6 km del perímetro urbano del municipio de Lorica – Córdoba. Se accede por vía intermunicipal, la cual se encuentra pavimentada.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 23 de septiembre de 2020.

- 6.2. ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	155000,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	13800,71 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	141199,29 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	13800,71 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial 2-1-285, 10 de agosto de 2020.

- 6.3. LINDEROS:** Los linderos específicos del predio y del área de adquisición se relacionan a continuación:



**PREDIO CAB-2-1-285**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	44,23 m	Eberto Saenz Vega, (1-3)
SUR	49,90 m	Carlos Manuel Llorente Negrete (14-18)
ORIENTE	294,62 m	Alexander José López Issa y Otros (18-1)
OCCIDENTE	299,75 m	Vía Cereté - Lorica (3-14)

Fuente: Ficha predial 2-1-285, 10 de agosto de 2020.

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal, la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con disponibilidad de los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica. Sin embargo, el área requerida no presenta servicios públicos.
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Agropecuario	Agricultura comercial y ganadería intensiva.

10

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
<b>C1:</b> Construcción de un piso, con muros en bahareque pañetados, piso en cemento pulido de 0.25m de espesor, cubierta en palma o paja, soportada por varas de madera, contiene 5 puertas con marco y batientes en madera, 3 ventanas con marco y batientes en madera, protegidas con varillas de hierro de 1/2"	66.04 m <sup>2</sup>	11	Bueno a Regular	40



<b>C2:</b> Construcción distribuida en cocina y bodega de almacenamiento, con estructura en columnas y vigas de concreto; muros en bloque de cemento a la vista; cubierta en teja de fibrocemento sobre vigas de madera; piso en cemento pulido; 1 ventana de 1.20m por 0.90m y 1 ventana de 0.60m por 0.60m con marco y hoja en madera y protector en reja de hierro; 3 puertas de 0.90m de ancho por 1.80m de lato con marco y hoja en madera; área de cocina cuenta con mesón en concreto de 3.50 de largo, 0.60m de ancho y 1.00m de alto.	24.7 m <sup>2</sup>	11	Bueno	100
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------	----	-------	-----

**6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes características constructivas para las construcciones principales:

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Ciclópea	Ciclópea
ESTRUCTURA	Bahareque	Columnas y Vigas
ENTREPISO	No aplica	No aplica
FACHADA	Pañete	Pañete
CUBIERTA	Palma	Teja Fibrocemento
CIELO RASO	No aplica	No aplica
PISOS	Cemento Pulido	Cemento Pulido
COCINA	No aplica	Mesón en concreto
BAÑOS	No aplica	No aplica
ACABADOS BAÑO	No aplica	No aplica
ACABADOS MUROS	Pañete	Pañete
OTROS	No aplica.	No aplica.
VETUSTEZ	11 años aprox.	11 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a Regular	Bueno

**6.9. CONSTRUCCIONES ANEXAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

**PREDIO CAB-2-1-285**

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
<b>CA1:</b> Cerca de 3 hilos de alambre de púas, con postes de madera burda de 1.80 m de alto separados cada 0.30 m	44,23 m	4	Bueno	10
<b>CA2:</b> Cerca de 4 hilos de alambre de púas, con postes de madera burda de 1.80 m de alto separados cada 0.40 m	46,91 m	4	Bueno	10
<b>CA3:</b> Cerca de 4 hilos de alambre de púa, con postes de madera burda de 2.00 m de alto separados cada 0.60 m	48,23 m	4	Bueno	10
<b>CA4:</b> Cerca de 3 hilos de alambre de púa, con postes de madera burda de 2.00 m de alto separados cada 0.80 m	99,84 m	4	Bueno	10
<b>CA5:</b> Cerramiento en bloque de cemento de 0.60m de alto	6,4 m	11	Bueno	60
<b>CA6:</b> Pozo séptico de 1.50m de diámetro y 2.00m de profundidad aproximada, con tapa de concreto de 0.08m de espesor	1 un	4	Bueno a Regular	20
<b>CA7:</b> Baño con muros en bloque pañetado; cubierta en teja de zinc soportado en vigas de madera; piso en cemento; y sanitario en taza campesina	3,08 m <sup>2</sup>	11	Bueno a Regular	100
<b>CA8:</b> Pozo artesanal de 8.00m de profundidad en tubo de PVC de 4"	1 un	4	Bueno a Regular	20
<b>CA9:</b> Tanque de concreto de 1.30 m de diámetro, 0.80 m de alto y 0.06 m de espesor	2 un	6	Bueno a Regular	60
<b>CA10:</b> Ramada con estructura en 8 columnas de concreto de 0.20m de diámetro, cubierta a 1 agua en teja de fibrocemento sobre vigas de madera y 1 canaleta en teja de zinc; piso en cemento pulido con mineral rojo de 0.30m de espesor	61,97 m <sup>2</sup>	11	Bueno	60
<b>CA11:</b> Ramada con estructura en postes de madera rolliza de 0.15m de diámetro, cubierta a 1 agua en teja de zinc sobre listones de madera; piso en tierra; cerramiento de 13.34m de longitud en malla gallinero plástica y listones de madera de 1.80m de altura separados cada 1.20m	22,22 m <sup>2</sup>	11	Bueno a Regular	25



<b>CA12:</b> Poste de concreto de 0.20m de diámetro y 5.00m de alto, con acometida eléctrica de 60m de longitud, para traslado.	1 un	11	Bueno	60
<b>CA13:</b> Acceso con relleno en material común de la zona en un área de 61.70 y 0.70m de espesor, contiene husillo en concreto de 0.30m de diámetro y 2.36m de ancho.	43,19 m <sup>3</sup>	N/A	N/A	N/A

**6.10. CULTIVOS Y ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cobertura vegetal las siguientes especies:

Descripción	Cantidad
Asauco, D: ≤ 0.20 m	40 un
Espino, D: ≤ 0.20 m	28 un
Jobo, D: ≤ 0.20 m	16 un
Jobo, D: 0.21 -0.40m	1 un
Asauco, D: 0.21 -0.40m	30 un
Camajón, D: 0.61 -0.80m	1 un
Leucaena, D: 0.41 -0.60m	2 un
Palmito, D: 0.41 -0.60m	1 un
Mamon, D: 0.41 -0.60m	1 un
Mango, D: 0.61 -0.80m	3 un
Tamarindo, D: 0.41 -0.60m	1 un
Naranja agría, D: ≤ 0.20 m	1 un
Guanábana, D: ≤ 0.20 m	1 un
Totumo, D: 0.41 -0.60m	1 un
Totumo, D: ≤ 0.20 m	1 un
Coco, D: 0.21 -0.40m	2 un
Orejero, D: ≤ 0.20 m	1 un
Mango, D: 0.21 - 0.40 m	1 un
Acacia Roja, D: 0.61 -0.80m	1 un
Lata de corozo	6 un
Pasto angletón	10844 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial 2-1-285, 21 de agosto de 2020.



**MEJORATARIO 1: NACIRA NEGRETÉ**

Descripción	Cantidad
Guayaba agría, D: ≤ 0.20 m	3 un
Cerezo, D: ≤ 0.20 m	2 un
Plantas ornamentales	2 un
Palma de Coco, D: 0.21 -0.40m	6 un
Palma de Coco, D: ≤ 0.20 m	5 un
Asauco, D: ≤ 0.20 m	21 un
Mamon, D: 0.41 -0.60m	1 un
Guanábana, D: ≤ 0.20 m	2 un
Chirimoya, D: ≤ 0.20 m	5 un
Mango, D: ≤ 0.20 m	4 un
Tamarindo, D: ≤ 0.20 m	1 un
Tamarindo, D: 0.21 -0.40m	1 un
Jobo, D: 0.21 -0.40m	1 un
Higo, D: 0.41 -0.60m	1 un
Guayaba agría, D: 0.21 -0.40m	2 un
Ultimorrial	1 un
Limón, D: ≤ 0.20 m	7 un
Olivo, D: 0.21 - 0.40 m	1 un
Cacao, D: ≤ 0.20 m	4 un
Marañon, D: 0.21 - 0.40 m	1 un
Roble, D: ≤ 0.20 m	28 un
Caracolí, D: ≤ 0.20 m	2 un
Anon, D: ≤ 0.20 m	1 un
Mango, D: 0.61 -0.80m	2 un
Naranja, D: ≤ 0.20 m	5 un
Guama, D: 0.21 -0.40m	1 un
Mango, D: 0.21 -0.40m	2 un
Plátano, D: ≤ 0.20 m	12 un
Nim, D: ≤ 0.20 m	1 un
Algarrobo, D: 0.41 -0.60m	2 un
Guarumo, D: 0.21 -0.40m	1 un
Ñipi, D: ≤ 0.20 m	30 un



Jobo, D: $\leq 0.20$ m	1 un
Guarumo, D: $\leq 0.20$ m	2 un
Guayaba, D: $\leq 0.20$ m	1 un
Naranjuelo, D: 0.21 -0.40m	6 un
Naranjuelo, D: $\leq 0.20$ m	8 un
Jobo, D: 0.21 -0.40m	1 un
Ñipi, D: 0.21 -0.40m	7 un
Palma de corozo	1 un
Roble, D: 0.41 - 0.60 m	1 un
Naranja agría, D: 0.21 - 0.40 m	1 un
Cañafístola, D: $\leq 0.20$ m	1 un
Jobo, D: 0.41 -0.60m	1 un
Matarraton, D: 0.21 - 0.40 m	5 un
Matarraton, D: $\leq 0.20$ m	2 un
Totumo, D: 0.21 - 0.40 m	1 un
Pasto Angletón	4694 m <sup>2</sup>

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

### 7.1. MÉTODO COMPARACIÓN 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.

**7.2. 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.



Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

**7.3. METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y 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 metro cubico 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 abandonado). 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 información del SIPSA. También se tomó en cuenta un costo de mantenimiento que incluye podas, planteos, controles fitosanitarios, fertilización para determinar un valor total por planta. Las diferentes variables tomadas en cuenta para el avalúo están relacionadas con las condiciones que se dan para una hectárea de cultivo.

Para la valoración de pastos, se tiene en cuenta el costo promedio de establecimiento, sostenimiento y rendimientos del mismo por hectárea de terreno.

**Fuente:** Informe de valoración de cobertura vegetal, en proyecto concesión ruta al mar.



**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad fisiográfica 1**

ESTUDIO DE MERCADO LORICA								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
1	3174418551	Claudia Osorio	Lorica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 643.500.000	16.5	150.00
2	3126036437	Indiria Espitia	Lorica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 7.616.000.000	190.0	250.00
3	3126036437	Indiria Espitia	Lorica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 2.800.000.000	70.0	300.00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

17

ESTUDIO DE MERCADO LORICA												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3174418551	Claudia Osorio	Lorica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 643.500.000	\$ 637.065.000	16.5	\$ 36.637.273	150.0	GLOBAL	\$ 32.550.000
2	3126036437	Indiria Espitia	Lorica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 7.616.000.000	\$ 7.539.840.000	190.0	\$ 39.012.316	250.0	GLOBAL	\$ 127.500.000
3	3126036437	Indiria Espitia	Lorica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 2.800.000.000	\$ 2.772.000.000	70.0	\$ 38.040.714	300.0	GLOBAL	\$ 109.150.050
MEDIA ARITMETICA						\$ 37.896.767,36						
DESVIACION ESTÁNDAR						1.194.046,80	LIMITE SUPERIOR	\$ 39.090,814				
COEFICIENTE DE VARIACION						3,15%	LIMITE INFERIOR	\$ 36.702,721				

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):**

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.



