

Montería, Córdoba

CAB - CORRESPONDENCIA
ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147-
20190522009234
Fecha: 22/05/2019 09:30:13 p.m.
Usuario: mayra.torrado
CATEGORIA: EXTERNA

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO
DE JOSE FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA**

Inmueble denominado Villa Nueva,
Abscisa Inicial K21+377,80 D- Abscisa Final K21+596,88 D
San Antero - Córdoba

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°48-147T-
20190506001781 del 06 de mayo de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N°48-147T-20190506001782 del 6 de mayo de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado N°48-147T-20190506001781 del 06 de mayo de 2019, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N°146-2555 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lorica, denominado Villa Nueva, ubicado en San Antero- Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar, según consta en la Guía de la Empresa de Correo certificado Servientrega, No. **995296819** con fecha de entrega del 14 de mayo de 2019, 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°48-147T-20190506001781 del 06 de mayo de 2019, que contiene la Oferta de Compra "*Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión, denominado Villa Nueva, ubicado entre las Abscisas: Inicial K21+377,80 D- Abscisa Final K21+596,88 D, en el municipio de San Antero, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N°236720002000000010140000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N°143-2555 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Lorica*".

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San

Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado Villa Nueva, ubicado en el municipio de San Antero-Córdoba, a fin de notificarle a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO DE JOSE FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA**, la oferta formal de compra N°48-147T-20190506001781 del 06 de mayo de 2019.

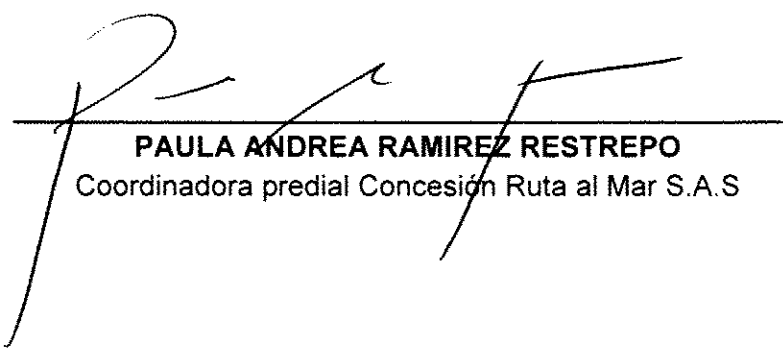
Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N°48-147T-20190506001781 del 06 de mayo de 2019, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

FIJADO EL 21 de Mayo de 2019 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M.



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

Proyecto: M.A.T.C.



CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra **N°48-147T-20190506001781 del 06 de mayo de 2019**, a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO DE JOSE FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA** y se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las _____ a.m. del día 29 de Mayo de 2019

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las _____ p.m. del _____, por cuanto **N°48-147T-20190506001781 del 06 de mayo de 2019**, a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO DE JOSE FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA** - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL



Señor.

JOSE FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: Villa Nueva
San Antero-Córdoba.

CAB - CORRESPONDENCIA
ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147T-20190506001781
Fecha: 06/05/2019 05:24:02 p.m.
Usuario: monica.villa
CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado Villa Nueva, ubicado en el Municipio de San Antero, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 236720002000000010140000000000 y del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 146-2555 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Lórica. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-2-048 Ubicado en el Sector Lórica-Coveñas.

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.

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-6-2-048
Fecha de ficha	20-junio-2018
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	1205,55 M2
Abscisa inicial	K21+377,80 D
Abscisa final	K21+596,88 D
Municipio	San Antero
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-2555
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	236720002000000010140000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública N°187 del 05 de abril de 1979, de la Notaria Única de Lorica, y son los siguientes:

"Por el NORTE, con propietarios de la antigua finca denominada San José que era propietario Isaac Martinez Rocha; por el SUR, con finca de Fanny Garcés de Padilla y finca de Feliz Marulanda Aristizabal; ESTE, con propietarios de la antigua finca de San José, antes de Isaac Martinez Rocha; y OESTE, con carretera de por medio y finca de Alberto López Lucas "

TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliario No. 146-2555 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Lorica, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
JOSE FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA	C.C 6.589.159	Compraventa	Escritura Pública	N°187 del 5 de abril de 1979	Única	Lorica

B. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-6-2-048

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-6-2-048	Total:106000,00 M2

	Requerida: 1205,55 M2
	Remanente: 0.00 M2
	Sobrante: 104794,45 M2
	Total Requerida: 1205,55 M2

Que las áreas requeridas se encuentran comprendidas dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la Ficha Predial anteriormente descrita:

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES AREA 1
NORTE	219,21 m	VÍA EXISTENTE LORICA - COVENAS (P2 a P7).
SUR	221,15 m	JOSE FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA (P8 a P1)
ORIENTE	3,87 m	JAIME ALBERTO LOPEZ CARDONA. Puntual (P7 a P8).
OCCIDENTE	9,60 m	VÍA EXISTENTE LORICA - COVENAS (P1 a P2).

C. 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 las franjas de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial CAB-6-2-048 de fecha 28 de diciembre de 2018, 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 precio de adquisición es de: **SEIS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/L.(\$ 6.128.738).**

Por concepto de Valor del lote a favor del propietario; la suma de **TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS M/L (\$3.327.318).**

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Terreno	Ha	0,120555	\$ 27.600.000	\$3.327.318

Por concepto de cultivos y especies, a favor del propietario; la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS M/L (\$2.568.144).**

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES					
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL	
Matarratón ø 0,21 m - 0,40 m	Un	2	\$ 39.584	\$ 79.168	
Matarratón ø ≤ 0,20 m	Un	2	\$ 4.948	\$ 9.896	
Guásimo ø ≤ 0,20 m	Un	4	\$ 2.969	\$ 11.876	
Guásimo ø 0,21 m - 0,40 m	Un	2	\$ 23.750	\$ 47.500	
Ceiba Bonga ø 2,21 m - 2,40 m	Un	1	\$ 2.182.072	\$ 2.182.072	
Yarumo ø ≤ 0,20 m	Un	1	\$ 4.948	\$ 4.948	
Ceiba Bonga ø ≤ 0,20 m	Un	1	\$ 12.370	\$ 12.370	
Laurel ø ≤ 0,20 m	Un	2	\$ 22.472	\$ 44.944	
Anón ø ≤ 0,20 m	Un	1	\$ 85.370	\$ 85.370	
Palma ø ≤ 0,20 m	Un	3	\$ 30.000	\$ 90.000	
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.568.144	

Por concepto de construcciones anexas, a favor del propietario; la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/L (\$233.276)**.

