CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20191128001773
Fecha: 28/11/2019 08:45:45 a.m.
Usuario: jose.murci
CATEGORIA: CONTRACTUAL

Señores:
FUNDACION CAPALU
FUNDACION ELIEESE FAMILY
Dirección: LOTE NUMERO DOS
Coveñas – Sucre

Referencia: Contrato de concesión bajo esquema de APP N° 013 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 No. 48-147S-20190815000454 del 15 de agosto de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado No. 48-147S-20190815000456 del 15 de agosto 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 48-147S-20190815000454 del 15 de agosto de 2019, sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria 340-106159 denominado LOTE NUMERO DOS, en el municipio de 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. **RA187379383CO,** con fecha de admisión del 04 de octubre de 2019, sin poder entregarse al destinatario, imposibilitando así la notificación personal, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de diciembre de 2014 así:

AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito 48-147S-20190815000454 del 15 de agosto 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 "LOTE NUMERO DOS", ubicado en el municipio de Coveñas, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N° 70221000100000001066100000000M.E y folio de matrícula inmobiliaria N° 340-106159. predio identificado con la ficha predial NO. CAB-7-2-067A. *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 LOTE NUMERO DOS, del municipio de Coveñas-Sucre, a fin de notificarle a las **FUNDACIONES CAPALU Y ELIESE FAMILY,** la oferta formal de compra No. 48-147S-20190815000454 del 15 de agosto de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra No. 48-147S-20190815000454 del 15 de agosto de 2019., no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente del 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 02-12-2019 **A LAS 7:00 A.M.**

DESFIJADO EL 06-12-2019 **A LAS 6:00 P.M.**

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

Proyecto: JMS

Señores:
FUNDACION CAPALU
FUNDACION ELIEESE FAMILY
Dirección: LOTE NUMERO DOS
Coveñas – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20190815000454
Fecha: 15/08/2019 11:11:44 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: 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 HACEN PARTE DE UN PREDIO DE DENOMINADO LOTE NUMERO DOS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COVEÑAS, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°70221000100000001066100000000M.E. Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-106159 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO.CAB-7-2-067A 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, Capitulo 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-7-2-067A
Fecha de ficha	06-diciembre-2018
Tramo / Unidad funcional	UFI 7 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	28452,26 M2
Abscisa inicial	K007+434,15 D
Abscisa final	K007+919,21 D
Municipio	Coveñas
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-106159
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	70221000100000001066100000000 0 M.E.

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 422 del 14 de febrero de 2011 de la Notaría Cuarta de Medellín, y son los siguientes:

*…¨**NORTE**: con predio de Agrícola Tierra Santa S.A.S. **Por el SUR:** con predio de Jaime Pineda Gómez, **Por el Oriente**: con predio de Agrícola Tierra Santa S.A.S. **y Por el Occidente:** con predio de José Luis Olarte, ¨…*

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No. 340-106159 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
FUNDACION CAPALU	NIT: 1886376	Compraventa	Escritura Publica	N° 422 del 14 de febrero de 2011	Cuarta	Medellín
FUNDACION ELIEESE FAMILY	NIT: 1886393					

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-7-2-067A:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-7-2-067A	Total: 279173,00 M2
	Requerida: 28452,26 M2
	Remanente: 0,00M2
	Sobrante: 250720,74 M2
	Total Requerida: 28452,26 M2

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

LINDERO	COLINDANTE ÁREA	LONGITUD
NORTE	CON FUNDACION ELIEESE FAMILI Y FUNDACION CAPALU P18-P1	475,20 m
SUR	CON FUNDACION ELIEESE FAMILI Y FUNDACION CAPALU P2-P17	473,26 m
ORIENTE	CON AGRÍCOLA TIERRA SANTA S.A.S. P1-P2	60,91 m
OCCIDENTE	CON JOSE LUIS OLARTE MEJIA P17-P18	60,87 m

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-7-2-067A de fecha 15 de abril 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 **CIENTO UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($101.832.879).** sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del lote, a favor del propietario; la suma **SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($78.528.238).**

TERRENO				
TERRENO	Ha	2.845226	$ 27.600,000	$ 78.528,238
TOTAL TERRENO				$ 78.528,238

Por concepto de Construcciones anexas, a favor del propietario; la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.606.988).**

