

Señor:
EDUARDO MIGUEL NEGRETE COGOLLO
Dirección: La Floresta
Vereda Mata de Caña
Lorica - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20210308005794
Fecha: 08/03/2021 11:33:14 a. m.
Usuario: silene.pesellin
CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO - OFERTA DE COMPRA CON RADICADO N° 48-147S-20210301005735 DE FECHA 01 DE MARZO DE 2021.

Cordial saludo,

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20210301005737 de fecha 01 de marzo de 2021, presentado por la 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-20210301005735 de fecha 01 de marzo de 2021, la cual fue llevada el día 02 de marzo de 2021, pero se rehusaron a recibir, como lo indica la certificación de la empresa de mensajería Alfa Mensajes, de fecha 03 de marzo de 2021; no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de Diciembre de 2014 así:

AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado No. ° 48-147S-20210301005735 de fecha 01 de marzo de 2021, que contiene la Oferta de Compra *"por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión denominado La Floresta, ubicado en la Vereda Mata de Caña, jurisdicción del Municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 234170001000000220071000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-12120. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-294. Ubicado en el Sector Cereté - Lorica"*.

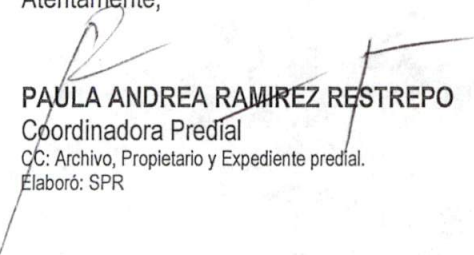
Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la comunicación de citación con radicado N° 48-147S-20210301005737 de fecha 01 de marzo de 2021, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

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

Atentamente,



PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO

Coordinadora Predial

CC: Archivo, Propietario y Expediente predial.

Elaboró: SPR



Alfa Mensajes

Mensajería especializada puerta a puerta

Nit. 822.002.317-0 Lic. Mincomunicaciones 00618

CERTIFICA QUE:

El día 11 del mes de marzo del año 2021, se realizó visita por el mensajero de la Jurisdicción, para entregar **NOTIFICACION POR AVISO** de acuerdo con los siguientes datos:

GUÍA DE ENVÍO: 6001670

REMITENTE: Paula Andrea Ramírez Restrepo, Coordinadora predial

EMPRESA: Concesión Ruta al Mar

FOLIOS: 2

DESTINATARIO: EDUARDO MIGUEL NEGRETE COGOLLO

DIRECCIÓN: La floresta Vereda Mata de Caña

CIUDAD: Lorica Córdoba

ENTREGADO: Rehusado

RECIBIDO POR:

IDENTIFICACIÓN:

OBSERVACIÓN: Rehusado a recibir.



Alfa Mensajes

PRINCIPAL: VILLAVICENCIO . META
CARRERA 24 Bis No. 37A-47 SANTA INES
PBX: 6621797 - 6705146
www.alfamensajes.com.co

GUÍA No.
SERVICIO DE
RETORNO



FECHA RECOLECCION		08 03 2021		FECHA ENTREGA		11 03 2021		HORA ENTREGA		02 02					
MENSAJERIA EXPRESA PUERTA A PUERTA NIT 822.002.317-0				OFICINA MONTERIA											
CLIENTE		NOMBRE VENTA DE CONTADO POR OFICINA						DIRECCIÓN: CL 29 1 56 OFI 303 PISO 3				TEL: 3206914358			
REMITENTE	NOMBRE		CONCESIÓN RUTA AL MAR						NOMBRE:		EDUARDO MIGUEL NEGRETE COGOLLO				
	DIRECCIÓN:		CENTRO LOGISTICO INDUSTRIAL SAN JERONIMO						DIRECCIÓN:		VEREDA MATA DE CAÑA				
	CIUDAD		MONTERIA CORDOBA						CIUDAD:		LORICA CORDOBA				
TEL:		OTRO						TEL:							
OBSERVACIONE				CODIGO DE ENVIO				PESO GRAM		250		PESO KILOS			
RECIBIDO POR ALFAMENSAJES				VALOR DECLARADO				RADICADO		PROCESO		ARTICULO		TIPO ENVIO	
				\$ 0								SOBRE		CAJA PAQUETE TULA	
														VALOR FLETE \$ 12000	
ACEPTO, FIRMA DEL REMITENTE				HORA RECOLECCION				DESTINATARIO RECIBIÓ A CONFORMIDAD							
LIC. MINCOMUNICACIONES. 000833				CIC Cliente incumplió cita				NOMBRE, FIRMA, C.C. Y SELLO							
				RH Rehusado				DD Dirección deficiente		DE Dirección errada		TR Se trasladó		NPR Nadie para recibir	
														FL Fallecido	

La presente se expide a los 12 días del mes de marzo del año 2021.

ELIZABETH ARTEAGA
EMPLEADA ENCARGADA.

📍 Calle 29 # 1-56 OF. 207 Ed. Banco popular

☎ 781 1281 📠 320 691 4358

✉ alfamensaje@gmail.com

Copia

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica la oferta formal de compra **N° 48-147S-20210301005735** de fecha 01 de marzo de 2021, al señor **EDUARDO MIGUEL NEGRETE COGOLLO** y se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las 08:00 a.m. del día **17 de marzo de 2021**.

Firma:

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 06:00 p.m. del **25 de marzo de 2021**, por cuanto **N° 48-147S-20210301005735** de fecha 01 de marzo de 2021, al señor **EDUARDO MIGUEL NEGRETE COGOLLO** conforme al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011

Firma:

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

Señor:
EDUARDO MIGUEL NEGRETE COGOLLO
Dirección: La Floresta
Vereda Mata de Caña
Lorica - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA
Radicado: 48-147S-20210301005735
Fecha: 01/03/2021 03:57:58 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 La Floresta, ubicado en la Vereda Mata de Caña, jurisdicción del Municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 234170001000000220071000000000 y Folio de Matricula Inmobiliaria N° 146-12120. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-294. 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.

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-2-1-294
Fecha de ficha	18 de noviembre de 2020
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	3860,13 m ²
Abscisa inicial	K29+544,82 D
Abscisa final	K29+708,26 I
Municipio	Lorica
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-12120
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	234170001000000220071000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura pública N° 641 del 05 de agosto de 2013 otorgada en la Notaria Única de Lorica, y son los siguientes:

“Norte, con calle Principal; Sur, con Félix Barragán; Este, con la carretera Lorica-Cereté; y Oeste, con el comprador”.