ITEM	EDAD	VEJA ÚTL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 Poron.	4	20	1	75,00%	2	14,32%	\$ 183.000,00	\$25.596,00	\$157.404,00	\$157.404,00
CS2 Cerca.	4	10	2,5	40,00%	2	29,52%	\$ 44.854,30	\$13.405,25	\$31.449,05	\$78.853,05
VALOR TOTAL										\$233.276,95
VALOR ADAPTADO										\$ 233.276

El pago total del precio de adquisición es de **SEIS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/L (\$6.128.738)**.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,120555	27.600.000	\$ 3.327.318
TOTAL TERRENO				\$ 3.327.318
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 233.276
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.568.144
TOTAL AVALUO				\$ 6.128.738

Nota: De conformidad con la Resolución N°898 de 2014, en caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la escritura pública de compraventa por la transferencia del derecho de dominio al estado del predio, serán asumidos en su totalidad directamente por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que se cause.

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

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia.

D. PERMISO DE INTERVENCIÓN

El artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 estipula que Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario pacten permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, permiso que será irrevocable una vez sea pactado.

E. 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.

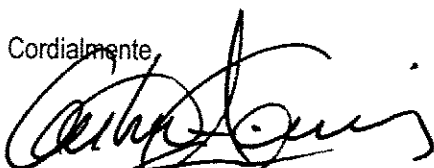
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá allegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3152748588 o al correo electrónico monica.villa@elcondor.com.

En todo caso será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013 y Ley 1742 de 2014, iniciar el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

Acompañamos para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo CAB-6-2-048 de fecha 28 de diciembre de 2018, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ
Gerente General

Anexo: Lo enunciado en ____ Folios

CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de registro de instrumentos públicos de Loricá, propietario y Expediente Predial

Elaboró: MIVM

Revisó: P.A.R.R.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-2-048

CLASE DE INMUEBLE:

LOTE DE TERRENO CON
CONSTRUCCIONES

DIRECCION:

VILLA NUEVA

VEREDA:

CABECERA

MUNICIPIO:

SAN ANTERO

DEPARTAMENTO:

CORDOBA

SOLICITANTE:

CONCESIÓN RUTA AL MAR
S.A.S.

BOGOTA D.C., DICIEMBRE 28 DE 2018





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-048

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante
- 1.2. Solicitud
- 1.3. Tipo de inmueble.
- 1.4. Tipo de avalúo.
- 1.5. Marco Normativo.
- 1.6. Departamento.
- 1.7. Municipio.
- 1.8. Vereda o Corregimiento.
- 1.9. Dirección del inmueble.
- 1.10. Abscisado de área Requerida.
- 1.11. Uso Actual Del Inmueble.
- 1.12. Uso Por Norma.
- 1.13. Información Catastral.
- 1.14. Fecha visita al predio.
- 1.15. Fecha del informe de avalúo.

2

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matricula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-048

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies
-
7. MÉTODOS VALUATORIOS
-
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado
-
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
-
10. CALCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
-
11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)
-
12. CALCULO VALOR ANEXOS
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvini)
-
13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies
-
14. CONSIDERACIONES GENERALES
-
15. RESULTADO DE AVALÚO
-
16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA

3





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-048

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S., 25 de agosto de 2018
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **Tipo de avalúo:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **Marco Jurídico:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **Departamento:** Córdoba.
- 1.6. **Municipio:** San Antero.
- 1.7. **Vereda o corregimiento:** Cabecera.
- 1.8. **Dirección del inmueble:** Villa Nueva.
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K021+377,80 D y abscisa final K021+596,88 D.
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso AGROPECUARIO.
- 1.11. **Uso por norma:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de planeación del municipio de San Antero – Córdoba, el predio se encuentra en FORESTAL PROTECTOR – PRODUCTOR; plantaciones de árboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos madera, leña y sub productos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales renovables.

4

1.13. Información Catastral:

Departamento	23 – Córdoba
Municipio	672 – San Antero
Cedula. Catastral actual	23-672-00-02-00-00-0001-0140-0-00-00-0000
Área de terreno	13 Ha 6000,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2018	\$ 64,475,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2018.

- 1.14. **Fecha visita al predio:** 30 de Agosto de 2018. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.15. **Fecha del informe de avalúo.** 28 de diciembre de 2018.





2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-6-2-048, elaborado el 20 de junio de 2018.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 20 de junio de 2018.
- Escritura Pública 187 del 05 de abril de 1979 de la notaria Única de Lórica.
- Certificado catastral, 19 de junio de 2018.
- Certificación de norma de usos del suelo, expedido el 22 de agosto de 2017.
- Plano de afectación predial, elaborado el 20 de junio de 2018
- Registro 1 y 2
- Estudio de títulos del predio CAB-6-2-048, elaborado el 20 de junio de 2018.

Nota: Documentos en su totalidad suministrados por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. el 25 de agosto de 2018.

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio, vigencia 2018.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: JOSE FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA C.C. 6.589.159

Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-6-2-048, 20 de junio de 2018.

5

3.2. Título de adquisición: Escritura Pública 187 del 05 de abril de 1979 de la notaria Única de Lórica.

3.3. Matrícula inmobiliaria: 146 – 2555.

3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 146 – 2555, sobre el predio objeto de avalúo recaen las siguientes anotaciones:

- **Anotación 5:** Hipoteca abierta de primer grado protocolizada mediante escritura pública No. 266 del 21 de marzo de 1995, de la notaria única de Lórica, inscrita el 22 de marzo de 1995.

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 cabecera Sector Santa Cruz, se ubica geográficamente al Sur del municipio de San Antero, y limita al sur con la vereda Tuereta, al oeste con las veredas Las Nubes y Cabecera Municipal y por el este con las veredas Porvenir, Cerro Perona y Santa Rosa.¹

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





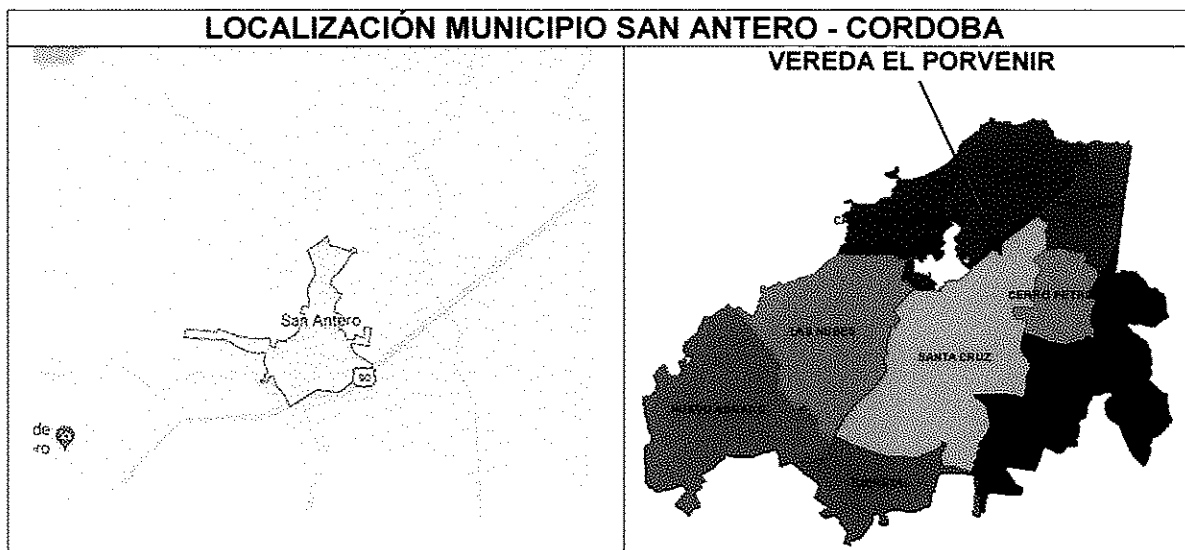
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-6-2-048



