

Montería, (Córdoba)

Señor:

RUPERTO CUELLO TORRES Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: LAS DELICIAS

Coveñas – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20190924000971
Fecha: 24/09/2019 11:44:37 a.m.
Usuario: jose.murcia
CATEGORIA: CONTRACTUAL

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 48-147S-20190906000751 del 06 de septiembre de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20190906000752 del 06 de septiembre de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolos a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado 48-147S-20190906000751 del 06 de septiembre de 2019, sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria 340-38362 denominado LAS DELICIAS, ubicado en Coveñas -Sucre, 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 4/72 Servicios Postales Nacionales S.A., No. **RA175193554CO**, con fecha de admisión del 09 de septiembre de 2019, sin poder entregarse al destinatario, imposibilitando así la notificación personal, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicación 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 48-147S-20190906000751 del 06 de septiembre de 2019. “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 LAS DELICIAS, ubicado en jurisdicción del municipio de Coveñas, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N°702210002000000010091000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N° 340-38362. predio

identificado con la ficha predial No. CAB-7-2-019., ubicado en el sector VARIANTE - COVEÑAS.

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 LAS DELICIAS, ubicado en el municipio de Coveñas-Sucre, a fin de notificarle al señor **RUPERTO CUELLO TORRES Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** la oferta formal de compra 48-147S-20190906000751 del 06 de septiembre de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147S-20190906000751 del 06 de septiembre 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.**

EL 27 septiembre /19 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 03 octubre /19 A LAS 6:00 P.M.



JUAN DIEGO OSPINA VELEZ
Coordinador predial Concesión Ruta al Mar S.A.S

Proyecto: JMS



Señor:

RUPERTO CUELLO TORRES Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: LAS DELICIAS

Coveñas – Sucre

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 LAS DELICIAS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COVEÑAS, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°702210002000000010091000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-38362 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-7-2-019 UBICADO EN EL SECTOR VARIANTE - 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 modificada por la resolución 1139 de 2018, 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-7-2-019
Fecha de ficha	08-Ago-2018
Tramo / Unidad funcional	UFI 7 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	5474,98 M ²
Abscisa inicial	K003+848,68 I
Abscisa final	K004+003,52 D
Municipio	Coveñas
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-38362
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	70221000200000001009100000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 408 del 26 de noviembre de 2012 otorgada por la Notaría Única de Tolú, y son los siguientes:

... Por el NORTE: Con predio de Benito Monterroza Borjas; Por el SUR: Con predios de Elsa Candelaria Camacho de Gonzalez y Juan Barrio; Por el ESTE: Con carretable de por medio; y por el OESTE: Con predio de Dionisio Flórez Torres.”...

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliario No. 340-38362 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad - Notaria
RUPERTO TORRES	CUELLO C.C 984343	Compraventa	Escritura Publica	N° 408 del 26 de noviembre de 2012	Única	Tolú

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N° CAB-7-2-019:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-7-2-019	Total: 19500,00 M ²

	Requerida: 5474,98 M2
	Remanente: 0.00 M2
	Sobrante: 14025,02 M2
	Total Requerida: 5474,98 M2

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindantes
NORTE	P14-P1	153,86 m	METROS LINEALES	CON RUPERTO CUELLO TORRES
SUR	P4-P11 Y P11-P13	205,84 m	METROS LINEALES	CON RUPERTO CUELLO TORRES Y MIRAMAR S.A.S
ORIENTE	P1-P4	60,38 m	METROS LINEALES	CON JULIÁN GARCÍA PÉREZ
OCCIDENTE	P13-P14	17,72 m	METROS LINEALES	CON HADER BUSTAMENTE PINEDA Y OTRA

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-7-2-019 de fecha 4 de junio de 2019, elaborado por 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 **DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.640.741)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del Terreno, a favor del propietario; la suma de **QUINCE MILLONES CIENTO CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.105.470)**.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	5.474,98	\$ 2.759,00	\$ 15.105.470
TOTAL TERRENO				\$ 15.105.470

Por concepto de Construcciones Anexas, a favor del propietario; la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.225.807)**.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CAL CERCA	1	10	6,38	33,33%	3,3	28,33%	\$ 27.428,22	\$ 7.106,68	\$ 20.321,54	\$ 1.225.807,00
VALOR TOTAL										\$ 1.225.807,00
VALOR ADAPTADO										\$ 1.225.807,00

Por concepto de Cultivos y Especies, a favor del propietario; la suma de **UN MILLÓN TRESCIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.309.464).**

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Matorratón Φ 0,21 - 0,40 m	un	7	\$ 39.584	\$ 277.088
Palma de vino ϕ 0,41 - 0,60 m	un	11	\$ 55.000	\$ 605.000
Naranja ϕ 0,21 - 0,40 m	un	3	\$ 19.792	\$ 59.376
Cayo de Corozo	un	2	\$ 30.000	\$ 60.000
Limoncillo ϕ 0,20 m (4 unidades cada 1,00 ml)	un	60	\$ 5.850	\$ 308.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1,309,464

El pago total del precio de adquisición es de **DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.640.741).**

CAB-7-2-019				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	5.474,98	\$ 2.759,00	\$ 15.105,470
TOTAL TERRENO				\$ 15.105,470
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.225,607
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.309,464
TOTAL AVALUO				\$ 17,640,741

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.