**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
1	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 36,637,273
2	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 39,012,316
3	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 38,040,714
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 37,896,767</b>
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>			<b>1,194,047</b>
<b>COEF DE VARIACION</b>			<b>3.15</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 39,090,814</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 36,702,721</b>

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea (Ha)	\$ 39.000.000

18

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad Fisiográfica 1**

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo normativamente no cuenta con el régimen normativo de protección de la ciénaga.

**Oferta 1:** Finca de 16.5 Ha, la cual se vende por hectárea, uso actual agropecuario, cuenta con pastos de pastoreo y árboles frutales, dispone de acueducto veredal, terreno plano. Se accede a la finca por vía intermunicipal Lórica-San Pelayo, valor oferta: \$ 643.500.000.

**Oferta 2:** Finca de 190.0 Ha. Uso actual agropecuario, presenta pastos, dispuesta para ganado de engorde, cuenta con acueducto veredal y terreno



plano. Se accede a la finca por vía veredal en buen estado. Valor Oferta: \$7.616.000.000

**Oferta 3:** Finca de 70 Ha en sector de Pueblo Chiquito, se accede por la vía intermunicipal Lorica - San Pelayo, cuenta con topografía plana y presenta pastos de pastoreo, corrales y bascula, valor oferta: \$2.800.000.000.

- 10.3. EJERCICIOS RESIDUALES:** Para la determinación del valor de metro cuadrado de terreno del predio objeto de estudio no se consideró necesario realizar un ejercicio por medio del método (técnica) residual.
- 10.4. SERVIDUMBRES:** De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 146 – 5075 no existen servidumbres aparentes y/o continuas sobre el bien objeto de estudio.
- 10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS:** El bien objeto de estudio no presenta zonas de protección.

19

## **11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

- 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:** La determinación del costo de la construcción se realiza mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 195.



**CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

**C1: Construcción de un piso, con muros en bahareque pañetados, piso en cemento pulido de 0.25m de espesor, cubierta en palma o paja, soportada por varas de madera, contiene 5 puertas con marco y batientes en madera, 3 ventanas con marco y batientes en madera, protegidas con varillas de hierro de 1/2"**

Desglose del ítem	Unidad	Valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825,00	19,81	\$ 194.633,25
Replanteo	m2	\$ 2.659,00	66,04	\$ 175.600,36
Excavación manual zanja 0.60x1m	m3	\$ 21.517,00	6,60	\$ 142.012,20
Cimentación ciclópea (mezcla obra)	m3	\$ 466.204,00	13,21	\$ 6.158.554,84
Placa en concreto 3000 PSI 10cm malla electrosoldada	m2	\$ 109.949,00	66,04	\$ 7.261.031,96
Alistado de piso 4CM-Endurecido	m2	\$ 44.980,00	66,04	\$ 2.970.479,20
**Adobe	m3	\$ 19.257,20	41,10	\$ 791.470,92
Pañete Liso Muros 1:4	m2	\$ 29.164,00	164,30	\$ 4.791.645,20
*Palma Para Cabañas Kioskos Restaurante Tropicales	un	\$ 120.000,00	9,00	\$ 1.080.000,00
Estructura de madera para teja de Fibrocemento	m	\$ 32.863,00	21,00	\$ 690.123,00
Puerta Marco 0,51-0,75M	un	\$ 253.098,00	5,00	\$ 1.265.490,00
Ventana en madera flormorado	m2	\$ 81.010,00	3,00	\$ 243.030,00
Tabla Chapa 30X1,8X-2CMX2,9-Ordinario	un	\$ 22.906,00	21,00	\$ 481.026,00
Reja Bancaria	m2	\$ 94.852,00	6,00	\$ 569.112,00
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 178.775,00	3,00	\$ 536.325,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 155.271,00	3,00	\$ 465.813,00
Tablero trifásico 12 circuitos	un	\$ 270.480,00	1,00	\$ 270.480,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 30.428,00	80,00	\$ 2.434.240,00
<b>Total Costo Directo</b>				<b>\$ 30.521.066,93</b>
Administración		5%		\$ 1.526.053,35
Imprevistos		3%		\$ 915.632,01
Utilidad		7%		\$ 2.136.474,69
Total AIU		15%		\$ 4.578.160,04
IVA 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 405.930,19
<b>Total</b>				<b>\$ 35.505.157,16</b>
<b>Cantidad</b>				<b>66,04</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 537.631,09</b>
*Fuente palma: <a href="https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-465601103-palma-para-cabanas-kioskos-restaurante-tropicales-_JM">https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-465601103-palma-para-cabanas-kioskos-restaurante-tropicales-_JM</a>				
**Fuente adobe: Elaboración propia				
<b>1m3 de Adobe</b>				
<b>ÍTEM</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR UNITARIO</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
Arcilla (Cortada de mina) 40%	m3	0,40	\$ 14.000,00	\$ 5.600,00
Arena lavada de peña 60%	m3	0,60	\$ 6.462,00	\$ 3.877,20
Hora cuadrilla AA con prestaciones	Hc	0,50	\$ 19.560,00	\$ 9.780,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 19.257,20</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>1</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 19.257,20</b>
Fuente Arcilla: Ladrillera Sincelejo EMV - Tel: 313 5495510 - RAMIRO HERNANDEZ <a href="https://www.informacion-empresas.co/Empresa_LADRILLERA-SINCELEJO-EMV-SAS.html">https://www.informacion-empresas.co/Empresa_LADRILLERA-SINCELEJO-EMV-SAS.html</a>				



**PREDIO CAB-2-1-285**

C2: Construcción distribuida en cocina y bodega de almacenamiento, con estructura en columnas y vigas de concreto; muros en bloque de cemento a la vista; cubierta en teja de fibrocemento sobre vigas de madera; piso en cemento pulido; 1 ventana de 1.20m por 0.90m y 1 ventana de 0.60m por 0.60m con marco y hoja en madera y protector en reja de hierro; 3 puertas de 0.90m de ancho por 1.80m de alto con marco y hoja en madera; área de cocina cuenta con mesón en concreto de 3.50 de largo, 0.60m de ancho y 1.00m de alto.

Desglose del ítem	Unidad	Valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825,00	7,41	\$ 72.803,25
Replanteo	m2	\$ 2.659,00	24,70	\$ 65.677,30
Excavación manual zanja 0.60x1m	m3	\$ 21.517,00	2,47	\$ 53.146,99
Cimentación ciclópea (mezcla obra)	m3	\$ 466.204,00	4,94	\$ 2.303.047,76
Viga 30X40CM	m	\$ 207.034,00	19,80	\$ 4.099.273,20
Columna 40X30CM	m	\$ 209.371,00	10,00	\$ 2.093.710,00
Muro Bloque Concreto Estructural 9CM	m2	\$ 93.646,00	55,05	\$ 5.155.212,30
Teja Fibrocemento No. 4	m2	\$ 48.172,00	24,70	\$ 1.189.848,40
Estructura de madera para teja de Fibrocemento	m	\$ 32.863,00	8,00	\$ 262.904,00
Placa en concreto 3000 PSI 10cm malla electrosoldada	m2	\$ 109.949,00	24,70	\$ 2.715.740,30
Alistado de piso 4CM-Endurecido	m2	\$ 44.980,00	24,70	\$ 1.111.006,00
Ventana en madera flormorado	m2	\$ 81.010,00	1,44	\$ 116.654,40
Tabla Chapa 30X1,8X-2CMX2,9-Ordinario	un	\$ 22.906,00	3,00	\$ 68.718,00
Reja Bancaria	m2	\$ 94.852,00	1,44	\$ 136.586,88
Puerta con marco 0,76-1,10M	un	\$ 276.417,00	5,00	\$ 1.382.085,00
Mesón en concreto	m2	\$ 124.438,00	5,10	\$ 634.633,80
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 178.775,00	2,00	\$ 357.550,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 155.271,00	2,00	\$ 310.542,00
Tablero trifásico 12 circuitos	un	\$ 270.480,00	1,00	\$ 270.480,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 30.428,00	56,00	\$ 1.703.968,00
<b>Total Costo Directo</b>				<b>\$ 24.103.587,58</b>
Administración		5%		\$ 1.205.179,38
Imprevistos		3%		\$ 723.107,63
Utilidad		7%		\$ 1.687.251,13
Total AIU		15%		\$ 3.615.538,14
IVA 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 320.577,71
<b>Total</b>				<b>\$ 28.039.703,43</b>
<b>Cantidad</b>				<b>24,70</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 1.135.210,67</b>

21

**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

CA1: Cerca de 3 hilos de alambre de púas, con postes de madera burda de 1.80 m de alto separados cada 0.30 m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	133	\$ 456	\$ 60.648,00
LIMATON Ø10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	148	\$ 16.680	\$ 2.468.640,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	kg	18	\$ 8.900	\$ 160.200,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	114	\$ 19.560	\$ 2.229.840,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 4.919.328,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>44,23</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 111.221,52</b>

Fuente grapa: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471>



**PREDIO CAB-2-1-285**

CA2: Cerca de 4 hilos de alambre de púas, con postes de madera burda de 1.80 m de alto separados cada 0.40 m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	185	\$ 456	\$ 84.360,00
LIMATON Ø10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	116	\$ 16.680	\$ 1.934.880,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	kg	19	\$ 8.900	\$ 169.100,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	103	\$ 19.560	\$ 2.014.680,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 4.203.020,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>46,91</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 89.597,53</b>
Fuente grapa: <a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471">https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471</a>				
CA3: Cerca de 4 hilos de alambre de púa, con postes de madera burda de 2.00 m de alto separados cada 0.60 m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	193	\$ 456	\$ 88.008,00
LIMATON Ø10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	81	\$ 16.680	\$ 1.351.080,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	kg	13	\$ 8.900	\$ 115.700,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	72	\$ 19.560	\$ 1.408.320,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 2.963.108,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>48,23</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 61.437,03</b>
Fuente grapa: <a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471">https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471</a>				
CA4: Cerca de 3 hilos de alambre de púa, con postes de madera burda de 2.00 m de alto separados cada 0.80 m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	300	\$ 456	\$ 136.800,00
LIMATON Ø10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	125	\$ 16.680	\$ 2.085.000,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	kg	15	\$ 8.900	\$ 133.500,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	96	\$ 19.560	\$ 1.877.760,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 4.233.060,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>99,84</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 42.398,44</b>
Fuente grapa: <a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471">https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471</a>				
CA5: Cerramiento en bloque de cemento de 0.60m de alto				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	1,28	\$ 2.659,00	\$ 3.403,52
Excavación manual general	m3	0,26	\$ 14.377,00	\$ 3.738,02
Relleno material en sitio	m3	0,13	\$ 36.127,00	\$ 4.696,51
Muro Bloque Concreto Estructural 9CM	m2	3,84	\$ 93.646,00	\$ 359.600,64
Hora Cuadrilla AA, con prestaciones	Hc	12,00	\$ 19.560,00	\$ 234.720,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 606.159</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>6,40</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 94.712,30</b>