Fuente: Google maps, Consulta: 08 de Septiembre de 2018, <https://www.google.com.co/maps/place/San+Antero>

- 4.2. **Actividad predominante:** Económicamente el sector depende principalmente del turismo, la ganadería, la pesca y la agricultura. Se evidencian predios con pastos y destinados a actividades agropecuarias y zonas de protección.²
- 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, se ubica en un piso térmico cálido seco. La temperatura promedio del sector es de 33°C.³ el municipio se encuentra a 5 msnm⁴, presenta precipitación anual promedio de 1011 mm⁵.
- 4.5. **Condiciones agrologicas:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica y LWBc1⁶, y las siguientes características⁷:

TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
LWBc1	IV	Cálido seco	Rocas sedimentarias (areniscas, arcillolitas y calizas)	Typic Haplustepts, Vertic Haplustepts, Vertic Haplustolls	Rocas Sedimentarias Calcáreas de Origen Químico y Biológico	Muy baja a baja

2 Ibid.

3 Ibid.

4 Ibid.

5 Centro de Observaciones Oceanográficas e Hidrográficas: www.cioh.org.co.

6 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de San Antero-Córdoba, Vigencia 2007.

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-048

- 4.6. **Servicios públicos:** El sector cuenta con el servicio de acueducto veredal, sin embargo el área requerida no cuenta con servicios públicos.
- 4.7. **Servicios comunales:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de San Antero.
- 4.8. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de San Antero – Córdoba, vereda San Antero sector Santa Cruz; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal Coveñas - Lorica, la cual presenta frecuencia de transporte de 35 minutos, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 5.1. **Norma Urbanística Aplicada:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Antero – Córdoba, aprobado mediante Acuerdo 033 del 03 de Diciembre del 2007 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación de San Antero, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el área RURAL cuyo uso es de PROTECCION SANITARIAS Y VOLCAN DE LODO.

7

Tipo de Uso	Uso
Principal	Forestal protector productor, plantaciones de árboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos, madera leña sub productos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales renovables.
Compatible	Asociado silvopastoril, asociado agroforestal, ecoturismo e infraestructura asociada.
Condicionado	Turismo convencional, recreación.
Prohibido	Todos los demás
Amenazas	No Presenta
Zona de Protección	No Presenta
Licencia Urbanística	Sin Información.
Plan Parcial	-
Conflictos de Uso	Sin Conflictos.

Fuente: Acuerdo 033 del 03 de Diciembre del 2007





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-6-2-048

Cód.	Ref.	Uso del Suelo	Área (ha)	%
ZMP		Preservación Sector Café Salado	960.370	4.79
ZMUS		Servicios Sector Falsamán Bahía Chapata	3123.146	15.46
ZMUM		Sustentable Sin Forestal Sec. Cbo. Grande	67.487	0.33
ZMR		Recuperación Sector Continente	943.946	4.66
MI		Manglar Insular	75.463	0.37
AAbr		Agroindustrial	1416.753	7.02
ZFPP		Forestal Productiva Protección	7590.806	37.53
AASp		Agroecológico	4488.132	20.84

Fuente: Reglamentación de usos del suelo propuestos – Municipio de San Antero

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. **Ubicación:** Se trata de un predio ubicado en la vereda San Antero sector Santa Cruz, el cual se encuentra aproximadamente a 2.1 km del perímetro urbano del municipio de San Antero – Córdoba. Se accede por vía intermunicipal Lorica-Coveñas la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

8



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 08 de septiembre de 2018. www.google.earth.com.co

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia





- 6.2. **Área del terreno:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	106000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	1205,55 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	104794,45 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1205,55 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-6-2-048, 20 de junio de 2018.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES AREA 1
NORTE	219,21 m	VIA EXISTENTE LORICA - COVEÑAS (P2 a P7)
SUR	221,15 m	JOSE FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA (P8 A P1)
ORIENTE	3,87 m	JAIME ALBERTO LOPEZ CARDONA (P7 a P8)
OCCIDENTE	9,60 m	VIA EXISTENTE LORICA - COVEÑAS (P1 a P2)

Fuente: Ficha predial CAB-6-2-048, 20 de junio de 2018.

9

- 6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal Coveñas-Lorica, la cual se encuentra pavimentada y buen estado de conservación.
- 6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y pozo séptico, sin embargo el área requerida no cuenta con servicios publicos.
- 6.6. **Unidades fisiográficas:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	8-25%	Agropecuario	Zona Forestal Productor Protector

- 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 construcciones tipificadas como anexo.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-6-2-048

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1 Portón a 1 hoja de 4.00m de longitud y altura de 1.50m con 4 varetas horizontales de 1"x4" reforzada con 2 varetas diagonales, soportada sobre 2 postes de 0.20m y altura 1.70m.	1 UN	4	Bueno	20
CA2 Cerca interna con estacones de madera de secciones 0.10x0.10 altura 1.30m, separados cada 1m con 4 hilos de alambres de púas.	2.50 m	4	Bueno	10

6.10. Cultivos y Especies: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cobertura vegetal las siguientes especies:

Descripción	Cantidad
Mataraton $\varnothing$ 0,21 m - 0,40 m	2 Un
Mataraton $\varnothing \leq 0,20$ m	2 Un
Guásimo $\varnothing \leq 0,20$ m	4 Un
Guásimo $\varnothing$ 0,21 m - 0,40 m	2 Un
Ceiba Bonga $\varnothing$ 2,21 m - 2,40 m	1 Un
Yarumo $\varnothing \leq 0,20$ m	1 Un
Ceiba Bonga $\varnothing \leq 0,20$ m	1 Un
Laurel $\varnothing \leq 0,20$ m	2 Un
Anon $\varnothing \leq 0,20$ m	1 Un
Palma $\varnothing \leq 0,20$ m	3 un

10

Fuente: Ficha predial CAB-6-2-048, 20 de junio de 2018.