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

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

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad 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 llegar 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 3016611920 o al correo electrónico jose.murcia@rutaalmar.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 No. CAB-7-2-019 de fecha 4 de junio de 2019, 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 Sincelajo, propietario y Expediente Predial

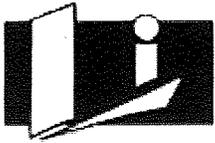
Elaboró: JMS

Revisó: P.A.R.R



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-7-2-019

CLASE DE INMUEBLE:

**LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES**

DIRECCION:

LAS DELICIAS

VEREDA/GUAYABAL:

GUAYABAL

MUNICIPIO:

COVEÑAS

DEPARTAMENTO:

SUCRE

SOLICITANTE:

**CONCESIÓN RUTA AL MAR
S.AS.**

BOGOTA D.C., JUNIO 04 DE 2019



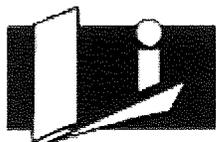
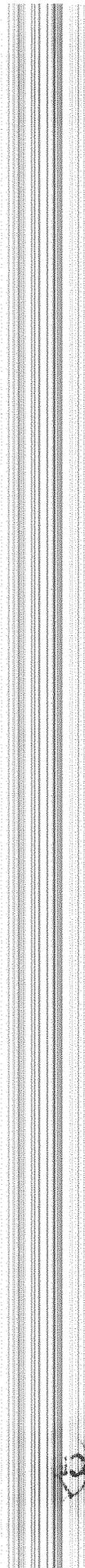


TABLA DE CONTENIDO

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

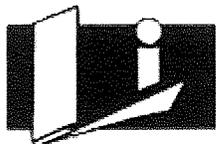
13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA





1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S, 18 de Marzo de 2019.
- 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:** Sucre.
- 1.6. **Municipio:** Coveñas.
- 1.7. **Vereda o corregimiento:** Santiago de Tolú.
- 1.8. **Dirección del inmueble:** Las Delicias.
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K 003+848,68 l y abscisa final K 004+003,52 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 cruce con el plano oficial de uso de suelo del municipio de Coveñas, el predio se encuentra en suelo rural en la categoría Sub-Urbano.
- 1.12. **Información Catastral:**

Departamento	70- Sucre
Municipio	221 – Coveñas
Cedula. Catastral actual	70-221-00-02-00-00-0001-0091-0-00-00-0000
Área de terreno	1 Ha 9250,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	00,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 15,649,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, Vigencia 2019.

- 1.13. **Fecha visita al predio:** 30 de mayo de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 04 de Junio de 2019.

2. DOCUMENTOS

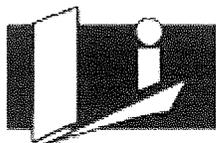
2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-7-2-019, elaborado el 08 de agosto de 2018.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 17 de mayo de 2018.
- Escritura pública No. 408 del 26-11-2012 otorgada en la Notaría Única de Tolú.
- Certificado catastral del 30 de 2018.
- Plano de afectación predial, elaborado el 12 de junio de 2018.
- Registro 1 y 2
- Estudio de títulos del predio CAB-7-2-019, elaborado el 12 de junio de 2018.

Vertical text or markings along the left edge of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

)

)



2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: RUPERTO CUELLO TORRES CC 984.343.

Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-7-2-019, 14 de agosto de 2018.

3.2. Título de adquisición: Escritura Pública No 408 del 26 de Noviembre de 2012 otorgada por la Notaria Única de Tolú.

3.3. Matrícula inmobiliaria: 340 – 38362.

3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-38362, sobre el predio objeto de avalúo recaen los siguientes gravámenes, limitaciones y/o medidas cautelares.

ANOTACION

GRAVAMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES

002

Limitación al dominio: servidumbre de oleoducto y tránsito, según lo dispuesto por la Escritura Pública 206 del 20 de septiembre de 1995 protocolizada en la Notaria Única de San Andrés de Sotavento.

003

Limitación al dominio: servidumbre permanente de oleoducto y tránsito, según lo dispuesto por la Escritura Pública 152 del 26 de Agosto de 1997 protocolizada en la Notaria Única de San Andrés de Sotavento.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

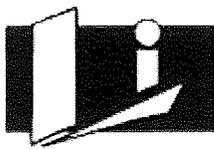
4.1. Delimitación del sector: El predio se encuentra en la Vereda Guayabal, se ubica geográficamente al occidente del municipio de Coveñas, y limita al norte con el Golfo de Morrosquillo, al sur con la vereda El Reparó, al oriente con la vereda Punta Seca, al occidente con la vereda El Peñón. ¹

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



~

~



Fuente: Google maps, Consulta: 20 de Octubre de 2018, <https://www.google.com.co/maps/place/Coveñas>

- 4.2. **Actividad predominante:** En el sector se evidencian predios con destinación agropecuaria y zonas de reserva y protección forestal.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. La temperatura promedio del sector es de 30°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 LWBd1⁶, y las siguientes características⁷:

TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
LWBd1	IV	Cálido seco	Rocas sedimentarias (arcillas margosas)	Typic Haplustepts, Vertic Haplustepts	Depósitos Superficiales Clásticos de Grano Fino	Muy baja a baja

2 Ibid.

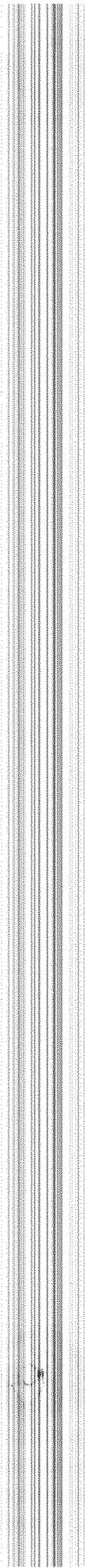
3 Ibid.

4 Ibid.

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

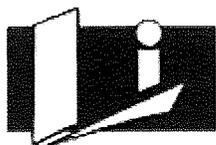
6 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Coveñas - Sucre, Vigencia 2014.