**PREDIO CAB-2-1-285**

CA6: Pozo séptico de 1.50m de diámetro y 2.00m de profundidad aproximada, con tapa de concreto de 0.08m de espesor				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Excavación manual general	m3	4,95	\$ 14.377	\$ 71.166,15
*TAPA EN CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 1500 PSI	m3	1,70	\$ 136.000	\$ 231.200,00
Muro divisorio bloque estriado No 5	m2	12	\$ 45.124	\$ 541.488,00
Hora Cuadrilla AA Prestaciones	Hc	32,00	\$ 19.560	\$ 625.920,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 1.469.774,15</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>1</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 1.469.774,15</b>
*Elaboración propia				
*TAPA EN CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 1500 PSI				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común1500 PSI	m3	0,18	\$ 235.187,00	\$ 42.333,66
Barra corrugada G-60 3/8" (6M)	un	1,00	\$ 9.200,00	\$ 9.200,00
Tabla Chapa 30X1,8-2CM X 2,9M	un	2,00	\$ 22.906,00	\$ 45.812,00
Hora Cuadrilla AA con Prestaciones	hc	2,00	\$ 19.560,00	\$ 39.120,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 136.465,66</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>				<b>\$ 136.000,00</b>
CA7: Baño con muros en bloque pañetado; cubierta en teja de zinc soportado en vigas de madera; piso en cemento; y sanitario en taza campesina				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	3,08	\$ 2.659,00	\$ 8.189,72
Excavación manual general	m3	0,93	\$ 14.377,00	\$ 13.370,61
Relleno material en sitio	m3	0,31	\$ 36.127,00	\$ 11.199,37
Concreto corriente Grava común 1500 PSI	m3	0,62	\$ 235.187,00	\$ 145.815,94
Tabla Chapa 30X1,8-2CM X 2,9M-Ordinario	un	6,00	\$ 22.906,00	\$ 137.436,00
Muro divisorio Bloque Estriado No. 5.	m2	15,25	\$ 45.124,00	\$ 688.141,00
Pañete Liso Muros 1:4	m2	30,50	\$ 29.164,00	\$ 889.502,00
Cubierta Sencilla Teja Aluzinc Cal 24	m2	3,08	\$ 53.941,00	\$ 166.138,28
Viga 18X8CMX2,9-Ordinario	un	4,00	\$ 24.065,00	\$ 96.260,00
Inodoro Tipo I	un	1,00	\$ 326.600,00	\$ 326.600,00
Hora Cuadrilla AA, con prestaciones	Hc	12,00	\$ 19.560,00	\$ 234.720,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 2.717.373</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>3,08</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 882.263,94</b>
CA8: Pozo artesanal de 8.00m de profundidad en tubo de PVC de 4"				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Excavación manual general	m3	8,00	\$ 14.377	\$ 115.016,00
Tubo PVC Sanitario 4"	m	9,42	\$ 23.228	\$ 218.807,76
Hora Cuadrilla AA Prestaciones	Hc	8,00	\$ 19.560	\$ 156.480,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 490.303,76</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>1</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 490.303,76</b>



**PREDIO CAB-2-1-285**

CA9: Tanque de concreto de 1.30 m de diámetro, 0.80 m de alto y 0.06 m de espesor				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	m3	0,28	\$ 235.187,00	\$ 65.852,36
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	un	6,00	\$ 9.200,00	\$ 55.200,00
Formaleta metálica bordillos 0,30 x 1,2 m	d	1,00	\$ 2.090,00	\$ 2.090,00
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	kg	4,00	\$ 2.618,00	\$ 10.472,00
Alambre Negro Recocido C 17 (Rollo 30Kg)	kg	2,00	\$ 4.950,00	\$ 9.900,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	Hc	16,00	\$ 19.560,00	\$ 312.960,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 456.474,36</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>2</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 228.237,00</b>

CA10: Ramada con estructura en 8 columnas de concreto de 0.20m de diámetro, cubierta a 1 agua en teja de fibrocemento sobre vigas de madera y 1 canaleta en teja de zinc; piso en cemento pulido con mineral rojo de 0.30m de espesor				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	61,97	\$ 2.659,00	\$ 164.778,23
Excavación manual general	m3	24,79	\$ 14.377,00	\$ 356.405,83
Relleno material en sitio	m3	6,20	\$ 36.127,00	\$ 223.987,40
Concreto corriente Grava común 1500 PSI	m3	18,60	\$ 235.187,00	\$ 4.374.478,20
Tabla Chapa 30X1,8-2CM X 2,9M-Ordinario	un	12,00	\$ 22.906,00	\$ 274.872,00
Alistado de piso 4CM-Endurecido	m2	61,97	\$ 44.980,00	\$ 2.787.410,60
*Columna Ø 0,2M	m	20,00	\$ 132.000,00	\$ 2.640.000,00
Teja Fibrocemento No. 4	m2	61,97	\$ 48.172,00	\$ 2.985.218,84
Viga 18X8CMX2,9-Ordinario	un	31,40	\$ 24.065,00	\$ 755.641,00
Canaleta Galvanizada 0,9X6M CAL. 24	un	8,00	\$ 180.956,00	\$ 1.447.648,00
Hora Cuadrilla AA, con prestaciones	Hc	24,00	\$ 19.560,00	\$ 469.440,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 16.479.880</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>61,97</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 265.933,20</b>

\*Elaboración propia

Columna de concreto 0.2m Diametro				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	Kg	1,00	\$ 2.618	\$ 2.618
Alambre Negro Recocido C-17 (Rollo 30Kg)	Kg	0,09	\$ 4.950	\$ 446
Barra Corruca G-60 3/8" (6 m)	Un	2,46	\$ 9.200	\$ 22.632
Concreto Cte. Grava común 3000 PSI	m3	0,03	\$ 452.464	\$ 13.574
Desencofrante emulsionado (16 Kg)	Un	0,03	\$ 283.315	\$ 8.499
Distanciador cm - 20 6,5 mm - 5/8"	Un	4,00	\$ 285	\$ 1.140
Durmiente 4 cm x 4 cm x 2,9 m Ord.	Un	1,00	\$ 5.729	\$ 5.729
Membrana curadora curasel blanco (20 Kg)	Kg	0,10	\$ 5.301	\$ 530
Puntilla con cabeza 2"	lb	0,40	\$ 2.900	\$ 1.160
Repisa 8 x 4 cm x 2,9 m Ordinario	Un	0,30	\$ 11.459	\$ 3.438
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ord.	Un	1,00	\$ 22.906	\$ 22.906
Vibrador de concreto	d	0,08	\$ 23.800	\$ 1.904
Herramienta menor	%		10,00	\$ 8.458
Hora cuadrilla AA - Prestaciones	hc	2,00	\$ 19.560	\$ 39.120
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 132.153,24</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>1,00</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 132.000,00</b>



**PREDIO CAB-2-1-285**

**CA11: Ramada con estructura en postes de madera rolliza de 0.15m de diámetro, cubierta a 1 agua en teja de zinc sobre listones de madera; piso en tierra; cerramiento de 13.34m de longitud en malla gallinero plástica y listones de madera de 1.80m de altura separados cada 1.20m**

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	22,22	\$ 2.659,00	\$ 59.082,98
Relleno material en sitio	m3	4,44	\$ 36.127,00	\$ 160.403,88
Poste Ø 15-18CM (6M) Eucalipto	un	4,00	\$ 196.088,00	\$ 784.352,00
Cubierta Sencilla Teja Aluzinc Cal 24	m2	22,22	\$ 53.941,00	\$ 1.198.569,02
Estructura de madera para teja de Fibrocemento	m	6,72	\$ 32.863,00	\$ 220.839,36
Malla Plástica H=2M Cal. 10	m2	14,00	\$ 6.965,00	\$ 97.510,00
Listón 8CMX1,8CMX2,9CM-Amarillo	un	7,00	\$ 11.459,00	\$ 80.213,00
Hora Cuadrilla AA, con prestaciones	Hc	16,00	\$ 19.560,00	\$ 312.960,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 2.913.930</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>22,22</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 131.139,97</b>

**CA12: Poste de concreto de 0.20m de diámetro y 5.00m de alto, con acometida eléctrica de 60m de longitud, para traslado.**

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Herramienta menor	%	20,00	\$ 6.085,60	\$ 121.712,00
Mano de obra FF con prestaciones	Hc	16,00	\$ 30.428,00	\$ 486.848,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 608.560,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>1,00</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 608.560,00</b>

**CA13: Acceso con relleno en material común de la zona en un área de 61.70 y 0.70m de espesor, contiene husillo en concreto de 0.30m de diámetro y 2.36m de ancho.**

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
REPLANTEO	m2	61,7	\$ 2.659,00	\$ 164.060,30
DESCAPOTE A MAQUINA	m3	43,19	\$ 9.825,00	\$ 424.341,75
RELLENOS DE EXCAVACIÓN	m3	43,19	\$ 15.937,00	\$ 688.319,03
TUBO CLASE I CONCRETO SIN REFUERZO 12"	m	2,36	\$ 63.879,00	\$ 150.754,44
HORA CUADRILLA AA, CON PRESTACIONES	Hc	40	\$ 19.560,00	\$ 782.400,00
HERRAMIENTA MENOR	%	10		\$ 127.672,11
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 2.337.547,63</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>43,19</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 54.122,43</b>



**PREDIO CAB-2-1-285**

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

**PARA LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

CAB-2-1-285										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
C1 Vivienda	11	40	66,04	27,50%	2,5	24,56%	\$ 537.631,09	\$132.042,20	\$405.588,89	\$26.785.090,30
C2 Cocina y Bodega	11	100	24,7	11,00%	2	8,47%	\$ 1.135.210,67	\$96.152,34	\$1.039.058,33	\$25.664.740,75
<b>VALOR TOTAL</b>										\$ 52.449.831,05
<b>VALOR ADAPTADO</b>										<b>\$ 52.449.831</b>

**PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

CAB-2-1-285										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
<b>PROPIETARIO</b>										
CA1 Cerca	4	10	44,23	40,00%	2	29,81%	\$ 111.221,52	\$33.155,14	\$78.066,38	\$3.452.875,99
CA2 Cerca	4	10	46,91	40,00%	2	29,81%	\$ 89.597,53	\$26.709,02	\$62.888,51	\$2.950.100,00
<b>VALOR TOTAL</b>										\$ 6.402.975,99
<b>VALOR ADAPTADO</b>										<b>\$ 6.402.976</b>
<b>MEJORATARIO</b>										
CA3 Cerca	4	10	48,23	40,00%	2	29,81%	\$ 61.437,03	\$18.314,38	\$43.122,65	\$2.079.805,41
CA4 Cerca	4	10	99,84	40,00%	2	29,81%	\$ 42.398,44	\$12.638,97	\$29.759,47	\$2.971.185,48
CA5 Cerramiento	11	60	6,4	18,33%	2	12,87%	\$ 94.712,30	\$12.189,47	\$82.522,83	\$528.146,11
CA6 Pozo Séptico	4	20	1	20,00%	2,5	19,12%	\$ 1.469.774,15	\$281.020,82	\$1.188.753,33	\$1.188.753,33
CA7 Baño	11	100	3,08	11,00%	2,5	13,70%	\$ 882.263,94	\$120.870,16	\$761.393,78	\$2.345.092,84
CA8 Pozo Artesanal	4	20	1	20,00%	2,5	19,12%	\$ 490.303,76	\$93.746,08	\$396.557,68	\$396.557,68
CA9 Tanque	6	60	2	10,00%	2,5	13,15%	\$ 228.237,00	\$30.013,17	\$198.223,83	\$396.447,66
CA10 Ramada	11	60	61,97	18,33%	2	12,87%	\$ 285.933,20	\$34.225,60	\$231.707,60	\$14.358.919,97
CA11 Ramada	11	25	22,22	44,00%	2,5	37,21%	\$ 131.139,97	\$48.797,18	\$82.342,79	\$1.829.656,79
CA12 Poste Concreto	11	60	1	18,33%	2	12,87%	\$ 608.580,00	\$78.321,67	\$530.258,33	\$530.238,33
CA13 Acceso	N/A	N/A	43,19	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 54.122,43	\$2.337.547,75
<b>VALOR TOTAL</b>										\$ 28.962.351,35
<b>VALOR ADAPTADO</b>										<b>\$ 28.962.351</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>										<b>\$ 35.365.327</b>

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES****12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Asauco, D: ≤ 0.20 m	un	40	\$ 9.896	\$ 395.840
Espino, D: ≤ 0.20 m	un	28	\$ 2.969	\$ 83.132
Jobo, D: ≤ 0.20 m	un	16	\$ 7.422	\$ 118.752
Jobo, D: 0.21 -0.40m	un	1	\$ 89.064	\$ 89.064
Asauco, D: 0.21 -0.40m	un	30	\$ 59.376	\$ 1.781.280
Camajón, D: 0.61 -0.80m	un	1	\$ 1.165.217	\$ 1.165.217
Leucaena, D: 0.41 -0.60m	un	2	\$ 164.934	\$ 329.868
Palmito, D: 0.41 -0.60m	un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Mamon, D: 0.41 -0.60m	un	1	\$ 124.018	\$ 124.018
Mango, D: 0.61 -0.80m	un	3	\$ 120.112	\$ 360.336
Tamarindo, D: 0.41 -0.60m	un	1	\$ 129.018	\$ 129.018
Naranja agria, D: ≤ 0.20 m	un	1	\$ 4.948	\$ 4.948
Guanabana, D: ≤ 0.20 m	un	1	\$ 127.546	\$ 127.546
Totumo, D: 0.41 -0.60m	un	1	\$ 109.956	\$ 109.956
Totumo, D: ≤ 0.20 m	un	1	\$ 4.948	\$ 4.948
Coco, D: 0.21 -0.40m	un	2	\$ 99.298	\$ 198.596
Orejero, D: ≤ 0.20 m	un	1	\$ 9.896	\$ 9.896
Mango, D: 0.21 - 0.40 m	un	1	\$ 120.112	\$ 120.112
Acacia Roja, D: 0.61 -0.80m	un	1	\$ 307.877	\$ 307.877
Lata de corozo	un	6	\$ 30.000	\$ 180.000
Pasto angleton	m2	10844	\$ 381	\$ 4.131.564
<b>SUBTOTAL</b>				<b>\$ 9.801.969</b>



MEJORATARIO 1: NACIRA NEGRETE					
Guayaba agría, D: ≤ 0.20 m	un	3	\$	74.410	\$ 223.230
Cerezo, D: ≤ 0.20 m	un	2	\$	7.422	\$ 14.844
Plantas ornamentales	un	2	\$	15.000	\$ 30.000
Palma de Coco, D: 0.21 -0.40m	un	6	\$	99.298	\$ 595.788
Palma de Coco, D: ≤ 0.20 m	un	5	\$	99.298	\$ 496.490
Asauco, D: ≤ 0.20 m	un	21	\$	9.896	\$ 207.816
Mamon, D: 0.41 -0.60m	un	1	\$	124.018	\$ 124.018
Guanabana, D: ≤ 0.20 m	un	2	\$	127.546	\$ 255.092
Chirimoya, D: ≤ 0.20 m	un	5	\$	81.018	\$ 405.090
Mango, D: ≤ 0.20 m	un	4	\$	98.712	\$ 394.848
Tamarindo, D: ≤ 0.20 m	un	1	\$	129.018	\$ 129.018
Tamarindo, D: 0.21 -0.40m	un	1	\$	129.018	\$ 129.018
Jobo, D: 0.21 -0.40m	un	1	\$	89.064	\$ 89.064
Higo, D: 0.41 -0.60m	un	1	\$	109.956	\$ 109.956
Guayaba agría, D: 0.21 -0.40m	un	2	\$	74.410	\$ 148.820
*Ultimorrial	un	1	\$	15.000	\$ 15.000
Limón, D: ≤ 0.20 m	un	7	\$	84.462	\$ 591.234
Olivo, D: 0.21 - 0.40 m	un	1	\$	59.376	\$ 59.376
Cacao, D: ≤ 0.20 m	un	4	\$	23.457	\$ 93.828
Marañón, D: 0.21 - 0.40 m	un	1	\$	39.584	\$ 39.584
Roble, D: ≤ 0.20 m	un	28	\$	37.453	\$ 1.048.684
Caracolí, D: ≤ 0.20 m	un	2	\$	37.453	\$ 74.906
Anon, D: ≤ 0.20 m	un	1	\$	85.370	\$ 85.370
Mango, D: 0.61 -0.80m	un	2	\$	120.112	\$ 240.224
Naranja, D: ≤ 0.20 m	un	5	\$	108.822	\$ 544.110
Guama, D: 0.21 -0.40m	un	1	\$	79.168	\$ 79.168
Mango, D: 0.21 -0.40m	un	2	\$	120.112	\$ 240.224
Platano, D: ≤ 0.20 m	un	12	\$	26.879	\$ 322.548
Nim, D: ≤ 0.20 m	un	1	\$	33.399	\$ 33.399
Algarrobo, D: 0.41 -0.60m	un	2	\$	416.149	\$ 832.298
Guarumo, D: 0.21 -0.40m	un	1	\$	35.626	\$ 35.626
Ñipi, D: ≤ 0.20 m	un	30	\$	2.969	\$ 89.070
Jobo, D: ≤ 0.20 m	un	1	\$	7.422	\$ 7.422
Guarumo, D: ≤ 0.20 m	un	2	\$	4.948	\$ 9.896
Guayaba, D: ≤ 0.20 m	un	1	\$	74.410	\$ 74.410
Naranjuelo, D: 0.21 -0.40m	un	6	\$	89.064	\$ 534.384
Naranjuelo, D: ≤ 0.20 m	un	8	\$	11.133	\$ 89.064
Jobo, D: 0.21 -0.40m	un	1	\$	89.064	\$ 89.064
Ñipi, D: 0.21 -0.40m	un	7	\$	19.792	\$ 138.544
Palma de corozo	un	1	\$	30.000	\$ 30.000
Roble, D: 0.41 - 0.60 m	un	1	\$	749.068	\$ 749.068
Naranja agría, D: 0.21 - 0.40 m	un	1	\$	39.584	\$ 39.584
Cañafistola, D: ≤ 0.20 m	un	1	\$	4.948	\$ 4.948
Jobo, D: 0.41 -0.60m	un	1	\$	247.401	\$ 247.401
Matarraton, D: 0.21 - 0.40 m	un	5	\$	39.584	\$ 197.920
Matarraton, D: ≤ 0.20 m	un	2	\$	4.948	\$ 9.896
Totumo, D: 0.21 - 0.40 m	un	1	\$	39.584	\$ 39.584
Pasto Angletón	m2	4694	\$	381	\$ 1.788.414
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 11.827.340</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>					<b>\$ 21.629.309</b>

*\*La especie ultimorrial se considera ornamental*



### **13. CONSIDERACIONES GENERALES**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía intermunicipal la cual se encuentra en pavimentada en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en la agricultura y la ganadería.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

29



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

CAB-2-1-285				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	Ha	1,380071	\$ 39.000.000	\$ 53.822.769
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 53.822.769</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 52.449.831</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 35.365.327</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 21.629.309</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 163.267.236</b>

**TOTAL AVALÚO: CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$163.267.236, oo).**

**AVALÚO PROPIETARIOS**

CAB-2-1-285				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	Ha	1,380071	\$ 39.000.000	\$ 53.822.769
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 53.822.769</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 6.402.976</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 9.801.969</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 70.027.714</b>

**TOTAL AVALÚO: SETENTA MILLONES VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$70.027.714,oo).**

**AVALÚO MEJORATARIO NACIRA NEGRETE**

CAB-2-1-285	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>	<b>\$ 52.449.831</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>	<b>\$ 28.962.351</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>	<b>\$ 11.827.340</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>	<b>\$ 93.239.522</b>

**TOTAL AVALÚO: NOVENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$93.239.522,oo).**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-2-1-285**

Bogotá, D.C., 25 de septiembre de 2020

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal

**OMAR PINZÓN**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-1014242133

**FELIX ZAMORA**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-80095537  
Miembro del comité de avalúos

31



**15. DOCUMENTOS ANEXOS**

**15.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**R1. VISTA GENERAL**



**R2. VISTA GENERAL**



**R3. ENTORNO**



**R4. ENTORNO**





**R5. CERCA**



**R6. CERCA**



**R7. CERCA**



**R8. CULTIVOS Y ESPECIES**





**R9. CULTIVOS Y ESPECIES**



**R10. CULTIVOS Y ESPECIES**



**R11. CULTIVOS Y ESPECIES**





**ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

**I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** Lote de Terreno con construcciones.

**Dirección:** Finca Si Dios Quiere

**Vereda/Barrio:** Los Gómez

**Municipio:** Lorica

**Departamento:** Córdoba

**Cedula catastral:** 23-417-00-01-00-00-0028-0090-0-00-00-0000

**Títulos de adquisición:** Escritura Pública N° 4166 del 29 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaria Segunda de Montería.

**Matricula Inmobiliaria:** 146-5075.

**Propietario:** Alexander José López Issa C.C. No. 15.033.378.

Alfonso Lorenzo López Issa C.C. No. 78.028.501.

Carlos Andrés López Issa: C.C. No. 78.754.528.

Maira Sofía López Issa: C.C. No. 30.661.342.

Mardey Margoth López Issa: C.C. No. 30.653.489

Ricardo Eliécer Arcos Jiménez: C.C. No. 78.105.341.