7. MÉTODO DE AVALÚO.

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.

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia





PREDIO CAB-6-2-048

- 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

8.1. Relación de ofertas obtenidas :

ESTUDIO DE MERCADO - FORESTAL PRODUCTOR								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO/PAGINA WEB	UBICACIÓN MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (HA)
1	3005161447-3015486229	Fincaraiz.com.co	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 3,136,000,000	98.00	0.00
2	3157310986	Santiago Tarazona	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 1,500,000,000	53.00	0.00
3	7854470-3017294539-3015486229	Mym Inmobiliaria Montería	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 7,616,000,000	238.00	GLOBAL



8.2. Depuración del mercado :

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:

ESTUDIO DE MERCADO - FORESTAL PRODUCTOR												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3005161447-3015486229	Pincaraiz.com.co	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 3.136.000.000	\$ 2.885.120.000	98 0000	\$ 29.440.000	0 00	\$ -	\$ -
2	3157310686	Santiago Tarazona	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 1.600.000.000	\$ 1.380.000.000	53 0000	\$ 26.037.736	0 00	\$ -	\$ -
3	7854470-3017264538-3015486229	Mym Inmobiliaria Monteria	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 7.616.000.000	\$ 7.006.720.000	236 0000	\$ 27.366.891	GLOBAL		\$ 493.400.000
MEDIA ARITMETICA					\$ 27.614.876							
DESVIACION ESTÁNDAR					\$ 1.714.635		LÍMITE SUPERIOR		\$ 29.329.510			
COEFICIENTE DE VARIACION					6,21%		LÍMITE INFERIOR		\$ 25.900.241			
VALOR ADOPTADO / HA					\$27.600.000							

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.2. Procesamiento estadístico encuestas :

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. CALCULOS VALOR TERRENO

10.2. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

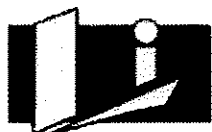
MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
1	La Bonguita	Finca	\$ 29.440.000
2	La Palma	Finca	\$ 26.037.736
3	La Palma	Finca	\$ 27.366.891
PROMEDIO			\$ 27.614.876
DESVIACION ESTÁNDAR			1.714.635
COEF DE VARIACION			6,21
LÍMITE SUPERIOR			\$ 29.329.510
LÍMITE INFERIOR			\$ 25.900.241

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea (Ha)	\$ 27.600.000

10.3. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-048

Oferta 1: Finca ubicada en el municipio de Lórica a siete minutos de San Antero sobre la vía Lórica – San Antero, con una área 98 Hectáreas, topografía plana.

Oferta 2: Finca con de 53 hectáreas con 7 hectáreas en la franja del río Sinú y el resto en la zona de ciénaga, cuenta con una casa para trabajadores muy básica, predio dividido por la vía.

Oferta 3: Finca de 238 hectáreas, ubicada en el municipio de Lórica, Vía San Pelayo – Lórica, cuenta con una casa principal de 410 m² y una casa de mayordomo de 90 m², las cuales comprende 6 habitaciones, aire central y baños internos con divisiones en vidrio, cuenta con piscina, kiosco, parqueadero, cocina integral y comedor.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. Costos de reposición: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. Depreciación Fitto y Corvini: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. Costos de reposición: Para la determinación del costo de la construcción se realizó 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 189.

13

CA1. porton a 1 hoja de 4,00 m de longitud y 1,50m alto, con 4 varetas horizontales de 1"x4" reforzada con 2 varetas diagonales soportada sobre 2 postes de 0.20 m y altura 1.70 m				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Tabla chapa 15x1.8 - 2 cm x 2.9 m Ordinario	un	9	\$ 9,486	\$ 85,374.00
Cerco 8 x 8 cm x 2.9m Ordinario	un	2	\$ 22,906	\$ 45,812.00
Bisagra Nudo Cabeza Redonda 2-1/2pg	un	2	\$ 3,950	\$ 7,900.00
Puntilla con Cabeza 2pg 500g	Lb	2	\$ 2,900	\$ 5,800.00
Mano de obra AA con prestaciones	Hc	2	\$ 17,369	\$ 34,738.00
Valor Total Tipología				\$ 179,624.00
Total ML				1
VALOR ADOPTADO ML				\$ 180,000.00
Fte bisagra: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/89913/Bisagra-Nudo-Cabeza-Redonda-2-1-2pg-Set-x-2und/89				
Fuente puntilla: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/102433/puntilla-con-cabeza-2pg-500g				



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-048

CA2. Cerco interno con estacaones de madera separados cada 1.50 m con 5 hilos de alambre de púas, altura 1.30m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (400 M) Cal 12.5	ml	13	\$ 582	\$ 7.566
Cerco 8 X 8 CM X 2,9M - Ordinario	un	2	\$ 22.906	\$ 45.812
Grapa cerca 1x12 1000g Puma	kg	1	\$ 6.900	\$ 6.900
Hora cuadrilla AA con Prestaciones	hc	3	\$ 17.369	\$ 52.107
VALOR TOTAL TIPOLOGÍA				\$ 112.385,00
TOTAL CANTIDAD				2,5
VALOR UNITARIO				\$ 44.954,00

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

12.2. Depreciación Fitto y Corvini: Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:

CAB-6-2-048

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1 Porton.	4	20	1	20.00%	2	14.77%	\$ 180.000,00	\$ 25.596,00	\$ 154.404,00	\$ 154.404,00
CS2 Cerca.	4	10	2,5	40.00%	2	29.82%	\$ 44.954,00	\$ 13.405,28	\$ 31.548,72	\$ 78.971,80
VALOR TOTAL										\$ 233.275,80
VALOR ADAPTADO										\$ 233.276

14

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo.

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Matarraton ø 0,21 m - 0,40 m	Un	2	\$ 39.584	\$ 79.168
Matarraton ø ≤ 0,20 m	Un	2	\$ 4.948	\$ 9.896
Guásimo ø ≤ 0,20 m	Un	4	\$ 2.969	\$ 11.876
Guásimo ø 0,21 m - 0,40 m	Un	2	\$ 23.750	\$ 47.500
Ceiba Bonga ø 2,21 m - 2,40 m	Un	1	\$ 2.182.072	\$ 2.182.072
Yarumo ø ≤ 0,20 m	Un	1	\$ 4.948	\$ 4.948
Ceiba Bonga ø ≤ 0,20 m	Un	1	\$ 12.370	\$ 12.370
Laurel ø ≤ 0,20 m	Un	2	\$ 22.472	\$ 44.944
Anon ø ≤ 0,20 m	Un	1	\$ 85.370	\$ 85.370
Palma ø ≤ 0,20 m	Un	3	\$ 30.000	\$ 90.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.568.144

FIETRO	Especie	Rango DAP	DAP adoptado	Altura comercial	Factor de form	Volumen	Volumen adoptado	\$/m³	Valor por planta
	Ceiba Bonga	2,21 - 2,4	2,1	5	0,35	10,91035859	10,91035859	200.000	2.182.072

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-048

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía intermunicipal coveñas-lorica la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía ondulada 8-25%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente la agricultura y de zonas de protección.
- 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.
- Aclaremos 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.