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 146-12120 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
EDUARDO MIGUEL NEGRETE COGOLLO	15.021.568	Lorica	-Liquidación de la comunidad y división material -Compraventa	Escritura Pública	-705 del 02 de septiembre de 1986 -275 del 19 de abril de 1986	Notaria Única	Lorica

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-294:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-294	Área Total: 19686.00 m ²
	Área Requerida por Diseño: 3860,13 m ²
	Área Remanente: 0.00 m ²
	Área Sobrante: 15825,87 m ²
	Área Total Requerida: 3860,13 m ²

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

Área Requerida: 3860,13 m² **Abscisa Inicial:** K29+544,82 **D Abscisa Final:** K29+708,26 I

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	(P1-P2)	26,97	METROS LINEALES	ENTRADA MATA DE CAÑA
SUR	(P5-P6)	26,75	METROS LINEALES	FÉLIX MANUEL BARRAGÁN COGOLLO
ORIENTE	(P2-P5)	153,71	METROS LINEALES	VÍA EXISTENTE CERETÉ – LORICA
OCCIDENTE	(P6-P1)	151,15	METROS LINEALES	EDUARDO MIGUEL NEGRETE COGOLLO

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-2-1-294** de fecha 30 de diciembre 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 **CINCUENTA Y TRES MILLONES VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS ONCE PESOS M/L (\$53.021.411)**.

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor del propietario; la suma de **CINCUENTA Y TRES MILLONES VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS ONCE PESOS M/L (\$53.021.411)**.

CAB-2-1-294				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,386013	\$ 38.000.000	\$ 14.668.494
TOTAL TERRENO				\$ 14.668.494
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 8.034.863
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 30.318.054
TOTAL AVALUO				\$ 53.021.411

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

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

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

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

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

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

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

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

En todo caso, será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018, iniciar proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de Promesa de Compraventa y/o Escritura Pública.

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

Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No. **CAB-2-1-294** de fecha 30 de diciembre 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, Propietario 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-2-1-294

CLASE DE INMUEBLE:

**LOTE DE TERRENO CON
CONSTRUCCIONES**

DIRECCIÓN:

LA FLORESTA

VEREDA:

MATA DE CAÑA

MUNICIPIO:

LORICA

DEPARTAMENTO:

CÓRDOBA

SOLICITANTE:

CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTÁ D.C., 30 DE DICIEMBRE 2020



TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACION GENERAL	4
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
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO:	5
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO:	5
2.	DOCUMENTOS	5
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
3.1.	PROPIETARIOS:	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA:	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS:	6
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	6
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
5.	REGLAMENTACION URBANISTICA.....	8
6.	DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1.	UBICACIÓN:	8
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 FISIAGRÁFICAS:	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS:	10
6.8.	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:	10



PREDIO CAB-2-1-294

6.9.	CONSTRUCCIONES ANEXAS:	10
6.10.	CULTIVOS ESPECIES:	11
7.	MÉTODOS VALUATORIOS	12
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.....	12
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:.....	12
7.3.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:	13
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	13
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	13
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	14
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....	14
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)	14
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	15
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	15
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:.....	15
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES:	16
10.4.	SERVIDUMBRES:.....	16
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS):	16
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	16
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN:	16
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:	18
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	18
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	18
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	20
14.	RESULTADO DE AVALÚO.....	21



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

1. INFORMACION GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Concesión Ruta al Mar S.A.S. 21 de diciembre de 2020.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.

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: Lorica.

1.7. VEREDA: Mata de Caña.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: La Floresta.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K29+544,82 D y abscisa final K29+708,26 I.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso es Agropecuario.

1.11. USO POR NORMA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lorica – Córdoba, “Lorica se hace visible” 2002-2010, aprobado mediante Acuerdo 042 del 14 de Diciembre del 2001 el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro rural y su uso es Agricultura de subsistencia, ganadería extensiva y área de conservación.



1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	23- CORDOBA
Municipio	417 – LORICA
Cedula. Catastral actual	23-417-00-01-00-00-0022-0071-0-00-00-0000
Área de terreno	1 Ha 9686 m ²
Área de construcción	18.0 m ²
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 15,409,000

5

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2020.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 28 de diciembre de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 30 de diciembre 2020.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-2-1-294, elaborado el 18 de noviembre de 2020.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 17 de noviembre de 2020.
- Certificado catastral, vigencia 2020.
- Escritura Pública No 705 del 02 de septiembre de 1986, expedida por la Notaría Única de Loricá.
- Actualización de estudio de títulos del predio CAB 2-1-294, elaborado el 18 de noviembre de 2020.
- Registro fotográfico.
- Certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Loricá el 20 de agosto de 2019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Eduardo Miguel Negrete Cogollo C.C. N° 15.021.568.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No 705 del 02 de septiembre de 1986, expedida en la Notaría Única de Loricá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 146-12120.



PREDIO CAB-2-1-294

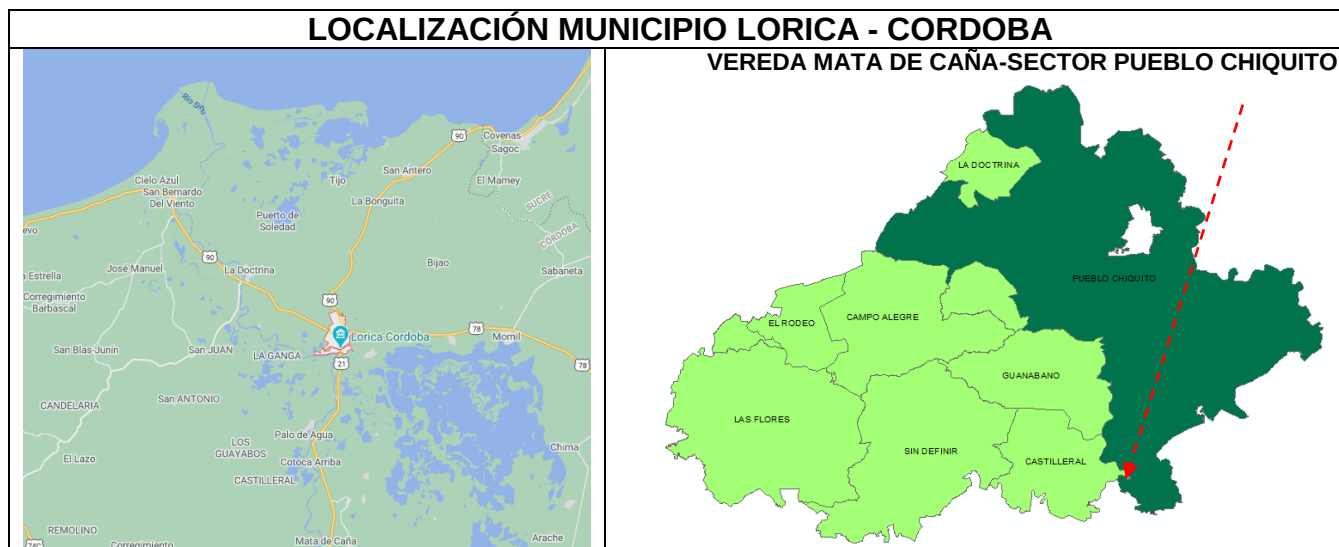
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 146-12120, sobre el predio objeto de avalúo no recaen observaciones jurídicas.

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 Mata de Caña, sector Pueblo Chiquito, del municipio de Lórica, que se ubica geográficamente al norte del departamento de Córdoba, en la zona baja del río Sinú y próxima al litoral del mar Caribe¹. 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 y al occidente con las veredas Campo Alegre, Campana de los Indios, Guanábano y Castilleral.