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



)

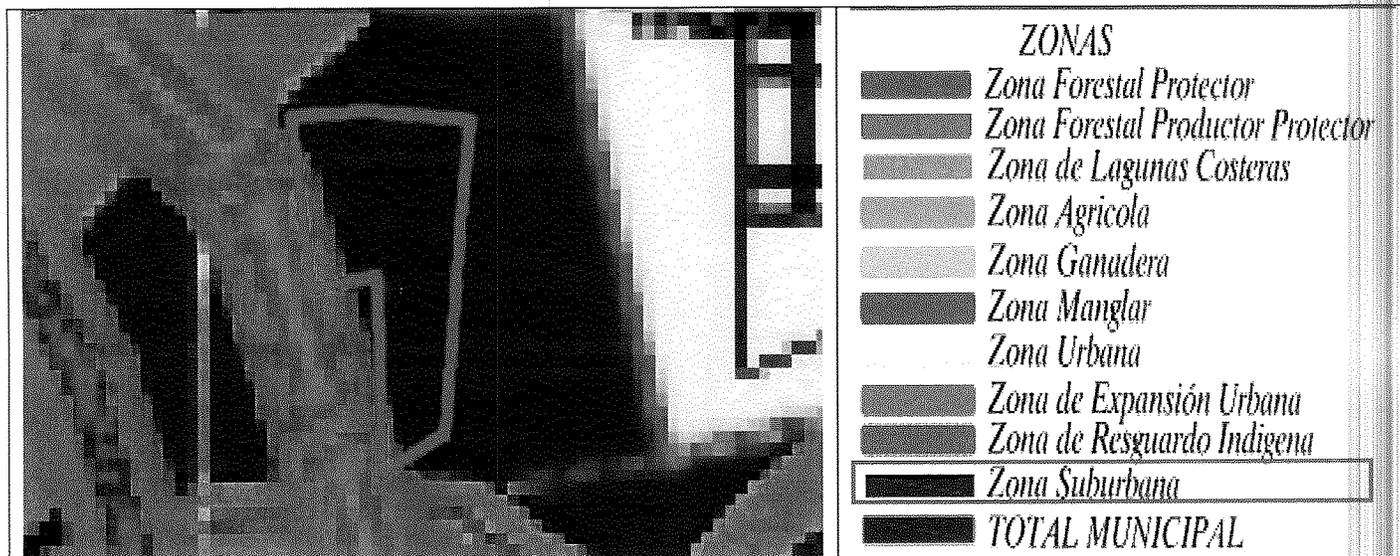
)



- 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.
- 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 Coveñas.
- 4.8. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al suroccidente del perímetro urbano del Municipio de Coveñas – Sucre, vereda guayabal; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía veredal.