15

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-048

15. RESULTADO DE AVALUO

CAB-6-2-048

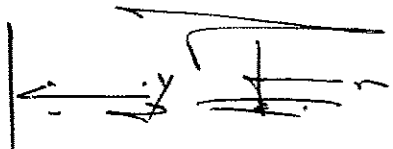
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,120555	27.600.000	\$ 3.327.318
TOTAL TERRENO				\$ 3.327.318
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 233.276
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.568.144
TOTAL AVALUO				\$ 6.128.738

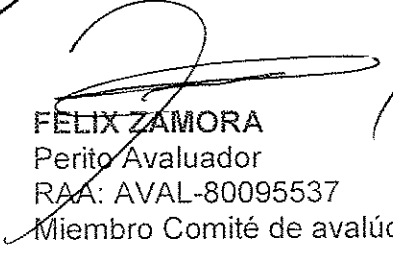
TOTAL AVALUO: SEIS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.128.738,00).

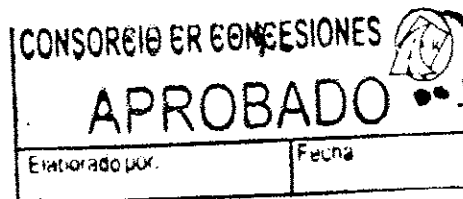
Bogotá, D.C., 28 de diciembre de 2018

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


LISANDRO CASTAÑEDA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-79425497


FELIX ZAMORA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-80095537
Miembro Comité de avalúos



16

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-048

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1 ANEXO FOTOGRÁFICO

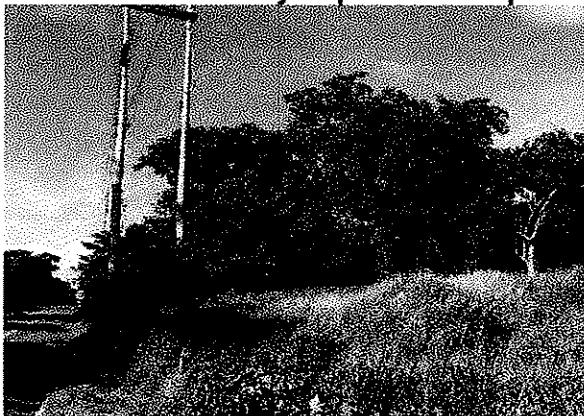
R1. CA1 Portón y visita del área y especies a requerir



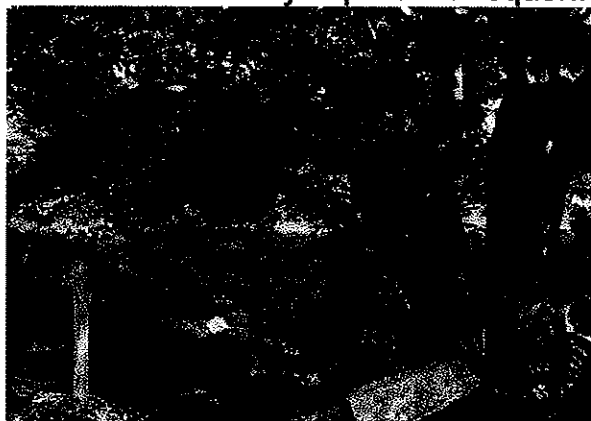
R2. Vista del área y especies a requerir



R3. Vista del área y especies a requerir



R4. Vista del área y especies a requerir



17





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-6-2-048

16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Villa Nueva

Vereda/Barrio: Cabecera

Municipio: San Antero

Departamento: Córdoba

Cedula catastral: 23-672-00-02-00-00-0001-0140-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública 187 del 05 de abril de 1979 de la notaria Única de Lórica.

Matricula Inmobiliaria: 146 -2555

Propietario: JOSE FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA C.C. 6.589.159

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1044 de 2.014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 858 de enero 31 de 2018 "Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial", se liquida la siguiente estimación del valor correspondiente a gastos notariales y registro de conformidad con el requerimiento realizado por el solicitante, no obstante lo anterior, se aclara que el número de hojas protocolizadas, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar al momento que se protocolice la respectiva Escritura Pública.

18

SMMLV-2018	\$781.242,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$6.128.738
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$18.386
2	Hojas Protocolo	\$3.600,00	20	\$72.000,00
3	Copias Protocolo	\$3.600,00	40	\$144.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$234.386,21
4	Iva derechos notariales	19%		\$44.533
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2018)	2,25%		\$17.600
6	Derechos registrales	34000		\$34.000
7	Retencion en la Fuente	1,00%		\$61.287
8	Folios de matriculas	\$ 18.900,00	2	\$37.800
9	Rentas departamentales	1,05%		\$64.352
SUBTOTAL				\$259.573
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$493.959

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-048

III. CONSIDERACIONES

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución No. 858 del 31 de Enero de 2.018, expedida por la Superintendencia de Notariado y registro.
- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	\$ 493.959,00	Ver Cuadro Numeral II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ 493.959,00	

19

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-6-2-048

CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Villa Nueva

Vereda/Barrio: Cabecera

Municipio: San Antero

Departamento: Córdoba

Cedula catastral: 23-672-00-02-00-00-0001-0140-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública 187 del 05 de abril de 1979 de la notaria Única de Lorica.

Matricula Inmobiliaria: 146 -2555

Propietario: JOSE FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA C.C. 6.589.159

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-6-2-048

DESCRIPCION	UNIDAD	DIMENSION	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,120555	27.600.000	\$ 3.327.318
TOTAL TERRENO				\$ 3.327.318
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 233.276
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.568.144
TOTAL AVALUO				\$ 6.128.738

20

TOTAL AVALUO: SEIS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.128.738,00).