6



Fuente: Google maps, Consulta: 30 de diciembre 2020,
<https://www.google.com/maps/place/Lorica,+C%C3%B3rdoba>

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

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



PREDIO CAB-2-1-294

4.3. TOPOGRAFÍA: La topografía del predio es plana, con pendientes entre el 0 y 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 7 msnm¹. El clima es tropical, con una precipitación media aproximada de 1270mm.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWGa y RWKa² y las siguientes características³:

7

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
RWGa	Cálido seco	Depósitos fluvio Lacustres mixtos	Aquic Haplustepts, Vertic Endoaquepts, Aquertic Dystrustepts	Moderadamente profundo, fertilidad alta	Muy baja a media
RWKa	Cálido seco	Depósitos fluvio lacustres mixtos	Aquic Haplustepts, Fluventic Haplustepts, Vertic Endoaquepts	Superficiales a profundos y fertilidad moderada a alta	Muy baja a media

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 el perímetro 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 Mata de Caña, 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 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Lórica Córdoba, Vigencia 2000.

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.



PREDIO CAB-2-1-294

urbano del Municipio de Lorica – Córdoba. Se accede por vía intermunicipal, la cual se encuentra pavimentada.



9

Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 30 de diciembre de 2020.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	19686.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	3860.13 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	15825.87 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	3860.13 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-2-1-294, 18 de noviembre de 2020.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	26,97 m	Entrada Mata de Caña (P1-P2)
SUR	26,75 m	Félix Manuel Barragán Cogollo (P5-P6)
ORIENTE	153,71 m	Vía Existente Cereté – Lorica (P2-P5)
OCCIDENTE	151,15 m	Eduardo Miguel Negrete Cogollo (P6-P1)

Fuente: Ficha predial CAB-2-1-294, 18 de noviembre de 2020.



PREDIO CAB-2-1-294

- 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 servicio 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 las siguientes unidades fisiográficas:

10

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Agropecuaria	Agricultura de subsistencia, ganadería extensiva y área de conservación.

- 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. CONSTRUCCIONES ANEXAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: Cerca en lindero sur con 4 hilos de alambre de púas con postes en madera cada 0.30m, H: 2.00m.	62,87 m	4	Bueno a regular	10
CA2: Cerca medianera con 3 hilos de alambre de púas con postes en madera cada 1.50m, H: 2.00m.	25,79 m	4	Bueno a regular	10
CA3: Pozo séptico con tapa en concreto de 0.07m de espesor y 1.02m de diámetro, y acometida en tubo de PVC de 4" de aproximadamente 3,45m.	1 un	6	Bueno a regular	20



PREDIO CAB-2-1-294

CA4: Pozo séptico con tapa en concreto de 0,07m de espesor de 0.90m*1.40m.	1 un	6	Bueno a regular	20
CA5: Cerca en lindero norte con 6 hilos de alambre de púas con postes en madera cada 0.60m, H: 2.10M	26,91 m	6	Bueno a regular	10

Fuente: Ficha predial CAB-2-1-294, 18 de noviembre de 2020.

11

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

Descripción	Cantidad
Higo, D: ≤ 0,20m	10 un
Guásimo, D: ≤ 0,20m	20 un
Guásimo, D: 0,21m-0,40m	3 un
Ñipi, D: ≤ 0,20m	18 un
Naranjuelo, D: 0,21m-0,40m	12 un
Totumo, D: ≤ 0,20m	108 un
Acacio, D: 0,21m-0,40m	27 un
Pimiento, D: ≤ 0,20m	75 un
Guayaba dulce, D: ≤ 0,20m	182 un
Marañón, D: 0,41m-0,60m	1 un
Matarratón, D: 0,21m-0,40m	10 un
Campano de Bledo, D: ≤ 0,20m	4 un
Almendro, D: 0,21m-0,40m	4 un
Camajón, D: 0,41m-0,60m	1 un
Mango, D: ≤ 0,20m	8 un
Mango, D: 0,21m-0,40m	5 un
Naranja, D: ≤ 0,20m	12 un
Limón, D: ≤ 0,20m	9 un
Plátano	15 un
Asauco, D: ≤ 0,20m	19 un
Asauco, D: 0,21m-0,40m	24 un
Roble, D: ≤ 0,20m	5 un
Guanábana, D: ≤ 0,20m	1 un
Guama, D: ≤ 0,20m	4 un



PREDIO CAB-2-1-294

Nim, D: 0,21m-0,40m	8 un
Guanábana, D: 0,21m-0,40m	1 un
Migua, D: 0,21m-0,40m	12 un
Zapote chocoano, D: ≤ 0,20m	1 un
Moringa, D: ≤ 0,20m	1 un
Mandarina, D: ≤ 0,20m	3 un
Piña	55 un
Ciruelo, D: ≤ 0,20m	1 un
Zapote, D: ≤ 0,20m	2 un
Higuerón, D: ≤ 0,20m	1 un
Mamey, D: ≤ 0,20m	2 un
Palmito, D: ≤ 0,20m	15 un
Higo, D: 0,61m-0,80m	1 un

12

Fuente: Ficha predial CAB- 2-1-294, 18 de noviembre de 2020.

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, se seleccionaron los siguientes métodos:

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



PREDIO CAB-2-1-294

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

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo Agricultura de subsistencia y ganadería extensiva se encontraron las siguientes ofertas:



PREDIO CAB-2-1-294

ESTUDIO DE MERCADO LORICA								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (m²)
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 :

14

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles en el sector del predio objeto de avalúo comercial, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO LORICA												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	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)

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
PROMEDIO			\$ 37,896,767
DESVIACION ESTÁNDAR			1,194,047
COEF DE VARIACION			3.15
LIMITE SUPERIOR			\$ 39,090,814
LIMITE INFERIOR			\$ 36,702,721

15

Se adopta el siguiente valor de terreno para la unidad fisiográfica:

UNIDAD DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Ha	\$ 38.000.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Se adopta el valor descrito en el acápite anterior teniendo en cuenta que el predio presenta similitud respecto a la norma, sin embargo, al contar con un área de conservación, su potencial productivo se ve limitado.

Unidad Fisiográfica 1

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 Lorica-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



PREDIO CAB-2-1-294

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 146-12120 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 tales como rondas de río y/o rondas de nacederos.

11. CALCULOS 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 formula 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 196.