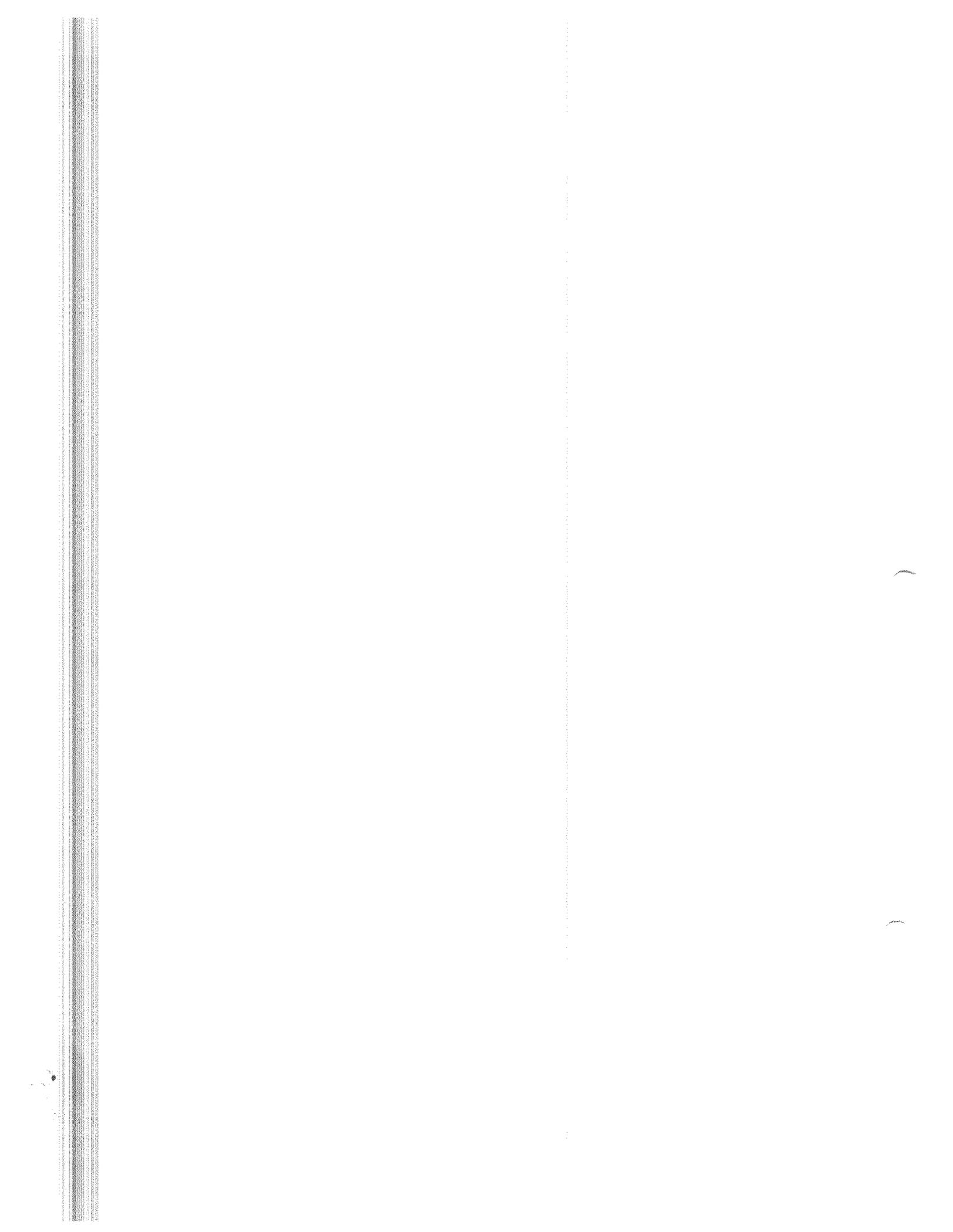
5. REGLAMENTACION URBANISTICA

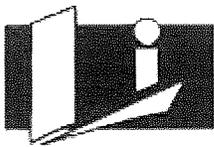
- 5.1. **Norma Urbanística Aplicada:** De conformidad con el cruce normativo con la cartografía oficial del plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Coveñas – Sucre y el informe técnico suministrado por el solicitante, aprobado mediante Acuerdo 003 del 28 de Febrero del 2006, la franja requerida objeto de avalúo se encuentra ubicada en el área rural cuyo uso es SUB-URBANO.



Fuente: Informe técnico 7-2-019, 08 de Agosto de 2018.

7





6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. **Ubicación:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Santiago de Tolú, el cual se encuentra aproximadamente a 328 m del perímetro urbano del municipio de Coveñas – Sucre. Se accede por vía veredal.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 10 de Noviembre de 2018.
www.google.earth.com.co

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	19.500,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	5.474,98 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	14.025,02 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	5.474,98 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-019, 08 de agosto de 2018.

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

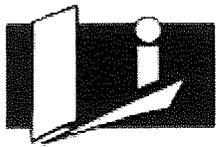
LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	153,86 m	CON RUPERTO CUELLO TORRES P14-P1
SUR	205,84 m	CON RUPERTO CUELLO TORRES P4-P11 Y MIRAMAR S.A.S P11-P13
ORIENTE	60,38 m	CON JULIAN GARCIA PEREZ P1-P4
OCCIDENTE	17,72 m	CON HADER BUSTAMANTE PINEDA Y OTRA P13-P14

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-019, 08 de agosto de 2018.



—

—



- 6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía veredal la cual conecta con la cabecera municipal de Coveñas, esta se encuentra en afirmado y 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 fisiográficas:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Agropecuario	Sub-Urbano

- 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.

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: Cerca con 4 hilos púa, postes en madera burda cada 1,00 m y h= 1,30 m.	60,38 m	3	Bueno a regular	10

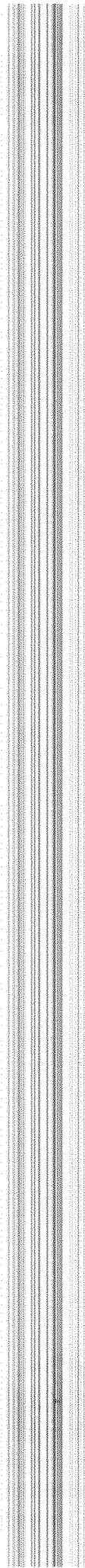
Fuente: Ficha predial CAB-7-2-019, 08 de agosto de 2018.

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

Descripción	Cantidad
Matarratón Φ 0,21 - 0,40 m	7 un
Palma de vino ϕ 0,41 - 0,60 m	11 un
Ñipi ϕ 0,21 - 0,40 m	3 un
Cayo de Corozo	2 un
Limoncillo ϕ 0,20 m (4 unidades cada 1,00 ml)	20 m

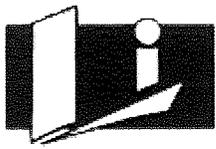
Fuente: Ficha predial CAB-7-2-019, 08 de agosto de 2018

7. MÉTODO DE AVALÚO



1

1



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

7.1. Método comparación de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7.2. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

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

7.5. 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.

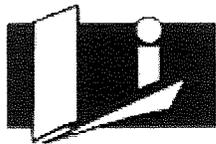
Los cultivos permanentes se evaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, diámetro, altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado siembra y abandonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en kg por planta/año, según las condiciones 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 COVEÑAS GANADERO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (HA)
1	3126036437	Indira M&M Inmobiliaria	Purisima	Bella Vista	Finca	\$ 350.000.000	12,0	Global
2	3104598665	Wilson Rua	Coveñas	Torrente	Finca	\$ 380.000.000	3,8	400,00
3	3165817831	Deibys Rivero	Momil	Mata de Caña	Finca	\$ 1.000.000.000	24,0	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 COVEÑAS GANADERO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3126036437	Indira M&M Inmobiliaria	Purisima	Bella Vista	Finca	\$ 350.000.000	\$ 346.500.000	12,0	\$ 23.625.000	Global		\$ 63.000.000
2	3104598665	Wilson Rua	Coveñas	Torrente	Finca	\$ 380.000.000	\$ 376.200.000	3,8	\$ 27.421.053	400,0	\$ 680.000	\$ 272.000.000
3	3165817831	Deibys Rivero	Momil	Mata de Caña	Finca	\$ 1.000.000.000	\$ 990.000.000	24,0	\$ 25.989.583	Global		\$ 366.250.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 25.678.545,32						
DESVIACION ESTÁNDAR						1.317.045,22		LIMITE SUPERIOR		\$ 27.595.391		
COEFICIENTE DE VARIACION						7,47%		LIMITE INFERIOR		\$ 23.761.500		
VALOR ADOPTADO / HA						\$25.679.000						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