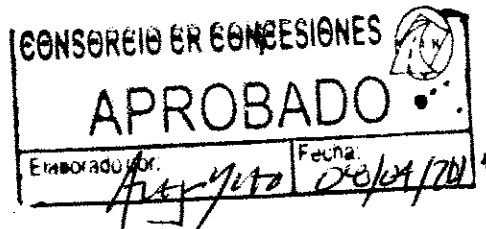
Bogotá, D.C., 28 de diciembre de 2018

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

LISANDRO CASTAÑEDA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-79425497

FELIX ZAMORA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-80095537
Miembro Comité de avalúos



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C., Colombia





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 28 de diciembre de 2018, 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-6-2-048	\$6'128.738	\$0	\$0	\$0	\$493.959

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 25 de agosto de 2018 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.

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

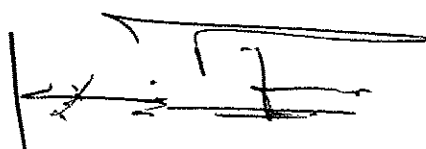
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



COMITÉ DE AVALUOS


DIEGO MONROY RODRIGUEZ

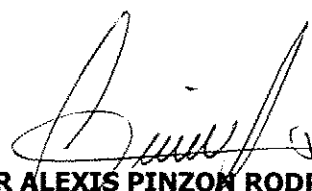
Miembro comité


LISANDRO CASTAÑEDA

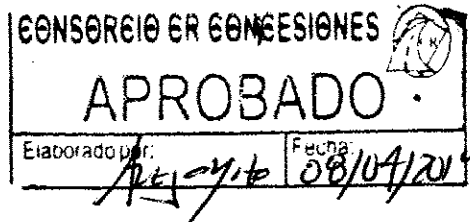
Miembro Comité


JOSE FELIX ZAMORA MORENO

Miembro comité


OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Miembro comité



CONCESIÓN Ruta al Mar		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		CÓDIGO GCSP-F-185																																																							
PROCESO FICHA PRELIMINAR		FECHA 18/02/2015		VERSIÓN 001																																																							
PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015 PRECIO No.: CAB-6-2-048 ABSO. INICIAL: K 21+377,80 (D) ✓ ABSO. FINAL: K 21+596,88 (D) ✓		UNIDAD FUNCIONAL UF 6		SECTOR O TRAMO SUBSECTOR 2 LORICA - COVENAS																																																							
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO JOSÉ FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA		CEDULA DIRECCION / EMAIL: DIRECCION DEL PREDIO:		MARGEN LONGITUD EFECTIVA: 219,08 m																																																							
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: SAN ANTERO DPTO: CORDOBA		CLASIFICACION DEL SUELO RURAL		LONGITUD 219,21 m ✓ 221,35 m ✓ 3,87 m ✓ 9,60 m ✓																																																							
Actividad requerida para: ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: AGROPECUARIO TOPOGRAFIA: 8-25% Ondulada		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD 0,00 1 2,50																																																							
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		UNIDAD m2 UN m																																																							
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mataratón Ø 0,21 - Ø 0,40 m</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>UN</td> </tr> <tr> <td>Mataratón Ø ≤ 0,20 m</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>UN</td> </tr> <tr> <td>Guásimo Ø ≤ 0,20 m</td> <td>4</td> <td>-</td> <td>UN</td> </tr> <tr> <td>Guásimo Ø 0,21 - Ø 0,40 m</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>UN</td> </tr> <tr> <td>Celiba bonga Ø 2,21 - Ø 2,40 m</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>UN</td> </tr> <tr> <td>Varumo Ø ≤ 0,20 m</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>UN</td> </tr> <tr> <td>Celiba bonga Ø 0,21 - Ø 0,40 m</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>UN</td> </tr> <tr> <td>Laurel Ø 0,41 - Ø 0,60 m</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>UN</td> </tr> <tr> <td>Anón Ø ≤ 0,20 m</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>UN</td> </tr> <tr> <td>Palmas Ø ≤ 0,20 m</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>UN</td> </tr> </tbody> </table>		DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	Mataratón Ø 0,21 - Ø 0,40 m	2	-	UN	Mataratón Ø ≤ 0,20 m	2	-	UN	Guásimo Ø ≤ 0,20 m	4	-	UN	Guásimo Ø 0,21 - Ø 0,40 m	2	-	UN	Celiba bonga Ø 2,21 - Ø 2,40 m	1	-	UN	Varumo Ø ≤ 0,20 m	1	-	UN	Celiba bonga Ø 0,21 - Ø 0,40 m	1	-	UN	Laurel Ø 0,41 - Ø 0,60 m	2	-	UN	Anón Ø ≤ 0,20 m	1	-	UN	Palmas Ø ≤ 0,20 m	3	-	UN	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNIDAD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> <td>0,00</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> <td>1</td> <td>UN</td> </tr> <tr> <td>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> <td>2,50</td> <td>m</td> </tr> </tbody> </table>		DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	m2	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	1	UN	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	2,50	m
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																								
Mataratón Ø 0,21 - Ø 0,40 m	2	-	UN																																																								
Mataratón Ø ≤ 0,20 m	2	-	UN																																																								
Guásimo Ø ≤ 0,20 m	4	-	UN																																																								
Guásimo Ø 0,21 - Ø 0,40 m	2	-	UN																																																								
Celiba bonga Ø 2,21 - Ø 2,40 m	1	-	UN																																																								
Varumo Ø ≤ 0,20 m	1	-	UN																																																								
Celiba bonga Ø 0,21 - Ø 0,40 m	1	-	UN																																																								
Laurel Ø 0,41 - Ø 0,60 m	2	-	UN																																																								
Anón Ø ≤ 0,20 m	1	-	UN																																																								
Palmas Ø ≤ 0,20 m	3	-	UN																																																								
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD																																																									
TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	m2																																																									
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	1	UN																																																									
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	2,50	m																																																									
1 CAL. portón a 1 hoja de 4,00m de longitud y 1,50m alto, con 4 varillas horizontales de 1"x4" reforzada con 2 varillas diagonales. 2 Soportada sobre 2 postes de Ø 0,20m y altura 1,70m. 3 CAZ. Cerco interno con estacas de madera separadas cada 1,50m con 5 hilos de alambres de púas, altura 1,30m.		Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble registro de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Preliminar? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		SI/NO NO NO NO NO SI																																																							
FECHA DE ELABORACIÓN: Elaboró: DIANA MARCELA ACOSTA SANGUINO M.P. 08202-288984 ATL		ÁREA TOTAL TERRENO 106000,00 m ²		ÁREA REQUERIDA 1205,55 m ²																																																							
ÁREA REMANENTE 0,00 m ²		ÁREA SOBRANTE 104794,45 m ²		ÁREA TOTAL REQUERIDA 1205,55 m ²																																																							
Revisó y Aprobó: 		OBSERVACIONES: • El cerco frontal no se tiene en cuenta dentro de las construcciones anexas, toda vez que se realizará trasladará con las especificaciones establecidas en el Apéndice técnico 7. • En el área requerida se encuentran unos postes de energía eléctrica que se tiene programado trasladado por parte de redes.																																																									

CONSEJO DE CONCESSIONES

AOP.