**CONSIDERACIONES**

- De conformidad con el Protocolo para Avalúos Rurales GCSP-I-014 de fecha 01/08/2019, el concepto de la valoración de Notariado y Registro “no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, serán asumidos por el comprador”.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.Desmante, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
2. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
<b>Total Indemnizaciones</b>	<b>\$ -</b>	



**CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** Lote de Terreno con construcciones.

**Dirección:** Finca Si Dios Quiere.

**Vereda/Barrio:** Palo de Agua.

**Municipio:** Lórica.

**Departamento:** Córdoba.

**Cedula catastral:** 23-417-00-01-00-00-0028-0090-0-00-00-0000

**Títulos de adquisición:** Escritura Pública N° 755 del 21 de diciembre de 1977 otorgada en la Notaria Única de Lórica.

**Matricula Inmobiliaria:** 146-5075.

**Propietario:** Alexander José López Issa C.C. No. 15.033.378.

Alfonso Lorenzo López Issa C.C. No. 78.028.501.

Carlos Andrés López Issa: C.C. No. 78.754.528.

Maira Sofía López Issa: C.C. No. 30.661.342.

Mardey Margoth López Issa: C.C. No. 30.653.489

Ricardo Eliécer Arcos Jiménez: C.C. No. 78.105.341.

**2. VALORACIÓN COMERCIAL:**

CAB-2-1-285				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	Ha	1,380071	\$ 39.000.000	\$ 53.822.769
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 53.822.769</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 52.449.831</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 35.365.327</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 21.629.309</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 163.267.236</b>

**TOTAL AVALÚO: CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$163.267.236, oo).**



**AVALÚO PROPIETARIOS**

CAB-2-1-285				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	Ha	1,380071	\$ 39.000.000	\$ 53.822.769
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 53.822.769</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 6.402.976</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 9.801.969</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 70.027.714</b>

**TOTAL AVALÚO: SETENTA MILLONES VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$70.027.714,oo).**

**AVALÚO MEJORATARIO NACIRA NEGRETE**

CAB-2-1-285	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>	<b>\$ 52.449.831</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>	<b>\$ 28.962.351</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>	<b>\$ 11.827.340</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>	<b>\$ 93.239.522</b>

**TOTAL AVALÚO: NOVENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$93.239.522,oo).**

37

Bogotá, D.C., 25 de septiembre de 2020

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal

**OMAR PINZÓN**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-1014242133



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-2-1-285**

**FELIX ZAMORA**

Perito Avaluador

RAA: AVAL-80095537

Miembro del comité de avalúos

## ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

### LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. COMITÉ TECNICO DE AVALUOS CORPORATIVOS

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 25 de septiembre de 2020, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios N 1-121-2018 celebrado entre CONSTRUCCIONES EL CÓNDOR Y CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. :

#### MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ  
LISANDRO CASTAÑEDA.  
JOSE FELIX ZAMORA MORENO.  
OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total		Lucro Cesante		Daño Emergente	
				Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad actividad económica	Desmante embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-2-1-285	\$163'267.236	Propietario \$70'027.714	\$0	\$0	\$0	\$0
			Mejoratario 1 \$93'239.522	\$0	\$0	\$0	\$0

#### SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la concesión ruta al mar el 16 de septiembre de 2020 aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, se levantó la sesión, siendo la 06:00 p.m. del día y fecha arriba mencionados.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



### COMITÉ DE AVALUOS

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Miembro comité

**LISANDRO CASTAÑEDA**

Miembro Comité

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Miembro comité

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Miembro comité





**CONCESIÓN**  
Ruta al Mar

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

2

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-2-1-285

SECTOR O TRAMO

SUBSECTOR 1  
CERETE - LORICA

ABSC. INICIAL

K28+488.82 D

ABSC. FINAL

K28+791.60 I

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

lzq-Der  
297.47 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

ALEXANDER JOSE LOPEZ ISSA Y OTROS

CEDULA

15.033.378

DIRECCION / EMAIL.

FINCA SI DIOS QUIERE

DIRECCION DEL PREDIO

FINCA SI DIOS QUIERE

MATRICULA INMOBILIARIA

146-5075

CEDULA CATASTRAL

2341700010000028009000000000

VEREDA/BARRIO:

LOS GOMEZ

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

LORICA

NORTE

44.23 m

EBERTO SAENZ VEGA, (1-3)

DPTO:

CORDOBA

SUR

49.90 m

CARLOS MANUEL LLORENTE NEGRETE, (14-18)

Predio requerido para:

CONSTRUCCIÓN

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

AGROPECUARIO

ORIENTE

294.62 m

ALEXANDER JOSE LOPEZ ISSA Y OTROS, (18-1)

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

OCCIDENTE

299.75 m

VÍA CERETÉ - LORICA, (3-14)

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Guayaba agría, D: ≤ 0.20 m	3	-	UN
Cerezo, D: ≤ 0.20 m	2	-	UN
Plantas ornamentales	2	-	UN
Palma de Coco, D: 0.21 -0.40m	6	-	UN
Palma de Coco, D: ≤ 0.20 m	5	-	UN
Asauco, D: ≤ 0.20 m	21	-	UN
Mamon, D: 0.41 -0.60m	1	-	UN
Guanabana, D: ≤ 0.20 m	2	-	UN
Chirimoya, D: ≤ 0.20 m	5	-	UN
Mango, D: ≤ 0.20 m	4	-	UN
Tamarindo, D: ≤ 0.20 m	1	-	UN
Tamarindo, D: 0.21 -0.40m	1	-	UN
Jobo, D: 0.21 -0.40m	1	-	UN
Higo, D: 0.41 -0.60m	1	-	UN
Guayaba agría, D: 0.21 -0.40m	2	-	UN
Ultimorrial	1	-	UN
Limón, D: ≤ 0.20 m	7	-	UN
Olivo, D: 0.21 - 0.40 m	1	-	UN
Cacao, D: ≤ 0.20 m	4	-	UN
Marañón, D: 0.21 - 0.40 m	1	-	UN
Roble, D: ≤ 0.20 m	28	-	UN
Caracoli, D: ≤ 0.20 m	2	-	UN
Anon, D: ≤ 0.20 m	1	-	UN
Mango, D: 0.61 -0.80m	2	-	UN

**ITEM**

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES**

**CANTIDAD**

**UNID**

1	C1: Construcción de un piso, con muros en bahareque pañetados, piso en cemento pulido de 0.25m de espesor, cubierta en palma o paja, soportada por varas de madera, contiene 5 puertas con marco y batientes en madera, 3 ventanas con marco y batientes en madera, protegidas con varillas de hierro de ½"	66.04	m <sup>2</sup>
<b>ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>			
3	CA3: Cerca de 4 hilos de alambre de púa, con postes de madera burda de 2.00 m de alto separados cada 0.60 m	48.23	m
4	CA4: Cerca de 3 hilos de alambre de púa, con postes de madera burda de 2.00 m de alto separados cada 0.80 m	99.84	m
5	CA5: Cerramiento en bloque de cemento de 0.60m de alto	6.40	m
6	CA6: Pozo séptico de 1.50m de diametro y 2.00m de profundidad aproximada, con tapa de concreto de 0.08m de espesor	1	und
7	CA7: Baño con muros en bloque pañetado; cubierta en teja de zinc soportado en vigas de madera; piso en cemento; y sanitario en taza campesina	3.08	m <sup>2</sup>
8	CA8: Pozo artesanal de 8.00m de profundidad en tubo de pvc de 4"	1	und
9	CA9: Tanque de concreto de 1.30 m de diámetro, 0.80 m de alto y 0.06 m de espesor	2	und
10	CA10: Ramada con estructura en 8 columnas de concreto de 0.20mde diametro, cubierta a 1 agua en teja de fibrocemento sobre vigas de madera y 1 canaleta en teja de zinc; piso en cemento pulido con mineral rojo de 0.30m de espesor	61.97	m <sup>2</sup>

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

SI/NO

NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

NO

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

10-08-2020

Elaboró: JOSÉ RAQUEL MERCADO OJEDA  
M.P. 2014-664 CPG.

AREA TOTAL TERRENO

155000.00 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

13800.71 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE

0.00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRANTE

141199.29 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA

13800.71 m<sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

- El inventario de construcciones, construcciones anexas y especies descritas en las páginas 2 y 3 de la presente ficha, son mejoras que pertenecen a la Sra Nacira Negrete
- La profundidad de CA6 se incluye a partir de la información suministrada por la propietaria, la cual es de 8.00m.



CONCESIÓN Ruta al Mar

SISTEMA INT DO DE GESTIÓN

CÓDIGO

GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

2

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-2-1-285

SECTOR O TRAMO

SUBSECTOR 1 CERETE - LORICA

ABSC. INICIAL

K28+488.82 D

ABSC. FINAL

K28+791.60 I

MARGEN

Izq-Der

LONGITUD EFECTIVA

297.47 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

ALEXANDER JOSE LOPEZ ISSA Y OTROS

CEDULA

15.033.378

MATRICULA INMOBILIARIA

146-5075

DIRECCION / EMAIL

FINCA SI DIOS QUIERE

DIRECCION DEL PREDIO

FINCA SI DIOS QUIERE

CEDULA CATASTRAL

234170001000000280090000000000

VEREDA/BARRIO:

LOS GOMEZ

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

LORICA

NORTE

44.23 m

EBERTO SAENZ VEGA, (1-3)

DPTO:

CORDOBA

SUR

49.90 m

CARLOS MANUEL LLORENTE NEGRETE, (14-18)

Predio requerido para:

CONSTRUCCIÓN

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

AGROPECUARIO

ORIENTE

294.62 m

ALEXANDER JOSE LOPEZ ISSA Y OTROS, (18-1)

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

OCIDENTE

299.75 m

VÍA CERETÉ - LORICA, (3-14)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Naranja, D: ≤ 0.20 m	5	-	UN
Guama, D: 0.21 -0.40m	1	-	UN
Mango, D: 0.21 -0.40m	2	-	UN
Platano, D: ≤ 0.20 m	12	-	UN
Nim, D: ≤ 0.20 m	1	-	UN
Algarrobo, D: 0.41 -0.60m	2	-	UN
Guarumo, D: 0.21 -0.40m	1	-	UN
Nipi, D: ≤ 0.20 m	30	-	UN
Jobo, D: ≤ 0.20 m	1	-	UN
Guarumo, D: ≤ 0.20 m	2	-	UN
Guayaba, D: ≤ 0.20 m	1	-	UN
Naranjuelo, D: 0.21 -0.40m	6	-	UN
Naranjuelo, D: ≤ 0.20 m	8	-	UN
Jobo, D: 0.21 -0.40m	1	-	UN
Nipi, D: 0.21 -0.40m	7	-	UN
Palma de corozo	1	-	UN
Roble, D: 0.41 - 0.60 m	1	-	UN
Naranja agría, D: 0.21 - 0.40 m	1	-	UN
Cañafistola, D: ≤ 0.20 m	1	-	UN
Jobo, D: 0.41 -0.60m	1	-	UN
Matarraton, D: 0.21 - 0.40 m	5	-	UN
Matarraton, D: ≤ 0.20 m	2	-	UN
Totumom, D: 0.21 - 0.40 m	1	-	UN
Pasto Angletón	4694	-	m <sup>2</sup>

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

2 C2: Construcción distribuida en cocina y bodega de almacenamiento, con estructura en en columnas y vigas de concreto; muros en bloque de cemento a la vista; cubierta en teja de fibrocemento sobre vigas de madera; piso en cemento pulido; 1 ventana de 1.20m por 0.90m y 1 ventana de 0.60m por 0.60m con marco y hoja en madera y protector en reja de hierro; 3 puertas de 0.90m de ancho por 1.80m de lato con marco y hoja en madera; área de cocina cuenta con mesón en concreto de 3.50 de largo, 0.60m de ancho y 1.00m de alto.