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1: Cerca en lindero sur con 4 hilos de alambre de púas con postes en madera cada 0.30, H: 2.00m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) Cal. 14	ml	252	\$ 466	\$ 117.432,00
Limatón 10-12cm (3m) Eucalipto	un	210	\$ 17.014	\$ 3.572.940,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	34	\$ 8.900	\$ 302.600,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	117	\$ 20.561	\$ 2.405.637,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 6.398.609,00
TOTAL CANTIDAD				62,78
VALOR UNITARIO				\$ 101.921,14
Fuente grapa: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				



PREDIO CAB-2-1-294

CA2: Cerca medianera con 3 hilos de alambre de púas con postes en madera cada 1.50m, H: 2.00m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) Cal. 14	ml	78	\$ 466	\$ 36.348,00
Limatón 10-12cm (3m) Eucalipto	un	18	\$ 17.014	\$ 306.252,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	3	\$ 8.900	\$ 26.700,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	17	\$ 20.561	\$ 349.537,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 718.837,00
TOTAL CANTIDAD				25,79
VALOR UNITARIO				\$ 27.872,70
Fuente grapa: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				

17

CA3: Pozo séptico con tapa en concreto de 0.07m de espesor y 1.02m de diámetro, y acometida de tubo de PVC de 4" de aproximadamente 3,45m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Excavación manual general	m3	6,03	\$ 21.589	\$ 130.181,67
Muro Divisorio Bloque Estriado N°5	m2	12,00	\$ 43.801	\$ 525.612,00
*TAPA EN CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 1500 PSI	m3	1,60	\$ 145.246	\$ 232.393,60
Tubería PVCs 4"	m	3,45	\$ 35.613	\$ 122.864,85
Hora Cuadrilla AA Prestaciones	Hc	32,00	\$ 20.561	\$ 657.952,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1.669.004,12
TOTAL CANTIDAD				1
VALOR UNITARIO				\$ 1.669.004,12
*TAPA EN CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 1500 PSI				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común1500 PSI	m3	0,2	\$ 239.981,00	\$ 47.996,20
Barra corrugada G-60 3/8" (6M)	un	1	\$ 9.400,00	\$ 9.400,00
Tabla Chapa 30X1,8-2CM X 2,9M ordinario	un	2	\$ 23.364,00	\$ 46.728,00
Hora Cuadrilla AA con Prestaciones	hc	2	\$ 20.561,00	\$ 41.122,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 145.246,20
VALOR ADOPTADO				\$ 145.246,00

CA4: Pozo séptico con tapa en concreto de 0,07m de espesor de 0.90m*1.40m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Excavación manual general	m3	5,20	\$ 21.589	\$ 112.263
Muro Divisorio Bloque Estriado N°5	m2	12,00	\$ 43.801	\$ 525.612
*TAPA EN CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 1500 PSI	m3	1,60	\$ 145.246	\$ 232.394
Hora Cuadrilla AA Prestaciones	Hc	32,00	\$ 20.561	\$ 657.952
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1.528.220,40
TOTAL CANTIDAD				1
VALOR UNITARIO				\$ 1.528.220,40

*Fuente: Elaboración propia



PREDIO CAB-2-1-294

*TAPA EN CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 1500 PSI				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	m3	0,2	\$ 239.981,00	\$ 47.996,20
Barra corrugada G-60 3/8" (6M)	un	1	\$ 9.400,00	\$ 9.400,00
Tabla Chapa 30X1,8-2CM X 2,9M ordinario	un	2	\$ 23.364,00	\$ 46.728,00
Hora Cuadrilla AA con Prestaciones	hc	2	\$ 20.561,00	\$ 41.122,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 145.246,20
VALOR ADOPTADO				\$ 145.246,00

CA5: Cerca en lindero norte con 6 hilos de alambre de púas con postes en madera cada 0.60m, H: 2.10m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) CAL. 14	ml	162	\$ 466	\$ 75.492,00
Cerco 8x8cmx2.9m - Ordinario	un	45	\$ 23.364,00	\$ 1.051.380,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	11	\$ 8.900	\$ 97.900,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	38	\$ 20.561	\$ 781.318,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 2.006.090,00
TOTAL CANTIDAD				26,91
VALOR UNITARIO				\$ 74.548,12

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

18

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CAB-2-1-294										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 CERCA	4	10	62,78	40,00%	2,5	33,82%	\$ 101.921,14	\$34.469,73	\$67.451,41	\$4.234.599,52
CA2 CERCA	4	10	25,79	40,00%	2,5	33,82%	\$ 27.872,70	\$9.426,55	\$18.446,15	\$475.726,21
CA3 POZO SEPTICO	6	20	1	30,00%	2,5	26,01%	\$ 1.669.004,12	\$434.107,97	\$1.234.896,15	\$1.234.896,15
CA4 POZO SEPTICO	6	20	1	30,00%	2,5	26,01%	\$ 1.528.220,40	\$397.490,13	\$1.130.730,27	\$1.130.730,27
CA5 CERCA	6	10	26,91	60,00%	2,5	52,20%	\$ 74.548,12	\$38.914,12	\$35.634,00	\$958.910,94
VALOR TOTAL										\$ 8.034.863,09
VALOR ADAPTADO										\$ 8.034.863

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

La franja objeto de adquisición predial presenta los siguientes cultivos y especies objeto de avalúo:



PREDIO CAB-2-1-294

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES									
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL					
Higo, D: ≤ 0.20m	un	10	\$ 7.422	\$ 74.220					
Guásimo, D: ≤ 0.20m	un	20	\$ 2.969	\$ 59.380					
Guásimo, D: 0.21m - 0.40m	un	3	\$ 23.750	\$ 71.250					
Ñipi, D: ≤ 0.20m	un	18	\$ 2.969	\$ 53.442					
Naranjuelo, D: 0.21m - 0.40m	un	12	\$ 89.064	\$ 1.068.768					
Totumo, D: ≤ 0.20m	un	108	\$ 4.948	\$ 534.384					
Acacio, D: 0.21m - 0.40m	un	27	\$ 79.168	\$ 2.137.536					
Pimiento, D: ≤ 0.20m	un	75	\$ 16.700	\$ 1.252.500					
Guayaba dulce, D: ≤ 0.20m	un	182	\$ 74.410	\$ 13.542.620					
Marañón, D: 0.41m - 0.60m	un	1	\$ 109.956	\$ 109.956					
Matarratón, D: 0.21m -0.40m	un	10	\$ 39.584	\$ 395.840					
Campano de bleo, D: ≤ 0.20m	un	4	\$ 37.453	\$ 149.812					
Almendro, D: 0.21m -0.40m	un	4	\$ 79.168	\$ 316.672					
Camajón, D: 0.41m - 0.60m	un	1	\$ 832.298	\$ 832.298					
Mango, D: ≤ 0.20m	un	8	\$ 98.712	\$ 789.696					
Mango, D: 0.21m - 0.40m	un	5	\$ 120.112	\$ 600.560					
Naranja, D: ≤ 0.20m	un	12	\$ 108.822	\$ 1.305.864					
Limón, D: ≤ 0.20m	un	9	\$ 84.462	\$ 760.158					
Plátano	un	15	\$ 26.879	\$ 403.185					
Asauco, D: ≤ 0.20m	un	19	\$ 9.896	\$ 188.024					
Asauco, D: 0.21m - 0.40m	un	24	\$ 59.376	\$ 1.425.024					
Roble, D: ≤ 0.20m	un	5	\$ 37.453	\$ 187.265					
Guanábana, D: ≤ 0.20m	un	1	\$ 127.546	\$ 127.546					
Guama, D: ≤ 0.20m	un	4	\$ 9.896	\$ 39.584					
Nim, D: 0.21m - 0.40m	un	8	\$ 178.129	\$ 1.425.032					
Guanábana, D: 0.21m - 0.40m	un	1	\$ 127.546	\$ 127.546					
Migua, D: ≤ 0.20m	un	12	\$ 27.833	\$ 333.996					
*Zapote chocoano, D: ≤ 0.20m	un	1	\$ 111.460	\$ 111.460					
Moringa, D: ≤ 0.20m	un	1	\$ 4.948	\$ 4.948					
Mandarina, D: ≤ 0.20m	un	3	\$ 106.102	\$ 318.306					
Piña	un	55	\$ 2.392	\$ 131.560					
Ciruelo, D: ≤ 0.20m	un	1	\$ 4.948	\$ 4.948					
Zapote, D: ≤ 0.20m	un	2	\$ 111.460	\$ 222.920					
Higuerón, D: ≤ 0.20m	un	1	\$ 9.896	\$ 9.896					
*Mamey, D: ≤ 0.20m	un	2	\$ 111.460	\$ 222.920					
*Palmito, D: ≤ 0.20m	un	15	\$ 55.000	\$ 825.000					
Higo, D: 0.61m - 0.80m	un	1	\$ 153.938	\$ 153.938					
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 30.318.054					
*La especie Palmito corresponde a un nombre común de la Palma Amarga, por tanto se adapta el valor de esta última.									
*La especie Mamey corresponde a un nombre comun de la especie Zapote, por tanto se adopta el valor de esta última									
*La especie Zapote Chocoano corresponde a un nombre comun de la especie Zapote, por tanto se adopta el valor de esta última									
FILTRO	Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volumén m³	Volumén adoptado m³	\$/m³	Valor por planta
Migua Rango: ≤0,20	Migua	≤0,20	0.15	5	0.7	0.061850105	0.06185025	450,000	27.833