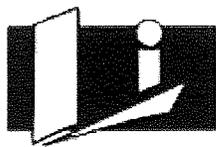
9.1. Procesamiento estadístico encuestas :

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

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
1	Bella Vista	Finca	\$ 23.625.000
2	Torrente	Finca	\$ 27.421.053
3	Mata de Caña	Finca	\$ 25.989.583
PROMEDIO			\$ 25.678.545
DESVIACION ESTÁNDAR			1.917.045
COEF DE VARIACION			7,47
LIMITE SUPERIOR			\$ 27.595.591
LIMITE INFERIOR			\$ 23.761.500

Debido a que el uso por norma del predio objeto de avalúo corresponde a Suelo Suburbano de conformidad con la con la cartografía oficial del plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Coveñas y considerando que en el sector objeto de estudio al estar en dicho régimen normativo, se adopta el siguiente valor de terreno:

12

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	M ²	\$ 2.759

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

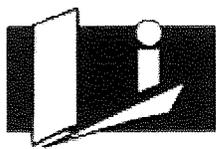
De acuerdo al estudio de mercado se adopta el valor límite superior encontrado en el sector dadas las condiciones normativas del predio objeto de avalúo

Oferta 1: Finca de 12 Ha ubicada en el municipio de Purísima adecuada para explotación ganadera, cuenta con una vivienda principal, corrales y porqueriza, en regular estado de conservación, topografía plana.

Fuente: https://myminmobiliariamonteria.com/main-inmueble-info-817740-q-vende_finca_en_purissima_12_hectareas.htm

Registro Fotográfico:





Oferta 2: Finca de 3.8 Ha ubicada en el municipio de Coveñas, en el sector Torrente, cuenta con una construcción principal de 3 plantas, 400 metros cuadrados, la cual se encuentra en regular estado de conservación, estructura en vigas y columnas, topografía plana y apta para explotación ganadera.

Fuente: http://www.ruabienesraices.com/Ficha_Vivienda.asp?xId=273273

Registro Fotográfico:



Oferta 3: Finca ganadera con extensión de 24 Ha ubicada en el Municipio de Momil, adecuada para producción pecuaria y piscícola, con acceso por vía veredal que conecta con la vía que conduce a Coveñas, además cuenta con una construcción principal de aproximadamente 155 metros cuadrados en buen estado de conservación, con estructura en vigas y columnas, baños, cocina y cuartos, construcciones anexas como casas con cubierta en palma y estructura de madera que tienen en total aproximadamente 325 metros cuadrados y ramadas con cubierta en teja de zinc y estructura en madera que tienen 265 metros cuadrados aproximadamente, topografía plana.

Fuente: <https://www.icasas.com.co/inmueble/924864>

Registro Fotográfico:



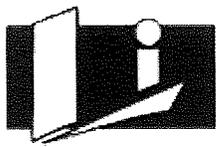
11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

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 190.

CA1: CERCA CON 4 HILOS PUA, POSTES EN MADERA BURDA CADA 1,00 M Y ALTURA=1,30 M.					
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL 14	ml	242	\$ 456	\$ 110,352	
LIMATÓN 010-12CM (3M) EUCALIPTO	un	31	\$ 16,680	\$ 517,080	
Grapa cerca 1x12 1000g Puma	kg	5	\$ 6,900	\$ 34,500	
Hora cuadrilla AA con Prestaciones	hc	54	\$ 18,422	\$ 994,788	
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1,656,720	
TOTAL CANTIDAD				60.38	
VALOR UNITARIO				\$ 27,438.22	
Fuente grapa: http://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-7-2-019										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 CERCA	3	10	60.38	30.00%	2.5	26.01%	\$ 27,438.22	\$ 7,136.68	\$ 20,301.54	\$ 1,225,806.99
VALOR TOTAL										\$ 1,225,806.99
VALOR ADAPTADO										\$ 1,225,807

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
Matarratón Φ 0,21 - 0,40 m	un	7	\$ 39,584	\$ 277,088
Palma de vino ϕ 0,41 - 0,60 m	un	11	\$ 55,000	\$ 605,000
Nipi ϕ 0,21 - 0,40 m	un	3	\$ 19,792	\$ 59,376
Cayo de Corozo	un	2	\$ 30,000	\$ 60,000
Limoncillo ϕ 0,20 m (4 unidades cada 1,00 ml)	un	80	\$ 3,850	\$ 308,000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1,309,464

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

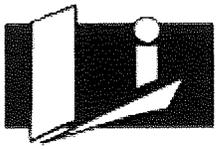
- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía veredal carretable la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en usos agropecuarios y zonas de reserva, protección forestal.





1

2



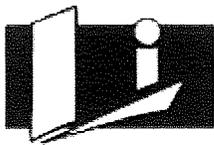
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas 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. RESULTADO DE AVALUO

CAB-7-2-019				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	5,474.98	\$ 2,759.00	\$ 15,105,470
TOTAL TERRENO				\$ 15,105,470
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1,225,807
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1,309,464
TOTAL AVALUO				\$ 17,640,741

TOTAL AVALUO: DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UNO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 17.640.741,00).