24.7

m<sup>2</sup>

TOTAL AREA CONSTRUIDA

90.74

m<sup>2</sup>

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

11 CA11: Ramada con estructura en postes de madera rolliza de 0.15m de diametro, cubierta a 1 agua en teja de zinc sobre listones de madera; piso en tierra; cerramiento de 13.34m de longitud en malla gallinero plástica y listones de madera de 1.80m de altura separados cada 1.20m

22.22

m<sup>2</sup>

12 CA12: Poste de concreto de 0.20m de diámetro y 5.00m de alto, con acometida electrica de 60m de longitud, para traslado.

1

und

13 CA13: Acceso con relleno en material común de la zona en un área de 61.70 y 0.70m de espesor, contiene husillo en concreto de 0.30m de diametro y 2.36m de ancho.

43.19

m<sup>3</sup>

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

SI/NO

NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

NO

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

10-08-2020

Elaboró: JOSÉ RAQUEL MERCADO OJEDA  
M.P. 2014-664 CPG.

*J.R.M.*

AREA TOTAL TERRENO

155000.00 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

13800.71 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE

0.00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRENTE

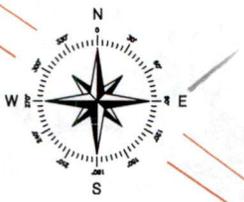
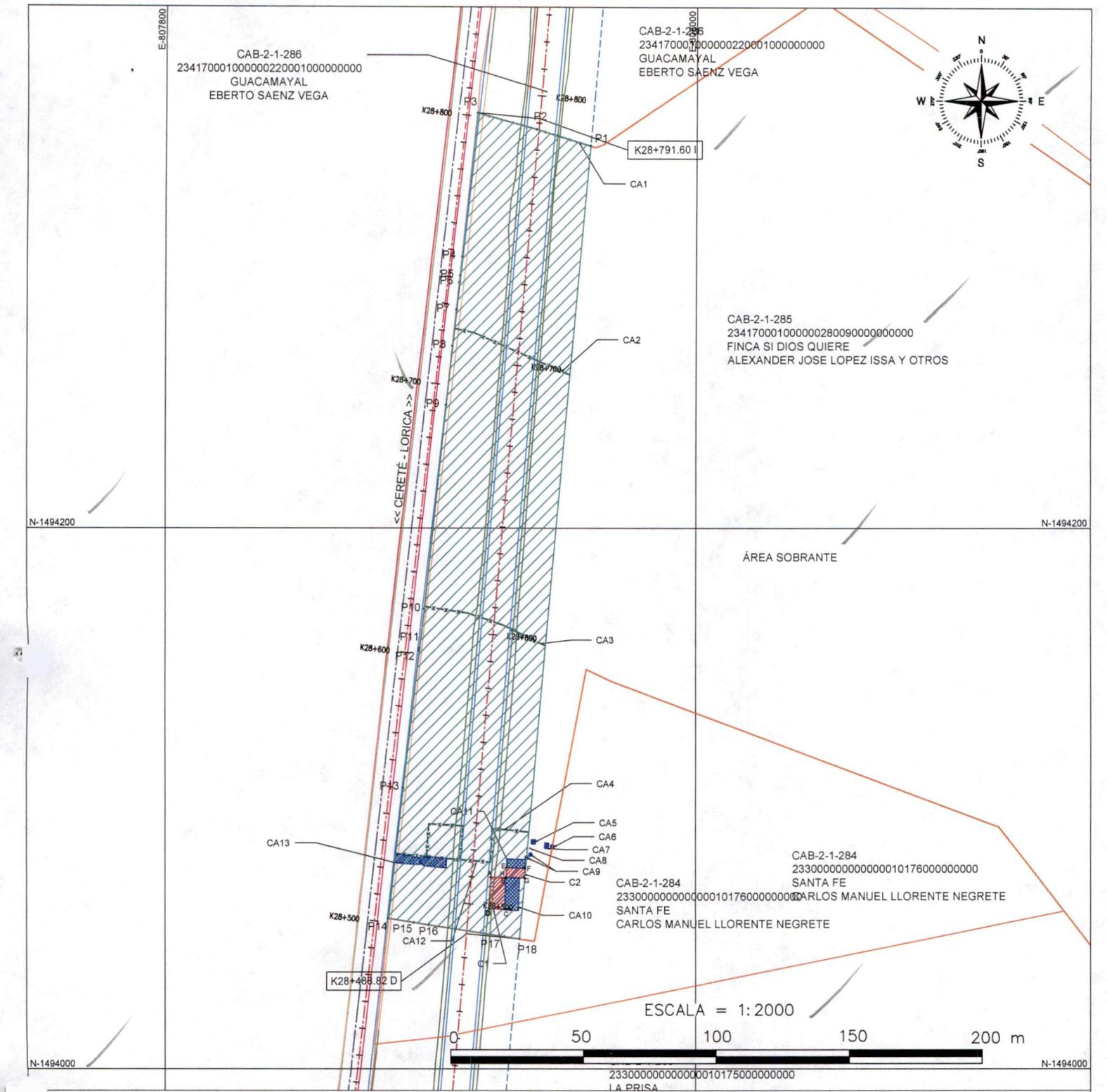
141199.29 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA

13800.71 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

Las construcciones anexas CA5, CA6, CA7, CA8 y CA9 se encuentran fuera el área requerida, no obstante, son parte funcional de la unidad de vivienda C1, por tanto se incluyen dentro del inventario predial.

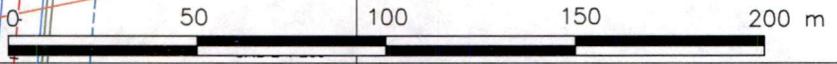


CAB-2-1-285  
 234170001000000280090000000000  
 FINCA SI DIOS QUIERE  
 ALEXANDER JOSE LOPEZ ISSA Y OTROS

ÁREA SOBRANTE

CAB-2-1-284  
 233000000000000010176000000000  
 SANTA FE  
 CARLOS MANUEL LLORENTE NEGRETE  
 SANTA FE  
 CARLOS MANUEL LLORENTE NEGRETE

ESCALA = 1:2000



23300000000000000010175000000000  
 LA PRISA



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



DIBUJÓ:  
 JOSÉ R. MERCADO OJEDA

**TÍTULO:**  
 PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

**PROPIETARIO:**  
 ALEXANDER JOSE LOPEZ ISSA Y OTROS

**COD. CATASTRAL:**  
 234170001000000280090000000000

**MATRICULA INMOBILIARIA:**  
 146-5075

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	15 Ha + 5000.00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	1 Ha + 3800.71 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000.00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	14 Ha + 1199.29 m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA:	90.74 m <sup>2</sup>

CONVENCIONES	
--- Línea de compra	▭ Límite predial
- - - Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida
- - - Eje de vía existente	▨ Área remanente
— Borde vía existente	▨ Área construcción requerida
— Borde vía proyectado	▨ Área construcción anexa requerida
— Fuentes hídricas	⊗ Punto de inflexión
— Derecho de Vía	— Chafalán Lleno
— Alcantarilla	— Chafalán Corte
— Cercas	

PR	ABSCISAS
INICIO: 10+764	INICIO: K 28+488.82 D
FINAL: 48+222	FINAL: K 28+791.60 I

**RUTA:** CERETÉ - LORICA  
**CIP:** CAB-2-1-285

**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

**ESCALA:** 1:2000  
**FECHA:** 26-05-2020

**ARCHIVO:** CAB-2-1-285.dwg  
**PLANO:** 1 DE 2

CONSORCIO DE CONCESIONES  
 APROBADO

CUADRO DE COORDENADAS					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	21.13	101°26'1"	807959.94	1494341.56
P2	P2 - P3	23.10	178°27'22"	807939.69	1494347.59
P3	P3 - P4	53.28	80°57'33"	807917.38	1494353.58
P4	P4 - P5	7.10	180°25'44"	807911.81	1494300.60
P5	P5 - P6	2.50	179°59'59"	807911.02	1494293.54
P6	P6 - P7	10.18	179°48'57"	807910.74	1494291.06
P7	P7 - P8	13.56	180°0'1"	807909.63	1494280.94
P8	P8 - P9	22.00	180°9'27"	807908.16	1494267.45
P9	P9 - P10	75.86	179°44'9"	807905.70	1494245.59
P10	P10 - P11	14.70	179°53'24"	807897.60	1494170.16
P11	P11 - P12	0.88	194°58'27"	807896.06	1494155.55
P12	P12 - P13	51.04	165°51'48"	807895.74	1494154.73
P13	P13 - P14	48.65	179°33'54"	807889.64	1494104.05
P14	P14 - P15	9.63	93°7'55"	807884.20	1494055.71
P15	P15 - P16	5.81	178°59'31"	807893.69	1494054.11
P16	P16 - P17	28.83	180°0'1"	807899.43	1494053.25
P17	P17 - P18	5.63	179°59'58"	807927.94	1494048.96
P18	P18 - P1	294.62	86°35'50"	807933.50	1494048.13

Area: 13800.71 m<sup>2</sup>

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION C1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	1494070.91	807922.68	5.63
B	1494070.71	807928.31	
C	1494059.15	807927.97	11.57
D	1494059.27	807922.23	5.75
A	1494070.91	807922.68	11.65
AREA REQUERIDA (m2):			66.04

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION C2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
E	1494074.45	807928.74	6.93
F	1494074.16	807935.66	
G	1494070.62	807935.52	3.54
H	1494070.88	807928.57	6.95
E	1494074.45	807928.74	3.58
AREA REQUERIDA (m2):			24.70

 <b>CONEXIÓN VIAL</b> ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA	<b>TÍTULO:</b> PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	<b>CONVENCIONES</b> --- Línea de compra      □ Límite predial --- Ejes de vía proyectada      ▨ Área requerida --- Eje de vía existente      ▩ Área remanente --- Borde vía existente      ▧ Área construcción requerida --- Borde vía proyectado      ▩ Área construcción anexa requerida --- Fuentes hídricas      ⊗ Punto de inflexión --- Derecho de Vía      ○ Chafalán Lleno --- Alcantarilla      --- Chafalán Corte --- Cercas	<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b> PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este	
	<b>PROPIETARIO:</b> ALEXANDER JOSE LOPEZ ISSA Y OTROS <b>COD. CATASTRAL:</b> 234170001000000280090000000000 <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 146-5075			<b>CUADRO DE ÁREAS</b> ÁREA TOTAL: 15 Ha + 5000.00 m <sup>2</sup> ÁREA REQUERIDA: 1 Ha + 3800.71 m <sup>2</sup> ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m <sup>2</sup> ÁREA SOBRANTE: 14 Ha + 1199.29 m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUIDA: 90.74 m <sup>2</sup>
 <b>CONCESIÓN</b> Ruta al Mar	<b>PR</b> INICIO: 10+764 FINAL: 48+222	<b>ABSCISAS</b> INICIO: K 28+488.82 D FINAL: K 28+791.60 I	<b>ESCALA:</b> N/A	<b>FECHA:</b> 26-05-2020
	<b>RUTA:</b> CERETÉ - LORICA	<b>CIP:</b> CAB-2-1-285	<b>ARCHIVO:</b> CAB-2-1-285.dwg	<b>PLANO:</b> 2 DE 2