19



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía secundaria la cual se encuentra 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.
- Según el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Lorica el 20 de agosto de 2019, el predio cuenta con un área de conservación, lo cual se ve reflejado en el valor adoptado por hectárea de terreno.
- 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.



PREDIO CAB-2-1-294

14. RESULTADO DE AVALÚO.

CAB-2-1-294				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,386013	\$ 38.000.000	\$ 14.668.494
TOTAL TERRENO				\$ 14.668.494
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 8.034.863
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 30.318.054
TOTAL AVALUO				\$ 53.021.411

21

TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y TRES MILLONES VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$53.021.411,00).

Bogotá, D.C., 30 de diciembre 2020.

Cordialmente,

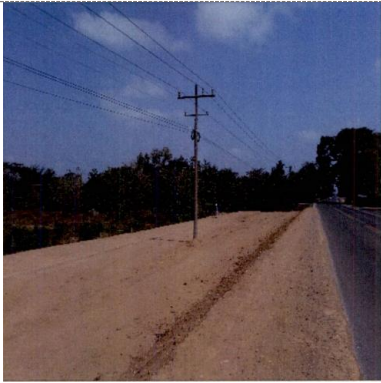
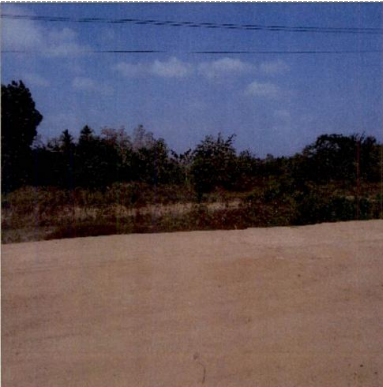
DIEGO MONROY
Representante Legal

OMAR PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1.014.242.133



15. DOCUMENTOS ANEXOS

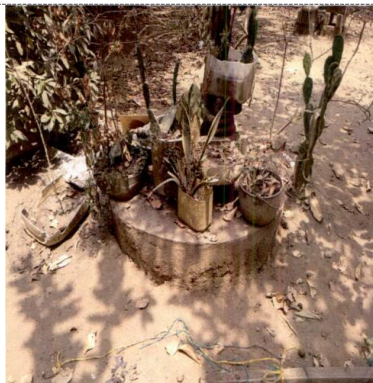
ANEXO FOTOGRÁFICO

R1. ENTORNO INTERVENCIÓN	R2. ENTORNO INTERVENCIÓN
	
R3. ENTORNO INTERVENCIÓN	R4. VISTA GENERAL
	
R5. CERCA CA1	R6. CERCA CA2
	

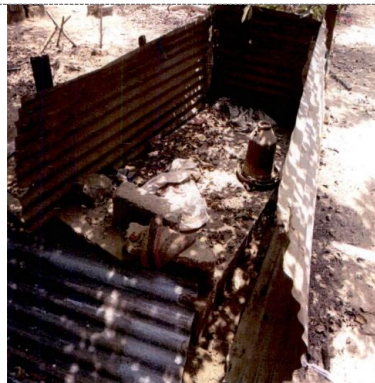


PREDIO CAB-2-1-294

R7. POZO SÉPTICO CA3



R8. POZO SÉPTICO CA4



R9. CERCA CA5



R10. CULTIVOS Y/O ESPECIES



R11. CULTIVOS Y/O ESPECIES



R12. CULTIVOS Y/O ESPECIES





ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones.

Dirección: La Floresta.

Vereda/Barrio: Mata de Caña.

Municipio: Lorica.

Departamento: Córdoba.

Cedula catastral: 23-417-00-01-00-00-0022-0071-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública No 705 del 02 de septiembre de 1986, expedida en la Notaría Única de Lorica.

Matricula Inmobiliaria: 146-12120.

Propietario: Eduardo Miguel Negrete Cogollo C.C. N° 15.021.568.

24

II. 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”

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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



PREDIO CAB-2-1-294

CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones.

Dirección: La Floresta.

Vereda/Barrio: Mata de Caña.

Municipio: Lorica.

Departamento: Córdoba.

Cedula catastral: 23-417-00-01-00-00-0022-0071-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública No 705 del 02 de septiembre de 1986, expedida en la Notaría Única de Lorica.

Matricula Inmobiliaria: 146-12120.

Propietario: Eduardo Miguel Negrete Cogollo. C.C. N° 15.045.333.

25

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-2-1-294				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,386013	\$ 38.000.000	\$ 14.668.494
TOTAL TERRENO				\$ 14.668.494
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 8.034.863
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 30.318.054
TOTAL AVALUO				\$ 53.021.411

TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y TRES MILLONES VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$53.021.411,00).

Bogotá, D.C., 30 de diciembre 2020.