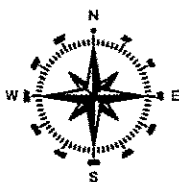
17/08/2018

1 530 200 N

817.700 E

817.800 E

1 530 100 N



Abscisa Final
K21+596,88 D

CAB-6-2-049

JAIME ALBERTO LÓPEZ CARDONA
236720002000000010139000000000
146-11639
VILLA MARIA ISABEL

CA2: 2,50m

CAB-6-2-048 ✓
JOSE FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA
236720002000000010140000000000
146-2555
VILLA NUEVA

ÁREA SOBRANTE

REINALDO MARTINEZ TORRES
Y OTROS
236720002000000010141000000000
146-6972
SANTA MARIA

ESCALA 1:1250



CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UR19 SUBSECTOR 2
LORICA-COVENAS



CONCESIÓN
Ruta al Mar

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
JOSE FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA

CEDULA CATASTRAL:
236720002000000010140000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
146-2555 ✓

CIP:
CAB-6-2-048

ESCALA:
1:1250

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	10 Ha + 8000 m² ✓
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 1205,55 m² ✓
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000,00 m² ✓
ÁREA SOBRANTE:	10 Ha + 4794,45 m² ✓
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m²

RUTA: 9004

PR	ABS
INICIO: 05+847 ✓	INICIO: K 21+377,80 D ✓
FINAL: 23+309	FINAL: K 21+596,88 D ✓

CONVENCIONES

--- 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
--- Línea de transmisión Eléctrica	--- Chafán Liend
--- Lago o Jagüey	--- Chafán Corte
	--- Cercas

DIBUJO:
DIANA MARCELA ACOSTA SANGUINO

FECHA:
20-06-2018

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN:
Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:
4° 35' 45.3215" Lat. Norte
74° 4' 39.0294" Long. Oeste

COORDENADAS PLANAS:
1000.000 metros Norte
1000.000 metros Este

ARCHIVO:
CAB-6-2-048.dwg

PLANO:
1 de 2

CONSTRUCCIÓN DE CONCESIONES

23-06-2018

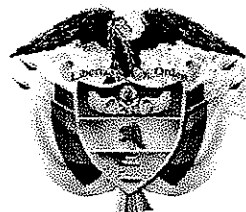
CUADRO DE COORDENADAS					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	9.60	91°47'7"	817683.93	1529984.86
P2	P2 - P3	38.72	86°58'19"	817677.52	1529991.95
P3	P3 - P4	58.29	179°28'9"	817707.57	1530016.35
P4	P4 - P5	28.53	183°34'50"	817753.12	1530052.66
P5	P5 - P6	62.49	176°40'17"	817774.28	1530071.80
P6	P6 - P7	31.18	180°9'4"	817822.94	1530110.94
P7	P7 - P8	3.87	102°54'12"	817847.19	1530130.54
P8	P8 - P9	17.77	80°49'52"	817850.23	1530128.15
P9	P9 - P10	20.01	174°51'20"	817837.19	1530116.12
P10	P10 - P11	40.48	180°12'18"	817821.32	1530103.92
P11	P11 - P12	30.42	184°0'3"	817789.63	1530079.38
P12	P12 - P13	10.84	193°5'53"	817767.16	1530059.32
P13	P13 - P14	39.37	159°45'9"	817760.92	1530050.46
P14	P14 - P15	30.39	193°30'20"	817728.51	1530028.10
P15	P15 - P1	31.87	172°13'7"	817708.22	1530005.48

Area: 1205,55 m²
Area: 0,120555 ha

CONSEJO DE CONCESSIONES
AUM.

 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-SOLVAY UPI 6 SUBSECTOR 2 LORICA - COVENAS	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 10 Ha + 6000 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 1205,55 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000,00 m ² ÁREA SOBRANTE: 10 Ha + 4794,45 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²	CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectada --- Fuentes hídricas --- Línea de transmisión eléctrica --- Lago o Jagüey --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa --- Punto de inflexión --- Chafalón Llano --- Chafalón Corte	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Tranversal de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 48.3215" Lat. Norte 74° 4' 50.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1000 000 metros Norte 1000 000 metros Este			
	PROPIETARIO: JOSÉ FRANCISCO VILLADIEGO VILORIA CEDULA CATASTRAL: 236720002000000010140000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 146-2555	RUTA: 9004 <table border="1"> <tr> <td>PR</td> <td>ABS</td> </tr> <tr> <td>INICIO: 05+847 FINAL: 23+309</td> <td>INICIO: K 21+377,80 D FINAL: K 21+596,88 D</td> </tr> </table>			PR	ABS	INICIO: 05+847 FINAL: 23+309
PR	ABS						
INICIO: 05+847 FINAL: 23+309	INICIO: K 21+377,80 D FINAL: K 21+596,88 D						
CONCESIÓN Ruta al Mar	CIP: CAB-6-2-048	ESCALA: N/A					

6-2-048

	ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN ANTERO		
	Sistema de Gestión Integrado		
	Proceso: PLANEACION TERRITORIAL		
	Procedimiento: Para la Expedición de Licencias de Usos del Suelo		
	Código:	PT - P02	
	Versión:	2.0	

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SAN ANTERO, CÓRDOBA:

CERTIFICA:

6-2-048

Que según el Acuerdo No. 033 de 3 de diciembre de 2007 "**POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA Y LOS AJUSTES DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN ANTERO**", en su Artículo 10°, establece la clasificación como **Suelo Rural**; el cual está constituido por los terrenos no aptos para los usos urbanos por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrarios, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas., según lo establecido en las normas del componente Rural, del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y se encuentra enmarcado dentro del modelo de ocupación territorial establecido; por lo tanto el predio 00-02-0001-0140-000, cuya normatividad solicita **Claudia Patricia Reyes Gómez, Coordinadora Predial Concesión Ruta al Mar SAS**, se encuentra ubicado en un área apta para actividades relacionadas con las actividades agropecuarias en cualquiera de sus modalidades e infraestructura asociada y no genera conflictos de uso del suelo.

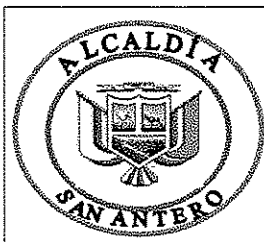
Los usos reglamentados generales del suelo en esta zona descrita, son los siguientes:

Zona Forestal Productor Protector. (Z.F.P.P). Esta zona comprende en San Antero la mayor parte de su territorio, ubicado entre los límites con Coveñas, Purísima y Lorica y el eje vial de la carretera regional Lorica – Coveñas, la cual presenta problemas severos de erosión en algunos puntos y una deforestación generalizada, como resultado de intentos de aprovechamientos en actividades ganaderas que no son las más aptas por sus características de suelos vulnerables. Comprende un total de 7.581,510 Has, las cuales equivalen un 37.53% del total del territorio municipal.