Bogotá, D.C., 04 de Junio de 2019

Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal



HASLER BELTRÁN
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1026286012



FELIX ZAMORA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-80095537

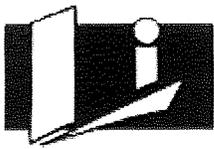
APROBADO
14/06/2019





1

2



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.01. ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



16.1.02. CONSTRUCCIONES ANEXAS

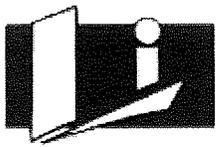
CERCA





~

~



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-019

16.1.03. CULTIVOS Y ESPECIES

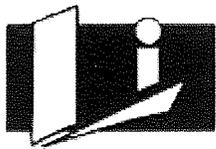
AREA AFECTADA Y ESPECIES





1

2



16.1.04. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Las Delicias

Vereda/Barrio: Guayabal

Municipio: Coveñas

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-221-00-02-00-00-0001-0091-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública No 408 del 26 de Noviembre de 2012 otorgada por la Notaria Única de Tolú.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 38362.

Propietario: Ruperto Cuello Torres CC 984.343

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 691 de enero 24 de 2019 “Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial”, se liquida el siguiente cálculo estimado de gastos notariales y registro, dejando la salvedad de que el número de hojas protocolo, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar.

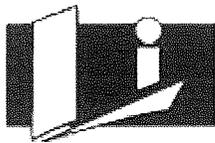
SMLMV-2019	\$828,116.00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$17,640,741
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0.30%		\$52,922
2	Hojas Protocolo	\$3,700.00	20	\$74,000.00
3	Copias Protocolo	\$3,700.00	40	\$148,000.00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$274,922.22
4	Iva derechos notariales	19%		\$52,235
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2.25%		\$18,600
6	Derechos registrales	0.00471		\$ 83,087.89
7	Retencion en la Fuente	1.00%		\$176,407
8	Folios de matriculas	\$ 20,500.00	2	\$41,000
9	Rentas departamentales	1.05%		\$185,228
SUBTOTAL				\$556,558
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$831,481





~

~



III. CONSIDERACIONES.

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución No. No 691 de enero 24 de 2019, 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).		\$ 831.481	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		\$ 831.481	





—

—



CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones
 Dirección: Las Delicias
 Vereda/Barrio: Guayabal
 Municipio: Coveñas
 Departamento: Sucre
 Cedula catastral: 70-221-00-02-00-00-0001-0091-0-00-00-0000
 Títulos de adquisición: Escritura Pública No 408 del 26 de Noviembre de 2012 otorgada por la Notaria Única de Tolú.
 Matricula Inmobiliaria: 340 – 38362.
 Propietario: Ruperto Cuello Torres CC 984.343

2. VALORACION COMERCIAL:

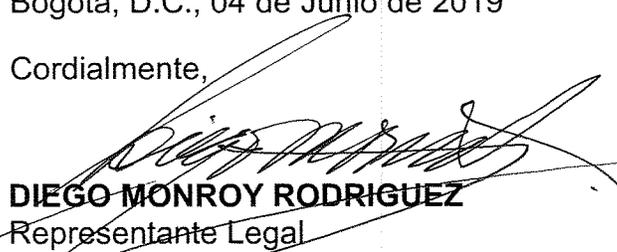
CAB-7-2-019					
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL	
TERRENO					
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	m2	5,474.98	\$ 2,759.00	\$ 15,105,470	
TOTAL TERRENO				\$ 15,105,470	
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1,225,807	
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1,309,464	
TOTAL AVALUO				\$ 17,640,741	

21

TOTAL AVALUO: DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UNO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 17.640.741,00).

Bogotá, D.C., 04 de Junio de 2019

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal


HASLER BELTRÁN
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1026286012


FELIX ZAMORA
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-80095537

APROBADO
 14/06/2019

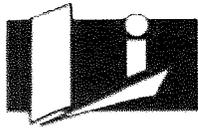




.

^

^



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS CORPORATIVOS

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 04 de Junio de 2019, 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
HASLER BELTRAN
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	Desmonte embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-7-2-019	\$17'640.741	\$0	\$0	\$0	\$831.481

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 18 de Marzo de 2019 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.

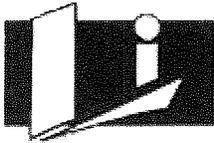
**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123376
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmoboqota@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



HASLER BELTRAN
Miembro Comité



JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Miembro comité



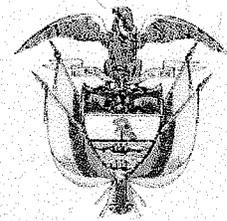
OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Miembro comité

APROBADO
Aceptado 14/06/2019





REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE SUCRE
Municipio de Coveñas



NTT: 823003543-7

Secretaría de Planeación, Obras públicas y Saneamiento Básico

Página 1 de 3

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE COVEÑAS, SUCRE:

CERTIFICA:

Que sobre el predio que se encuentra identificado con la referencia catastral 000200010091000, Matricula Inmobiliaria N° 101025400042578, en la Vereda Parcelas de Algarrobo, **no se ha expedido Licencia de Construcción en ninguna de sus modalidades ni se encuentra trámite alguno de esta clase; así como tampoco hay aprobado o en trámite ningún Plan Parcial a la fecha.**

Que según el Acuerdo No. 003 de 28 de febrero 2006 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE COVEÑAS", en su Artículo 8°, establece la clasificación como Suelo Rural; 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; por lo tanto el predio identificado con la referencia catastral 000200010091000, se encuentra ubicado en un área no apta para urbanizaciones durante la vigencia del PBOT Municipal.

Los usos reglamentados generales del suelo en esta zona son los siguientes (Artículos 113 y 114 del Acuerdo N° 003 de 28 de febrero de 2006):

Zonas Forestales Productoras Protectoras (Z.F.P.P). Corresponden a las plantaciones de árboles nativos, y al establecimiento artificial total o parcial de los ecosistemas degradados por causas naturales o antrópicas para recuperar la productividad y asegurar la diversidad biológica, pudiendo incluso ser comercializables y tenerse en cuenta como alternativas productivas para los residentes del área respectiva. Comprende las zonas de las Parcelas de Algarrobo y Bellavista.