Cordialmente,

DIEGO MONROY

Representante Legal

OMAR PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador

RAA: AVAL- 1.014.242.133



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



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 30 de diciembre 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.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total	Lucro Cesante		Daño Emergente	
1	CAB-2-1-294	\$53'021.411	Pérdida Utilidad Contratos	Pérdida Utilidad actividad económica	Desmonte embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
			\$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 21 de diciembre 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: 00000815



COMITÉ DE AVALUOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Miembro comité

LISANDRO CASTAÑEDA

Miembro Comité

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Miembro comité

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Miembro comité

 Agencia Nacional de Infraestructura	 CONCESIÓN Ruta al Mar	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	02/06/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR	UNIDAD FUNCIONAL	2
CONTRATO No.:	APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015	SECTOR O TRAMO	SUBSECTOR 1 CERETÉ-LORICA
PREDIO No.	CAB-2-1-294	ABSC. INICIAL	K29+544,82 D
ABSC. FINAL	K29+708,26 I	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izq-Der 154,10 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	EDUARDO MIGUEL NEGRETE COGOLLO	CEDULA DIRECCION / EMAIL	15.021.568 LA FLORESTA	MATRICULA INMOBILIARIA	146-12120
		DIRECCION DEL PREDIO	LA FLORESTA	CEDULA CATASTRAL	234170001000000220071000000000

VEREDA/BARRIO:	MATA DE CAÑA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	LORICA			NORTE	26,97 m	ENTRADA MATA DE CAÑA (P1-P2)
DPTO:	CORDOBA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	SUR	26,75 m	FELIX MANUEL BARRAGAN COGOLLO (P5-P6)
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	153,71 m	VIA EXISTENTE CERETÉ - LORICA (P2-P5)
				OCIDENTE	151,15 m	EDUARDO MIGUEL NEGRETE COGOLLO (P6-P1)

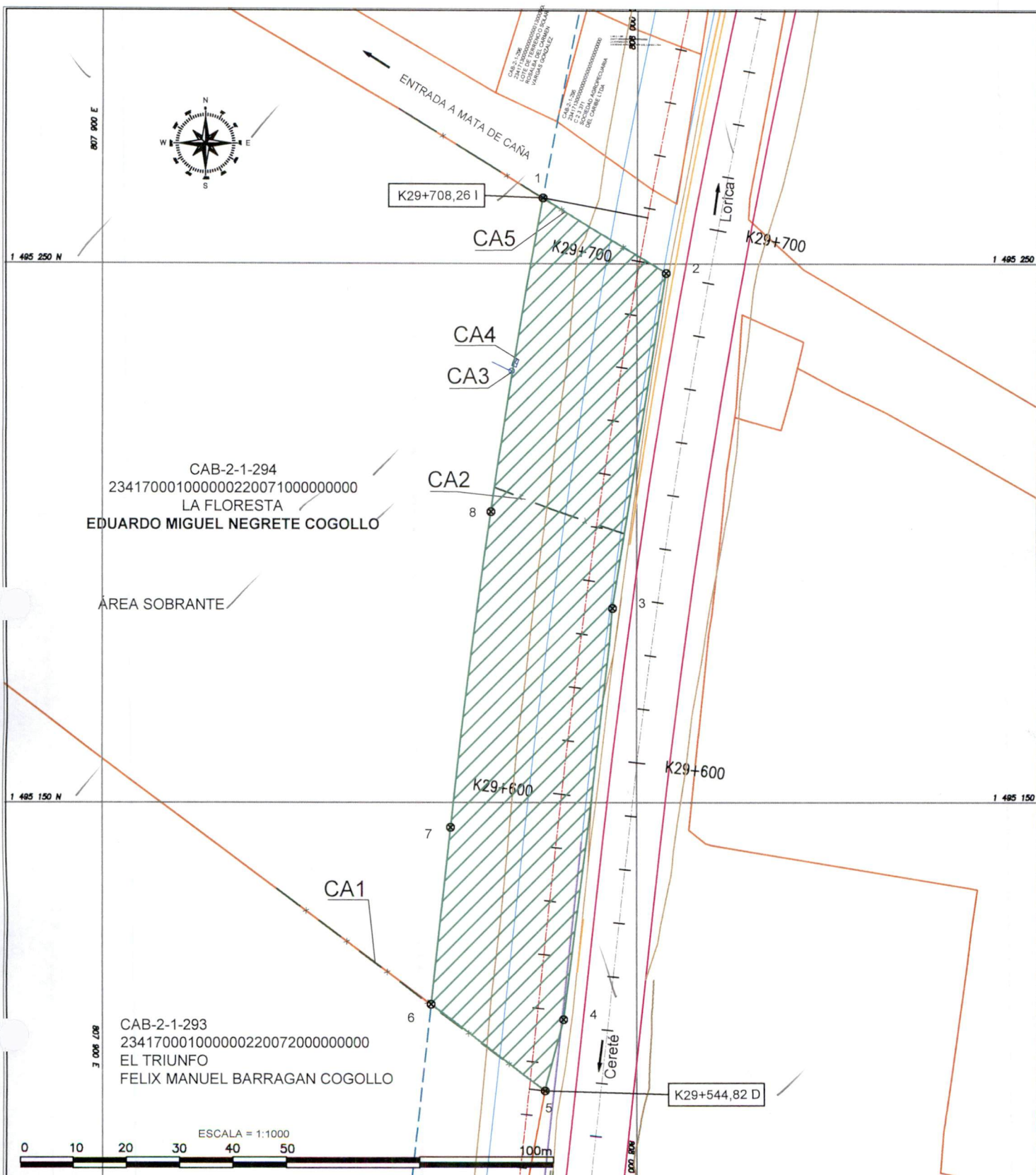
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN				
HIGO, D: ≤ 0.20m	10		und	1			
GUASIMO, D: ≤ 0.20m	20		und				
GUASIMO, D: 0.21m - 0.40m	3		und				
ÑIPI, D: ≤ 0.20m	18		und				
NARANJUELO, D: 0.21m - 0.40m	12		und				
TOTUMO, D: ≤ 0.20m	108		und				
ACACIO, D: 0.21m - 0.40m	27		und				
PIMIENTO, D: ≤ 0.20m	75		und				
GUAYABA DULCE, D: ≤ 0.20m	182		und				
MARAÑON, D: 0.41m - 0.60m	1		und				
MATARRATÓN, D: 0.21m - 0.40m	10		und				
CAMPANO DE BLEO, D: ≤ 0.20m	4		und				
ALMENDRO, D: 0.21m - 0.40m	4		und				
CAMAJON, D: 0.41m - 0.60m	1		und				
MANGO, D: ≤ 0.20m	8		und				
MANGO, D: 0.21m - 0.40m	5		und				
NARANJA, D: ≤ 0.20m	12		und				
LIMÓN, D: ≤ 0.20m	9		und				
PLATANO	15		und				
ASAUCO, D: ≤ 0.20m	19		und				
ASAUCO, D: 0.21m - 0.40m	24		und				
ROBLE, D: ≤ 0.20m	5		und				

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA1: CERCA EN LINDERO SUR CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS CON POSTES EN MADERA CADA 0.30M, H:2.00M	62,78	M
2	CA2: CERCA MEDIANERA CON 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS CON POSTES EN MADERA CADA 1.50M, H:2.00M	25,79	M
3	CA3: POZO SÉPTICO CON TAPA EN CONCRETO DE 0.07M DE ESPESOR Y 1.02M DE DIAMETRO, Y ACOMETIDA EN TUBO DE PVC DE 4" DE APROX 3,54M	1,00	UNID
4	CA4: POZO SÉPTICO CON TAPA EN CONCRETO DE 0.07M DE ESPESOR DE 0.90M*1.40M	1,00	UNID
5	CA5: CERCA EN LINDERO NORTE CON 6 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS CON POSTES EN MADERA CADA 0.60M, H:2.10M	26,91	M