CONSORCIO CR CONCESSIONES

APROBADO

## Secretaría de Planeación Municipal

Santa Cruz de Lorica, 13 de marzo de 2018

SP-ADTAU-036-13-03-18

Señora  
PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO  
Coordinador predial  
Concesión Ruta Al Mar S.A.S  
Bodega No. 4 Calle B Etapa I Km I vía Montería - Planeta Rica  
Montería

Cordial Saludo:

Atendiendo su solicitud referida a los usos del suelo de diferentes predios de la zona rural del municipio Santa Cruz de Lorica del proyecto vial Construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del Sistema vial para la conexión de los departamentos Antioquia - Bolívar; entrego información anexa al presente:

No obstante comunico a Usted que todo el Complejo Cenagoso del Bajo Sinú, según el POT de esta municipalidad aprobado mediante el acuerdo 042 del 14 de diciembre de 2001 es suelo área protegido, según la formulación del POT y que se manifiesta a continuación:

Pag. 30 Documento de formulación: FORTALEZA: - Rio Sinú eje cultural departamental y Ciénaga grande del bajo Sinu.

Pagina 32. Crear unidades de paisaje regional Ciénaga Grande.

Pagina 82 y 140. Establecer todo el sistema de la Ciénaga Grande como área de estudio científico de la sucesión del ecosistema, uso y aprovechamiento racional y Sostenible

145. Recuperación, conservación y protección de las Ciénagas inundables y no inundables (Complejo

REVISADO

Ciénaga Grande).

Pag. 145. Formulación: Recuperación, conservación y protección de las Ciénagas inundables y no inundables (Complejo Ciénaga Grande).

Establecimiento de convenios interinstitucionales para la recuperación y protección de la cuenca del Río Sinú y del complejo Ciénaga Grande.

Pag. 146 Formulación. Declaratoria de las zonas de humedales de la margen izquierda y de la margen derecha como zonas de manejo especial:

· Todo el Complejo de Ciénaga Grande de Lorica de la margen derecha y las ciénagas y humedales de la margen izquierda: Bañó, Mauricio, Los Negros, Manizales, El Quemado, El Pantanito, La Angarilla, El Playón, de Culebra, El vidrial, Charco pescado, Bordón, El Cacao, pozo la Enea, pozo La Maminga entre otros.

Página 169. Incompatibilidad con suelos de especial protección: Este criterio hace referencia a la incompatibilidad que existe entre suelos caracterizado como especial protección (Ciénagas, Caños, Cerros, Lagunas de oxidación vertederos, Río Sinú y su cauce, zonas de alto riesgo) y posibles asentamientos humanos o actuaciones urbanísticas.

Una parte de este suelo está incluido dentro del Corredor Suburbano de protección además de estar clasificado como suelo de protección que según el *Artículo 35º. De la Ley 388 de 1997 nos dice - "Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse."*

No obstante se ratifica la importancia de estos suelos protegidos según lo ordenado en la Sentencia T-194/99, que resolvió ... *"Segunda. ORDENAR a los Personeros, Alcaldes y Concejales de Tierralta, Valencia, Montería, Cereté, Lorica, San Bernardo del Viento, Purísima, Chimá, San Pelayo, Ciénaga de Oro, San Carlos, Momil, San Antero y Moñitos, que procedan de inmediato a: 1) suspender toda obra de relleno y desecación de pantanos, lagunas, charcas, ciénagas y humedales en el territorio de esos municipios, salvedad hecha de las que sean indispensables para el saneamiento; 2) adelantar las actuaciones administrativas de su competencia e instaurar las acciones procedentes para recuperar*



SECRETARIA DE PLANEACION

Alcaldía Municipio Santa Cruz de Llorica  
Sistema de Gestión de la Calidad  
AREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACCIONES URBANAS  
Nº 800096758-8



*el dominio público sobre las áreas de terreno de los cuerpos de agua que fueron desecados y apropiados por particulares; 3) regular la manera en que se hará exigible en esos municipios cumplir con la función ecológica que le es inherente a la propiedad (C.P. art. 58), establecer y cobrar las obligaciones que de tal función se desprendan para los particulares y entes públicos; y 4) revisar los planes y programas de desarrollo económico y social, para dar prioridad a las necesidades que se derivan de : a) el tratamiento y vertimiento de las aguas negras, b) la recolección y disposición de basuras, y c) la recuperación de los cuerpos de agua. Se ordenará también a la Gobernación del Departamento de Córdoba que proceda de igual forma, y coordine el cumplimiento de tales tareas por parte de los municipios mencionados, sometiéndose a las políticas del Ministerio del Medio Ambiente sobre la materia. El Gobernador informará sobre la manera en que se acaten estas órdenes al Tribunal Superior de Montería -juez de tutela en primera instancia-, a la Procuraduría y a la Contraloría Departamentales, a fin de que éstas ejerzan los controles debidos."*

Atentamente,

  
LEONARDO RADA SEGURA  
Secretario de Planeación

CC. Alcalde municipal  
Procuraduría General de la Nación  
Personería Municipal  
Veeduría ciudadana municipal

Elaboro: Aleyda Espitia Morelo

Calle 1 BIS No. 17-54 Edificio González - Centro histórico, tel. (574) -7538064, [contactenos@santacruzdelorica-cordoba.gov.co](mailto:contactenos@santacruzdelorica-cordoba.gov.co)

RELACION DE PREDIOS Y USOS DEL SUELO

ITEM	NUMERO CATASTRAL	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	MATRICULA INMOBILIARIA	USO DEL SUELO
1	23417000100420018000	CORDOBA	LORICA	21400250004033	SMA y Protegido
2	23417000100110071000	CORDOBA	LORICA	146-2640	SNa y Protegido
3	23417000100110075000	CORDOBA	LORICA	146-40840	SNa y Protegido
4	23417000100110080000	CORDOBA	LORICA	164002300483690207	SNa, SLa y Protegido
5	23417000100110079000	CORDOBA	LORICA	146-0002647	SNa y Protegido
6	23417000100110109000	CORDOBA	LORICA	146-15309	SNa y Protegido
7	23417000100110099000	CORDOBA	LORICA	146-1686	SNa y Protegido
8	23417000100110099000	CORDOBA	LORICA	146-1687	SNa y Protegido
9	23417000100130031000	CORDOBA	LORICA	146-15722	Elde 1-2 y Area de Conservación
10	23417000100130170000	CORDOBA	LORICA		
11	23417000100130024000	CORDOBA	LORICA	146-15721	Elde 1-2 y Area de Conservación
12	23417000100010044000	CORDOBA	LORICA	146-1832	Elde 1-2 y Area de Conservación
13	23417000100010020000	CORDOBA	LORICA		Elde 1-2 y Area de Conservación con Edificación del Instituto Técnico Agrícola de Lorica - ITAL
14	23417000100010017000	CORDOBA	LORICA	146-29237	Elde 1-2 y Area de Conservación Con Estructuras del terminal de transporte municipal y Licencia para Estación de Combustible
15	23417000100010071000	CORDOBA	LORICA	146-29621	Elde 1-2 y Area de Conservación
16	23417000100010071000	CORDOBA	LORICA	146-29621	Elde 1-2 y Area de Conservación
17	23417000100010070000	CORDOBA	LORICA	146-6839	Elde 2-3 y Area de Conservación
18	23417000100010188000	CORDOBA	LORICA	146-0014610	Elde 2-3 y Area de Conservación
19	23417000100010005000	CORDOBA	LORICA	146-28659	Elde 1-2 y Area de Conservación
20	23417000100240002000	CORDOBA	LORICA	146-0009010	SNa en la margen Derecha y SLa portegido en la mergen izquierda
21	23417000100220023000	CORDOBA	LORICA	225008500172630156	SNa
22	23417000100110014000	CORDOBA	LORICA	146-2861	SNa y Protegido
23	23417000100110007000	CORDOBA	LORICA	146-484	SNa y Protegido
24	23417000100410012000	CORDOBA	LORICA	17101570048274	SMA en la margen derecha y Sna y SLa en la izquierda y Protegido
25	23417000100110019000	CORDOBA	LORICA	21500000003778	SNa y Protegido

REVISADO

26	23417000100110015000	CORDOBA	LORICA	10302870018553	SNa y Protegido
27	23417000100220001000	CORDOBA	LORICA	146-784	SNa
28	23417000100420021000	CORDOBA	LORICA	10000250004033	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
29	23417000100420019000	CORDOBA	LORICA	14202210017061	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
30	23417000100420022000	CORDOBA	LORICA	146-28082	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
31	23417000100420020000	CORDOBA	LORICA	170047000262740123	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
32	23417000100240044000	CORDOBA	LORICA	146-0009037	SNa
33	23417000100220011000	CORDOBA	LORICA	146-0036607	SNa e Institucional Cementerio
34	23417000100190009000	CORDOBA	LORICA		SMA y Protegido
35	23417000100190082000	CORDOBA	LORICA	146-25389	SMA y Protegido
36	23417000100190086000	CORDOBA	LORICA	146-28491	SNa y SMA Protegido
37	23417000100190058000	CORDOBA	LORICA	146-9361	SMA y Protegido
38	23417000100190049000	CORDOBA	LORICA	146-4604	SNa y SMA Protegido
39	23417000100190001000	CORDOBA	LORICA	146-15200	SNa y SMA Protegido
40	23417000100280090000	CORDOBA	LORICA	146-0015074	SNa
41	23417000100240043000	CORDOBA	LORICA	146-0009036	SNa
42	23417000100240042000	CORDOBA	LORICA	146-0009013	SNa
43	23417000100240041000	CORDOBA	LORICA	146-7900	SNa
44	23417000100240001000	CORDOBA	LORICA	146-0001453	SNa
45	23417000100110002000	CORDOBA	LORICA	146-5978	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
46	23417000100110001000	CORDOBA	LORICA	173016400623760239	SNa y Protegido
47	23417000100110118000	CORDOBA	LORICA		SNa y Protegido
48	23417000100110030000	CORDOBA	LORICA	146-0023184	SNa y Protegido
49	23417000100110069000	CORDOBA	LORICA	146-2855	SNa y Protegido
50	23417000100110011000	CORDOBA	LORICA	1570330003016600133	SNa, SLa protegido
51	23417000100110005000	CORDOBA	LORICA	146-13297	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
52	23417000100110114000	CORDOBA	LORICA	146-19136	SNa y Protegido
53	23417000100110090000	CORDOBA	LORICA	146-18709	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido

REVISADO RA

54	23417000100110003000	CORDOBA	LORICA	149039000357670136	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
55	23417000100110117000	CORDOBA	LORICA		SNa y Protegido
56	23417000100110091000	CORDOBA	LORICA	146-6662	SNa y Protegido
57	23417000100110116000	CORDOBA	LORICA	146-13796	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
58	23417000100420059000	CORDOBA	LORICA	146-30254	SNa y Protegido
59	23417000100420050000	CORDOBA	LORICA	146-0024802	SNa y Protegido
60	23417000100410013000	CORDOBA	LORICA	171015700482740116	SNa, SLa y Protegido
61	23417000100410016000	CORDOBA	LORICA	146-1182	SNa y Protegido
62	23417000100410011000	CORDOBA	LORICA	146-8329	SNa, SLa y Protegido
63	23417000100410028000	CORDOBA	LORICA	143010000266610108	SNa, SLa y Protegido
64	23417000100410004000	CORDOBA	LORICA	146-21364	SNa, SLa y Protegido
65	23417000100260041000	CORDOBA	LORICA	146-17408	SNa y Protegido
66	23417000100260020000	CORDOBA	LORICA	146-1817	SNa, SLa y Protegido
67	23417000100260022000	CORDOBA	LORICA	146-0000335	SNa, SLa y Protegido
68	23417000100260061000	CORDOBA	LORICA	146-31807	SNa, SLa y Protegido
69	23417000100260044000	CORDOBA	LORICA	146-12734	SNa, SLa y Protegido
70	23417000100260024000	CORDOBA	LORICA	146-5811	SNa, SLa y Protegido
71	23417000100260008000	CORDOBA	LORICA	146-21169	SNa y Protegido
72	23417000100260031000	CORDOBA	LORICA	146-31859	SNa, SLa y Protegido
73	23417000100260045000	CORDOBA	LORICA	146-12734	SNa, SLa y Protegido
74	23417000100260046000	CORDOBA	LORICA	146-0127256	SNa y Protegido
75	23417000100410053000	CORDOBA	LORICA	146-0028860	SNa y Protegido
76	23417000100410002000	CORDOBA	LORICA	15003490051663	SNa y Protegido
77	23417000100410007000	CORDOBA	LORICA	146-1444	SNa y Protegido
78	23417000100410008000	CORDOBA	LORICA	146-4449	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
79	23417000100420061000	CORDOBA	LORICA	146-0028083	SNa, SMA y protegido
80	23417000100420028000	CORDOBA	LORICA	10102740016379	SNa, SMA y protegido
81	23417000100260018000	CORDOBA	LORICA	0	SNa y Protegido
82	23417000100410010000	CORDOBA	LORICA	146-0028858	SNa y Protegido
83	23417000100410052000	CORDOBA	LORICA	146-0028859	SNa, SLa y Protegido
84	23417000100190042000	CORDOBA	LORICA	146-15433	SNa y Protegido
85	23417000100190043000	CORDOBA	LORICA	146-0004114	SMa, SLa y protegido
86	23417000100190025000	CORDOBA	LORICA	146-25469	SMa, SLa y protegido
87	23417000100190023000	CORDOBA	LORICA	146-0033939	SMa, SLa y protegido
88	23417000100190022000	CORDOBA	LORICA	146-0031447	SMa, SLa y protegido
89	23417000100190130000	CORDOBA	LORICA	146-29800	SMa y Protegido
90	23417000100190131000	CORDOBA	LORICA	146-4626	SMa y Protegido
91	23417000100190091000	CORDOBA	LORICA	146-0031446	SMa, SLa y Protegido
92	23417000100190099000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
93	23417000100190103000	CORDOBA	LORICA	146-0039142	SMa y Protegido
94	23417000100230003000	CORDOBA	LORICA	146-13909	SNa y Protegido
95	23417000100230030000	CORDOBA	LORICA	146-13968	SNa

96	23417000100200241000	CORDOBA	LORICA	146-0019874	SNa
97	23417000100200161000	CORDOBA	LORICA	146-36746	SNa
98	23417000100200278000	CORDOBA	LORICA	146-37070	SNa y Licencia Estación de Combustible
99	23417000100200160000	CORDOBA	LORICA	168043800717720138	SNa
100	23417000100200304000	CORDOBA	LORICA		SNa
101	23417000100200193000	CORDOBA	LORICA	146-12358	SNa
102	23417000100200303000	CORDOBA	LORICA	146-0006856	SNa
103	23417000100200156000	CORDOBA	LORICA	146-0007089	SNa
104	23417000100200094000	CORDOBA	LORICA	169035000382730134	SNa
105	23417000100200093000	CORDOBA	LORICA	146-11391	SNa
106	23417000100200097000	CORDOBA	LORICA	146-0026941	SNa
107	23417000100240040000	CORDOBA	LORICA	146-90-84	SNa
108	23417000100200098000	CORDOBA	LORICA	146-323	SNa
109	23417000100200099000	CORDOBA	LORICA		SNa
110	23417000100200100000	CORDOBA	LORICA	12102750013848	SNa
111	23417000100220004000	CORDOBA	LORICA	146-0040278	SNa
112	23417000100260051000	CORDOBA	LORICA	146-0022657	SNa, SLa y Protegido
113	23417000100260023000	CORDOBA	LORICA	146-0031807	SNa, SLa y Protegido
114	23417000100260058000	CORDOBA	LORICA	146-31469	SNa, SLa y Protegido
115	23417000100260059000	CORDOBA	LORICA	146-31470	SNa, SLa y Protegido
116	23417000100260060000	CORDOBA	LORICA		SNa, SLa y Protegido
117	23417000100260062000	CORDOBA	LORICA	146-31475	SNa, SLa y Protegido
118	23417000100410043000	CORDOBA	LORICA	146-29710	SNa y Protegido
119	23417000100190118000	CORDOBA	LORICA		SMA y Protegido
120	23417000100190016000	CORDOBA	LORICA	130003900330580008	SMA y Protegido
121	23417000100190018000	CORDOBA	LORICA		SMA y Protegido
122	23417000100190054000	CORDOBA	LORICA	146-8689	SMA y Protegido
123	23417000100220002000	CORDOBA	LORICA		SNa
124	23417000100220003000	CORDOBA	LORICA	146-5597	SNa
125	23417000100220147000	CORDOBA	LORICA	146-5597	SNa
126	23417000100220150000	CORDOBA	LORICA	146-0027284	SNa
127	23417000100220010000	CORDOBA	LORICA	146-0026647	SNa
128	23417000100200188000	CORDOBA	LORICA	146-0025868	SNa
129	23417000100200269000	CORDOBA	LORICA	146-0008845	SNa
130	23417000100200181000	CORDOBA	LORICA	146-0008368	SNa
131	23417000100200265000	CORDOBA	LORICA	146-0032946	SNa
132	23417000100200163000	CORDOBA	LORICA	146-10351	SNa
133	23417000100200054000	CORDOBA	LORICA	146-10877	SNa
134	23417000100200053000	CORDOBA	LORICA		SNa
135	23417000100200063000	CORDOBA	LORICA	146-15755	SNa
136	23417000100200062000	CORDOBA	LORICA		SNa
137	23417000100200118000	CORDOBA	LORICA	146-16988	SNa
138	23417000100200061000	CORDOBA	LORICA	146-15754	SNa
139	23417000100200060000	CORDOBA	LORICA	146-15753	SNa
140	23417000100200051000	CORDOBA	LORICA	146-0000355	SNa
141	23417000100200277000	CORDOBA	LORICA	146-0035201	SNa
142	23417000100200288000	CORDOBA	LORICA		SNa
143	23417000100200283000	CORDOBA	LORICA	146-39864	SNa
144	23417000100230029000	CORDOBA	LORICA	146-44895	SNa y Protegido
145	23417000100290474000	CORDOBA	LORICA	146-41620	SNa
146	23417000100290361000	CORDOBA	LORICA	146-38550	SNa
147	23417000100290362000	CORDOBA	LORICA		SNa
148	23417000100290229000	CORDOBA	LORICA	146-2176	SNa

REVISADO

149	23417000100290351000	CORDOBA	LORICA	146-34714	SNa
150	23417000100290349000	CORDOBA	LORICA	146-34179	SNa
151	23417000100230121000	CORDOBA	LORICA	146-44893	SNa y Protegido
152	23417000100230122000	CORDOBA	LORICA	146-44894	SNa y Protegido
153	23417000100230123000	CORDOBA	LORICA	146-44896	SNa
154	23417000100420006000	CORDOBA	LORICA	146-3786	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
155	23417000100420060000	CORDOBA	LORICA	146-3786	SNa, SLa y Protegido
156	23417000100420016000	CORDOBA	LORICA	169021900264730096	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
157	23417000100420010000	CORDOBA	LORICA	146-34129	SNa y Protegido
158	23417130000100000000	CORDOBA	LORICA	146-004253	SNa
159	23417000100010029000	CORDOBA	LORICA	146-8203	Elde 2-3 y Area de Conservación
160	23417000100130107000	CORDOBA	LORICA		Elde 1-2 y Area de Conservación Licencia Clinica Area Urbana Res. 158 del 26 de agosto de 2013 y Res. 104 del 13 de junio de 2016
161	23417000100130001000	CORDOBA	LORICA	140-15719	Elde 1-2, Crbc y Area de Conservación
162	23417000100230030000	CORDOBA	LORICA	146-13968	SNa
163	23417000100010005000	CORDOBA	LORICA	146-28659	Elde 1-2 y area de Conservación
164	23417000100300173000	CORDOBA	LORICA		Elde 1-2 y area de Conservación
165	23417000100110080000	CORDOBA	LORICA	164002300483690207	SNa y Protegido
166	23417000100110111000	CORDOBA	LORICA	143-3526	SNa y Protegido
167	23417000100110070000	CORDOBA	LORICA	143-983	SNa y Protegido
168	23417000100110017000	CORDOBA	LORICA	12502400036657	SNa y Protegido
169	23417000100190050000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
170	23417000100190119000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
171	23417000100190120000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
172	234170001000000200302000 000000	CORDOBA	LORICA	146-9261	SNa

**Convenciones**

SNa	Suelos con niveles freáticos oscilantes, susceptibles a encharcamientos, capas arcillosas y sales en subsuelos. Vocación: Agricultura comercial y ganadería intensiva
SMa	Suelos superficiales, nivel freático fluctuante con inundaciones frecuentes. Vocación: agricultura de subsistencia y ganadería extensiva
SLa	Suelos superficiales con inundaciones periódicas. Vocación: Agricultura de subsistencia y ganadería extensiva
Elde 1-2	Suelos superficiales, muy superficiales, capas de gravilla en superficie y dentro del suelo, erosión ligera-moderada-severa y muy severa. Vocación: Agricultura de subsistencia, gadería extensiva y área de conservación.
Elde 2-3	
Crbc	Suelos sujetos a encharcamientos.
<b>Protegido:</b> Según el Plan de Ordenamiento territorial Son suelos de Especial Protección por el río Sinú (Plano de formulación No. 5A1) y por la Ciénaga grande y demás humedales (Plano de Formulación No. 5B)	