Uso Principal	Forestal protector – productor; plantaciones de árboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos madera, leña y sub productos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales renovables.
Uso Compatible	Asociado Silvo pastoril; Asociado Agroforestal, ecoturismo e infraestructura asociada.
Uso Condicionado	Turismo convencional, Recreación.
Uso Prohibido	Todos los demás

"Por el sentir de un pueblo, paz y equidad social"

SECRETARIA DE PLANEACION - PALACIO MUNICIPAL "FELICIANO PEREZ GARCIA", Carrera 14 N° 12D-13
Código Posta: 231520 Tel. (094) 811 01 02 PBX -106 EXT San Antero – Córdoba. Correo electrónico:
splaneacion@sanantero-cordoba.gov.co



ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN ANTERO

Sistema de Gestión Integrado

Proceso: **PLANEACION TERRITORIAL**

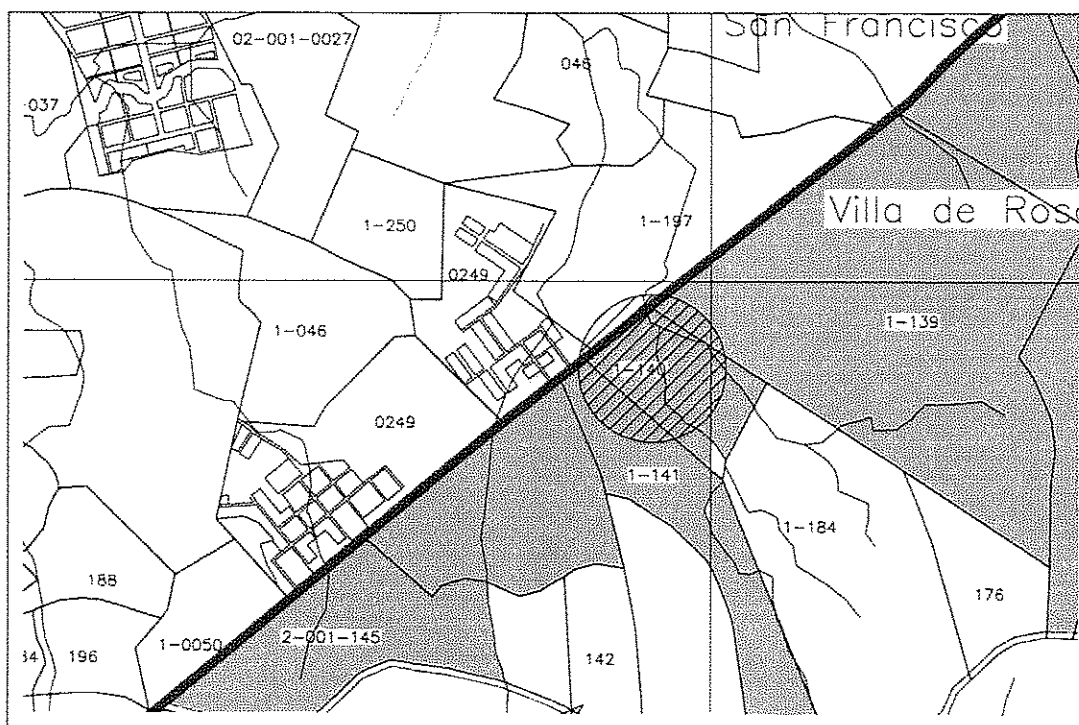
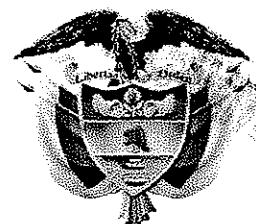
Procedimiento: Para la Expedición de Licencias de Usos del Suelo

Código:

PT - P02

Versión:

2.0



Que el área donde se ubica el predio con referencia catastral el predio 00-02-0001-0140-000, con ubicación en colindancia con la Carretera vía San Antero – Coveñas y Matrícula Inmobiliaria N° 146 – 2555 (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lórica), de conformidad con lo señalado en el Artículo 127 y siguientes del Acuerdo N° 033 de fecha 3 de diciembre de 2.007, **POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LA REVISIÓN ORDINARIA Y LOS AJUSTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN ANTERO, no se encuentra considerada como Zonas de Alto Riesgo no mitigable.**

Que sobre el predio con referencia catastral 00-02-0007-0140-000, no se ha expedido Licencia de Construcción en ninguna de sus modalidades, no se encuentra ningún tipo de Licencia en trámite, así como tampoco se establecieron los Planes Parciales para la misma.

"Por el sentir de un pueblo, paz y equidad social"

SECRETARIA DE PLANEACION - PALACIO MUNICIPAL "FELICIANO PEREZ GARCIA", Carrera 14 N° 12D-13

Código Posta: 231520 Tel. (094) 811 01 02 PBX -106 EXT San Antero – Córdoba. Correo electrónico:

splaneacion@sanantero-cordoba.gov.co

ASOCIACION EN CONCESIONES



ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN ANTERO

Sistema de Gestión Integrado

Proceso: **PLANEACION TERRITORIAL**

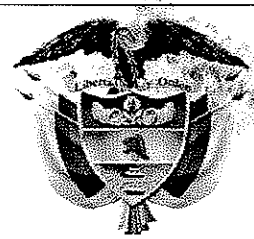
Procedimiento: **Para la Expedición de Licencias de Usos del Suelo**

Código:

PT - P02

Versión:

2.0



La expedición de este concepto no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble o inmuebles sujeto de él. El presente documento se expide a solicitud de **Claudia Patricia Reyes Gómez, Coordinadora Predial Concesión Ruta al Mar SAS**, mediante Oficio N° 48 – 147 – 201708030001667, de fecha 08 de agosto de 2.017.

Para constancia se firma en San Antero, a los 22 días del mes de agosto de 2.017.


MARTÍN ALONSO MURILLO DIZ
Secretario de Planeación Municipal

Proyectó: Ing. Richard Vergara Negrete
Asesor de Gestión Territorial

"Por el sentir de un pueblo, paz y equidad social"

SECRETARIA DE PLANEACION - PALACIO MUNICIPAL "**FELICIANO PEREZ GARCIA**", Carrera 14 N° 12D-13

Código Posta: 231520 Tel. (094) 811 01 02 PBX -106 EXT San Antero – Córdoba. Correo electrónico:

splaneacion@sanantero-cordoba.gov.co

SERVICIO DE CONCESIONES