FECHA DE ELABORACIÓN:	18-11-20	AREA TOTAL TERRENO	19686,00 m ²	OBSERVACIONES:
Elaboró:	JOHAN ROA ARÉVALO M.P. 25222-327195 CND	AREA REQUERIDA POR DISEÑO	3860,13 m ²	*La presente ficha predial modifica la elaborada el 05 de abril de 2019 y aprobada mediante comunicación CI.023/AB3675/19/7.4.1 con radicado No. 47-147-20190417004911 del 17 de abril de 2019, en la cual se determina el área de compra de según lo establecido en el Otrosí No. 15.
		AREA REMANENTE	0,00 m ²	*El inventario de especies y construcciones anexas, no genera variación en CA1 y algunas especies, toda vez que el predio se encuentra intervenido parcialmente antes de la suscripción del Otrosí No. 15 con obras a nivel de terraplen, demolición de construcciones y tala de arboles según el permiso de intervención voluntaria otorgado el 22 de agosto de 2018.
Revisó y Aprobó:		AREA TOTAL REQUERIDA	3860,13 m ²	
		AREA SOBRANTE	15825,87 m ²	

[illegible]

Pág. 2 de 2



	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL		CUADRO DE ÁREAS <table><tr><td>ÁREA TOTAL:</td><td>1 Ha+9686.00 m²</td></tr><tr><td>ÁREA REQUERIDA:</td><td>0 Ha + 3860.13 m²</td></tr><tr><td>ÁREA REMANENTE:</td><td>00,00 m²</td></tr><tr><td>ÁREA SOBRANTE:</td><td>1 Ha + 5825.87 m²</td></tr><tr><td>ÁREA CONSTRUIDA:</td><td>0.00 m²</td></tr></table>		ÁREA TOTAL:	1 Ha+9686.00 m²	ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 3860.13 m²	ÁREA REMANENTE:	00,00 m²	ÁREA SOBRANTE:	1 Ha + 5825.87 m²	ÁREA CONSTRUIDA:	0.00 m²	CONVENCIONES <table><tr><td> Línea de compra</td><td> Límite predial</td></tr><tr><td> Ejes de vía proyectada</td><td> Área requerida</td></tr><tr><td> Eje de vía existente</td><td> Área remanente</td></tr><tr><td> Borde de vía existente</td><td> Construcción</td></tr><tr><td> Borde de vía proyectado</td><td> Construcción anexa</td></tr><tr><td> Fuentes hídricas</td><td> Punto de inflexión</td></tr><tr><td> Alcantarilla</td><td> Chafalán Llano</td></tr><tr><td> Lago o Jagüey</td><td> Chafalán Corte</td></tr><tr><td></td><td> Cercas</td></tr></table>		 Línea de compra	 Límite predial	 Ejes de vía proyectada	 Área requerida	 Eje de vía existente	 Área remanente	 Borde de vía existente	 Construcción	 Borde de vía proyectado	 Construcción anexa	 Fuentes hídricas	 Punto de inflexión	 Alcantarilla	 Chafalán Llano	 Lago o Jagüey	 Chafalán Corte		 Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0294" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este	
ÁREA TOTAL:	1 Ha+9686.00 m²																																			
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 3860.13 m²																																			
ÁREA REMANENTE:	00,00 m²																																			
ÁREA SOBRANTE:	1 Ha + 5825.87 m²																																			
ÁREA CONSTRUIDA:	0.00 m²																																			
 Línea de compra	 Límite predial																																			
 Ejes de vía proyectada	 Área requerida																																			
 Eje de vía existente	 Área remanente																																			
 Borde de vía existente	 Construcción																																			
 Borde de vía proyectado	 Construcción anexa																																			
 Fuentes hídricas	 Punto de inflexión																																			
 Alcantarilla	 Chafalán Llano																																			
 Lago o Jagüey	 Chafalán Corte																																			
	 Cercas																																			
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA	PROPIETARIO: EDUARDO MIGUEL NEGRETE COGOLLO		CEDULA CATASTRAL: 234170001000000220071000000000		MATRICULA INMOBILIARIA: 146-12120		CERETÉ - LORICA <table><tr><td>PR</td><td>ABS</td></tr><tr><td>INICIO: 10 + 764</td><td>INICIO: K 29+544.82 (D)</td></tr><tr><td>FINAL: 48 + 222</td><td>FINAL: K 29+708.26 (I)</td></tr></table>		PR	ABS	INICIO: 10 + 764	INICIO: K 29+544.82 (D)	FINAL: 48 + 222	FINAL: K 29+708.26 (I)	DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO		FECHA: 18/12/2010		ARCHIVO: PA_CAB-2-1-294.dwg		PLANO: 1 de 2															
PR	ABS																																			
INICIO: 10 + 764	INICIO: K 29+544.82 (D)																																			
FINAL: 48 + 222	FINAL: K 29+708.26 (I)																																			
 CONCESIÓN Ruta al Mar	CIP: CAB-2-1-294		ESCALA: 1:1000																																	

CONSORCIO DE CONCESIONES

APPROBADO

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1495262.21	807982.39	26.97
2	1495248.24	808005.46	
3	1495186.06	807995.47	62.99
4	1495109.69	807986.36	76.93
5	1495096.37	807982.90	13.79
6	1495112.53	807961.58	26.75
7	1495145.40	807965.21	33.07
8	1495203.96	807972.74	59.04
1	1495262.21	807982.39	59.04
AREA REQUERIDA (m2):			3860.13