La anterior clasificación no obstruye de ninguna forma la construcción de infraestructura básica como lo son las redes de servicios públicos, saneamiento básico, vivienda de interés social, desarrollo vial acorde con las necesidades de la zona ni ninguna otra clase de proyectos tendientes a elevar la productividad y aseguramiento de un buen nivel de vida para sus moradores.

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 Complementario

Asociado Extensivo Silvopastoril, Asociado Extensivo, Agroforestal



Teléfono: (5) 2960239 – 2960240
 Calle 3B N° 4-16 Urbanización Alicante
www.alcaldiadecovenas.gov.co

019

1-2



CONCESIÓN
Ruta al Mar

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FICHA PREDIAL

CÓDIGO GCSp-F-185
VERSIÓN 001
FECHA 18/2/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIJA-BOLIVAR
APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

UNIDAD FUNCIONAL
UF7

PREDIO No.
CAB-7-2-019
ABSC. INICIAL
K003+848,68 I
ABSC. FINAL
K004+003,52 D

SECTOR O TRAMO
SUB SECTOR 2 VARIANTE COVEÑAS

MARGEN LONGITUD EFECTIVA
Izq-Der / 78,31 M /

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO
RUPERTO CUELLO TORRES

CEDELA DIRECCION / EMAIL. DIRECCION DEL PREDIO
SUBURBANO PROTECCION AGROPECUARIO 0 - 7 % Plana

MATRICULA INMOBILIARIA 984.343 / LAS DELICIAS /
340-38362
CEDELA CATASTRAL 70221.0002.00000001.0091.000000000

VEREDA/BARRIO: GUAYABAL /
MUNICIPIO: COVEÑAS /
DPTO: SUCRE /
Predio requerido para: CONSTRUCCION TOPOGRAFIA

LINDEROS
NORTE
SUR
ORIENTE
OCIDENTE

LONGITUD
153,86 m /
205,84 m /
60,38 m /
17,72 m /

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
MATARRATON ø 0,21-0,40 m	7	-	UN
PALMA DE VINO ø 0,41-0,60 m	11	-	UN
ÑUPI ø 0,21-0,40 m	3	-	UN
CAYO DE COROZO	2	-	UN
LIMONCILLO ø 5,20 m (4 UNIDADES CADA 1,00 ML.)	20	-	M

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	Cerca con 4 hilos pua, postes en madera burda. Cada 1,00 m y altura=1,30 m.		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
TOTAL AREA CONSTRUIDA		60,38	M ²

FECHA DE ELABORACIÓN: 08/ago./18
Elaboró: LEONARDO GONZALEZ SALGADO
M.P. 2220221851 COR
Revisó y Aprobó: [Firma]

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

AREA TOTAL TERRENO 19500,00 m²
AREA REQUERIDA 5474,98 m²
AREA REMANENTE 0,00 m²
AREA SOBANTE 14025,02 m²
AREA TOTAL REQUERIDA 5474,98 m²

OBSERVACIONES:
El predio se toma con clasificación de suelo SUBURBANO y PROTEGIDO según el PBOT de Coveñas, acuerdo 003 de 2006 vigente a la fecha.

REVISOR: [Firma]
ELABORADOR: [Firma]

STEVENS
NEW YORK
1870



CAB-7-2-017
HADER BUSTAMANTE PINEDA Y OTRA
EL PALMAR DE LA CANDELARIA
702210002000000010126000000000

ABS INI: K003+848,68 I

AREA SOBROBRANTE

P15 P16 P17 P18 P19 P20

P12

P21

P22

P23

P1

P13

<< A SAN ANTERO

K3+800

K3+900

CAB-7-2-018
MIRAMAR S.A.S
LAS DELICIAS
702210002000000010302000000000

CAB-7-2-020
JULIAN GARCIA PÉREZ
MI BARQUITO
702210002000000010091000000000

A TOLU >>

CONSEJO DE CONCESSIONES

APROBADO

823 300 E

823 100 E

ESCALA HORIZONTAL = 1:1000

100M

75

50

25

1 530 200 N

1 530 300 N

K4+000

ABS FIN: K004+003,52 D

AREA SOBROBRANTE

CAB-7-2-019
RUPERTO CUELLO TORRES
340-38362
LAS DELICIAS
702210002000000010091000000000



CONEXION VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
U17
SUB-SECTOR 2
VARIANTE COVENAS



CONCESIÓN
Ruta al Mar

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
RUPERTO CUELLO TORRES

CEDULA CATASTRAL:
702210002000000010091000000000
MATRICULA INMOBILIARIA:
340-38362

CIP: CAB-7-2-019
ESCALA: 1:1000

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	1 Ha + 9500,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 5474,98 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 00,00 m ²
ÁREA SOBROBRANTE:	1 Ha + 4025,02 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²
RUTA:	VARIANTE COVENAS
PR	ABSCISAS
INICIO: 00 + 000	INICIO: K003+848,68 I
FINAL: 20 + 671,00	FINAL: K004+003,52 D

CONVENCIONES	
Línea de compra	Limite predial
Ejes de via proyectada	Área requerida
Eje de via existente	Área remanente
Borde via existente	Construcción
Borde via proyectado	Construcción anexa
Fuentes hídricas	Punto de inflexión
Alcantarilla	Chaffán Lleno
Lago o Jagüey	Cercas

DIBUJO:
LEONARDO GONZALEZ SALGADO

FECHA:
8-08-18

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:
4° 35' 46,3215" Lat. Norte
74° 4' 39,0284" Long. Oeste