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS <table> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>1 Ha + 9686.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>0 Ha + 3860.13 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>00.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>1 Ha + 5825.87 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>0.00 m²</td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL:	1 Ha + 9686.00 m²	ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 3860.13 m²	ÁREA REMANENTE:	00.00 m²	ÁREA SOBRANTE:	1 Ha + 5825.87 m²	ÁREA CONSTRUIDA:	0.00 m²	CONVENCIONES <table> <tr> <td>----- Línea de compra</td> <td>□ Límite predial</td> </tr> <tr> <td>--- Ejes de vía proyectada</td> <td>▨ Área requerida</td> </tr> <tr> <td>--- Eje de vía existente</td> <td>▨ Área remanente</td> </tr> <tr> <td>--- Borde vía existente</td> <td>▨ Construcción</td> </tr> <tr> <td>--- Borde vía proyectado</td> <td>▨ Construcción anexa</td> </tr> <tr> <td>--- Fuentes hídricas</td> <td>○ Punto de inflexión</td> </tr> <tr> <td>--- Alcantarilla</td> <td>--- Chaffán Lleno</td> </tr> <tr> <td>--- Lago o Jagüey</td> <td>--- Chaffán Corte</td> </tr> <tr> <td></td> <td>--- Cercas</td> </tr> </table>	----- Línea de compra	□ Límite predial	--- Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida	--- Eje de vía existente	▨ Área remanente	--- Borde vía existente	▨ Construcción	--- Borde vía proyectado	▨ Construcción anexa	--- Fuentes hídricas	○ Punto de inflexión	--- Alcantarilla	--- Chaffán Lleno	--- Lago o Jagüey	--- Chaffán Corte		--- Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000 000 metros Norte 1'000 000 metros Este
ÁREA TOTAL:	1 Ha + 9686.00 m²																															
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 3860.13 m²																															
ÁREA REMANENTE:	00.00 m²																															
ÁREA SOBRANTE:	1 Ha + 5825.87 m²																															
ÁREA CONSTRUIDA:	0.00 m²																															
----- Línea de compra	□ Límite predial																															
--- Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida																															
--- Eje de vía existente	▨ Área remanente																															
--- Borde vía existente	▨ Construcción																															
--- Borde vía proyectado	▨ Construcción anexa																															
--- Fuentes hídricas	○ Punto de inflexión																															
--- Alcantarilla	--- Chaffán Lleno																															
--- Lago o Jagüey	--- Chaffán Corte																															
	--- Cercas																															
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA	PROPIETARIO: EDUARDO MIGUEL NEGRETE COGOLLO	CERETÉ - LORICA <table> <tr> <td>PR</td> <td>ABS</td> </tr> <tr> <td>INICIO: 10 + 764</td> <td>INICIO: K 29+544.82 (D)</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 48 + 222</td> <td>FINAL: K 29+708.26 (I)</td> </tr> </table>	PR	ABS	INICIO: 10 + 764	INICIO: K 29+544.82 (D)	FINAL: 48 + 222	FINAL: K 29+708.26 (I)	DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO	FECHA: 18-11-2020																						
PR	ABS																															
INICIO: 10 + 764	INICIO: K 29+544.82 (D)																															
FINAL: 48 + 222	FINAL: K 29+708.26 (I)																															
 CONCESIÓN Ruta al Mar	CEDULA CATASTRAL: 234170001000000220071000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 146-12120		ARCHIVO: PA_CAB-2-1-294.dwg	PLANO: 2 de 2																												

CONSORCIO CR CONCESIONES

APPROBADO

Formulario: CORRESPONDENCIA RECIBIDA - CONCESIÓN RUTA AL MAR

Radicado: 47-147-20190822007028

Fecha: 22/08/2019 10:53:58 a.m.

Usuario: lina.pantoja

CATEGORIA: EXTERNA

Fecha generación: 22/08/2019 10:55:17 a.m.



47-147-20190822007028

Secretaría de Planeación Municipal

Santa Cruz de Lorica, 20 de agosto de 2019

SP-AOTAU-181- 20-08-19

Señora
CATALINA BEDDYA CANDO
 Coordinadora predial EPC
 Concesión Ruta al Mar
 Centro logístico Industrial San Jerónimo Bodega No. 4, calle B etapa I
 Montería.

CORRESPONDENCIA RECIBIDA -
 CONCESIÓN RUTA AL MAR
 Radicado: 47-147-20190822007028
 Fecha: 22/08/2019 10:53:58 a.m.
 Usuario: lina.pantoja
 CATEGORIA: EXTERNA

Ref: Solicitud Uso del suelo

Cordial Saludo:

En respuesta a su solicitud informo a Usted que los siguientes predios cuentan con el uso del suelo que se describe a continuación según lo estimado en el POT del municipio Santa Cruz de Lorica.

Corregimiento de Mata de Caña CAB-2-1-291
 Dirección: LOGRA EL TIEMPO
 Referencia Catastral: 000100220086000
 Propietario: EUSTORGIO MARIAN LLORENTE
 Clasificación de uso: SNA - (Agricultura de subsistencia, ganadería extensiva y área de conservación)
 Amenaza: Inundación
 Licencia Urbanística: No.

Corregimiento de Mata de Caña CAB-2-1-292
 Dirección: La carretera
 Referencia Catastral: 000100220153000
 Propietario: YOLANDA ESPITIA
 Clasificación de uso: SNA - (Agricultura de subsistencia, ganadería extensiva y área de conservación)
 Amenaza: Inundación
 Licencia Urbanística: No.

Corregimiento de Mata de Caña CAB-2-1-293
 Dirección: EL TRIUNFO
 Referencia Catastral: 000100220072000
 Propietario: FELIX MANUEL BARRAGAN
 Clasificación de uso: SNA - (Agricultura de subsistencia, ganadería extensiva y área de conservación)

Elaboro: Aleyda Espitia Morelo

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

 SECRETARIA DE PLANEACION	Alcaldía Municipio Santa Cruz de Lorica Sistema de Gestión de la Calidad Nit 800096758-8	 Red de Pueblos Patrimonio
--	---	---

Amenaza: Inundación
 Licencia Urbanística: No.

Corregimiento de Mata de Caña CAB-2-1-294
 Dirección: LA FLORESTA
 Referencia Catastral: 000100220071000
 Propietario: EDUARDO NEGRETE
 Clasificación de uso: SNA - (Agricultura de subsistencia, ganadería extensiva y área de conservación)
 Amenaza: Inundación
 Licencia Urbanística: No.

Corregimiento de Mata de Caña CAB-2-1-295
 Dirección: C 2 No. 3-371
 Referencia Catastral: 13000500050000
 Propietario: JOSE MARIA NARVAEZ
 Clasificación de uso: SNA - (Agricultura de subsistencia, ganadería extensiva y área de conservación)
 Amenaza: Inundación
 Licencia Urbanística: No.

Corregimiento de Mata de Caña CAB-2-1-296
 Dirección: C 2 No. 3-345
 Referencia Catastral: 13000500013000
 Propietario: ROSALBA VARGAS
 Clasificación de uso: SNA - (Agricultura de subsistencia, ganadería extensiva y área de conservación)
 Amenaza: Inundación
 Licencia Urbanística: No.

Corregimiento de Mata de Caña CAB-2-1-297
 Dirección: C 2 No. 3-315
 Referencia Catastral: 13000500040000
 Propietario: SATURNINO LOPEZ
 Clasificación de uso: SNA - (Agricultura de subsistencia, ganadería extensiva y área de conservación)
 Amenaza: Inundación
 Licencia Urbanística: No.

Corregimiento de Mata de Caña CAB-2-1-298
 Dirección: K 8 No. 2-73
 Referencia Catastral: 13000500060000
 Propietario: AURELIANO PEREZ
 Clasificación de uso: SNA - (Agricultura de subsistencia, ganadería extensiva y área de conservación)
 Amenaza: Inundación
 Licencia Urbanística: No.

Elaboro: Aleyda Espitia Morelo

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



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Alcaldía Municipio Santa Cruz de Lorica

Sistema de Gestión de la Calidad

Nit 800096758-8



Corregimiento de Mata de Caña CAB-2-1-305 y CAB-2-1-305A

Dirección: NO

Referencia Catastral: 0001000290358000

Propietario: OSWALDO DORIA

Clasificación de uso: SNA - (Agricultura de subsistencia, ganadería extensiva y área de conservación)

Amenaza: Inundación

Licencia Urbanística: No.

La matrícula inmobiliaria no coincide con el titular.

Los predios identificados con las siguientes referencias no aparecen en nuestra base de datos.

1300050007000 y 13000100001000

Atentamente,

LEONARDO RADA SEGURA

Secretario de Planeación

Elaboro: Aleyda Espitia Morelo

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