COORDENADAS PLANAS:
1'000.000 metros Norte
1'000.000 metros Este

ARCHIVO:
CAB-7-2-019.dwg

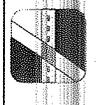
PLANO:
1 de 2

REVISED 1990

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	7.48	96°45"	823256.70	1530303.82
P2	P2 - P3	36.29	180°01"	823256.08	1530296.37
P3	P3 - P4	16.61	180°01"	823253.05	1530280.20
P4	P4 - P5	3.79	83°28'0"	823251.66	1530243.65
P5	P5 - P6	7.30	120°16'1"	823247.94	1530244.40
P6	P6 - P7	13.45	180°32'48"	823240.78	1530245.80
P7	P7 - P8	13.37	180°56'7"	823227.55	1530248.25
P8	P8 - P9	6.41	180°51'26"	823214.37	1530250.47
P9	P9 - P10	17.37	181°11'9"	823208.03	1530251.44
P10	P10 - P11	13.66	181°44'44"	823190.82	1530253.72
P11	P11 - P12	57.62	96°36'34"	823177.22	1530255.10
P12	P12 - P13	72.87	279°51'1"	823176.36	1530312.71
P13	P13 - P14	17.72	82°37'9"	823104.56	1530300.13
P14	P14 - P15	12.28	87°17'12"	823103.79	1530317.83
P15	P15 - P16	14.35	179°28'44"	823116.07	1530317.79
P16	P16 - P17	14.49	179°11'52"	823130.42	1530317.63
P17	P17 - P18	14.63	178°55'48"	823144.91	1530317.25
P18	P18 - P19	19.20	178°30'15"	823159.52	1530316.60
P19	P19 - P20	19.20	178°15'15"	823178.67	1530315.25
P20	P20 - P21	19.20	178°15'15"	823197.77	1530313.32
P21	P21 - P22	14.63	178°30'15"	823216.80	1530310.80
P22	P22 - P23	14.49	178°55'49"	823231.25	1530308.51
P23	P23 - P1	11.39	179°14'17"	823245.52	1530305.97

Area: 5474,98 m²
 Area: 0,5475 ha

 CONEXION VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UZF SUB-SECTOR 2 VARIANTE COVENAS	 CONCESIÓN Ruta al Mar	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL PROPIETARIO: RUPERTO CUELLO TORRES CEDULA CATASTRAL: 702210002000000010091000000000 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 340-38362	CUADRO DE ÁREAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>1 Ha + 9500,00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>00 Ha + 5474,98 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 00,00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBROGANTE:</td> <td>1 Ha + 4025,02 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>00,00 m²</td> </tr> </table> RUTA: VARIANTE COVENAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>PR</td> <td>ABSCISAS</td> </tr> <tr> <td>INICIO: 00 + 000</td> <td>INICIO: K003+848,68 I</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 20 + 671,00</td> <td>FINAL: K004+003,52 D</td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL:	1 Ha + 9500,00 m ²	ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 5474,98 m ²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 00,00 m ²	ÁREA SOBROGANTE:	1 Ha + 4025,02 m ²	ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²	PR	ABSCISAS	INICIO: 00 + 000	INICIO: K003+848,68 I	FINAL: 20 + 671,00	FINAL: K004+003,52 D											
ÁREA TOTAL:	1 Ha + 9500,00 m ²																													
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 5474,98 m ²																													
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 00,00 m ²																													
ÁREA SOBROGANTE:	1 Ha + 4025,02 m ²																													
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²																													
PR	ABSCISAS																													
INICIO: 00 + 000	INICIO: K003+848,68 I																													
FINAL: 20 + 671,00	FINAL: K004+003,52 D																													
CONVENIONES <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Linea de compra</td> <td>□</td> <td>Limite predial</td> </tr> <tr> <td>Ejes de via proyectada</td> <td>▨</td> <td>Área requerida</td> </tr> <tr> <td>Eje de via existente</td> <td>▨</td> <td>Área remanente</td> </tr> <tr> <td>Borde via existente</td> <td>▨</td> <td>Construcción</td> </tr> <tr> <td>Borde via proyectado</td> <td>▨</td> <td>Construcción anexa</td> </tr> <tr> <td>Fuentes hidricas</td> <td>○</td> <td>Punto de inflexión</td> </tr> <tr> <td>Alcantarilla</td> <td>—</td> <td>Chañán Llano</td> </tr> <tr> <td>Lago o Jagüey</td> <td>—</td> <td>Chañán Corte</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Cercas</td> </tr> </table>		Linea de compra	□	Limite predial	Ejes de via proyectada	▨	Área requerida	Eje de via existente	▨	Área remanente	Borde via existente	▨	Construcción	Borde via proyectado	▨	Construcción anexa	Fuentes hidricas	○	Punto de inflexión	Alcantarilla	—	Chañán Llano	Lago o Jagüey	—	Chañán Corte			Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1000.000 metros Norte 1000.000 metros Este	
Linea de compra	□	Limite predial																												
Ejes de via proyectada	▨	Área requerida																												
Eje de via existente	▨	Área remanente																												
Borde via existente	▨	Construcción																												
Borde via proyectado	▨	Construcción anexa																												
Fuentes hidricas	○	Punto de inflexión																												
Alcantarilla	—	Chañán Llano																												
Lago o Jagüey	—	Chañán Corte																												
		Cercas																												
DIBUJO: LEONARDO GONZALEZ SALGADO FECHA: 8-08-18		ARCHIVO: CAB-7-2-019.dwg PLANO: 2 de 2																												

WEST VIRGINIA
UNIVERSITY