CAB-7-2-067A										
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	15	[illegible]	20.00%	2.5	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	[illegible]	$1,827,989.95
CA2 SALADERO	3	15	1	20.00%	2.5	[illegible]	$ 1,060,240.00	[illegible]	$778,998.54	$778,998.54
VALOR TOTAL										$ 2,606,988.49
VALOR ADAPTADO										$ 2,606,988

Por concepto de cultivos y especies, a favor del propietario; la suma de **VEINTE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE ($20.697.653).**

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
CAMPANO ø 0,21 - 0,40 m	Un	10	$ 89,064	$ 890,640
MATARRATON ø 0,21 - 0,40 m	Un	4	$ 39,584	$ 158,336
CAUCHO ø 0,61 - 0,80 m	Un	1	$ 384,846	$ 384,846
CAUCHO ø 0,41 - 0,60 m	Un	6	$ 274,890	$ 1,649,340
ROBLE ø 0,21 - 0,40 m	Un	27	$ 269,665	$ 7,280,955
BONGA ø 0,41 - 0,60 m	Un	3	$ 192,423	$ 577,269
PASTO ANGLETON	M²	25607.00	$ 381	$ 9,756,267
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 20,697,653**

El pago total del precio de adquisición es de **CIENTO UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($101.832.879).**

CAB-7-2-067A				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	2.845226	$ 27.600,000	$ 78,528,238
TOTAL TERRENO				$ 78,528,238
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 2,606,988
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 20,697,653
TOTAL AVALUO				$ 101,832,879

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 de1997, 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-7-2-067A de fecha 15 de abril 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 Sincelejo, propietario y Expediente Predial
Elaboró: EVAG
Revisó: P.A.R. R

ANI Agencia Nacional de Infraestructura / CONCESIÓN Ruta al Mar	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR	UNIDAD FUNCIONAL	UF7
CONTRATO No.:	APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		
PREDIO No.	CAB-7-2-067A	SECTOR O TRAMO	SUB SECTOR 2 VARIANTE COVEÑAS
ABSC. INICIAL	K007+434,15 D		
ABSC. FINAL	K007+919,21 D	MARGEN	Izq-Der
		LONGITUD EFECTIVA	474,19 M

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
FUNDACION ELIEESE FAMILI Y FUNDACION CAPALU	NIT	1886393-1886376	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-106159
	DIRECCION / EMAIL.	LOTE NUMERO 2	
	DIRECCION DEL PREDIO	LOTE NUMERO 2	CEDULA CATASTRAL: 70221000100000001066100000000 M.E.

VEREDA/BARRIO:	COVEÑAS	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES AREA
MUNICIPIO:	COVEÑAS			NORTE	475,20 m	CON FUNDACION ELIEESE FAMILI Y FUNDACION CAPALU P18-P1
DPTO:	SUCRE		AGROPECUARIO	SUR	473,26 m	CON FUNDACION ELIEESE FAMILI Y FUNDACION CAPALU P2-P17
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO		ORIENTE	60,91 m	CON AGRÍCOLA TIERRA SANTA S.A.S. P1-P2
Predio requerido para:	CONSTRUCCION	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	60,87 m	CON JOSE LUIS OLARTE MEJIA P17-P18

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
CAMPANO ø 0,21 - 0,40 m	10	-	UN
MATARRATON ø 0,21 - 0,40 m	4	-	UN
CAUCHO ø 0,61 - 0,80 m	1	-	UN
CAUCHO ø 0,41 - 0,60 m	6	-	UN
ROBLE ø 0,21 - 0,40 m	27	-	UN
BONGA ø 0,41 - 0,60 m	3	-	UN
PASTO ANGLETON	25607,00	-	M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	CA1: CERCA CON 3 HILOS ELECTRICOS, POSTES EN MADERA DE 4" X 4", CADA 10,00 M Y H= 1,30 M.	182,96	M
2	CA2: SALADERO PARA GANADO CON DOS POSTES EN MADERA DE 8" X 8", LISTONES PARA CUBIERTA DE 4" X 2", BATEA EN MANDERA Y CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC. LARGO= 2,00 M X 2,50 M DE ALTO.	1	UND
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 06/dic./18

Elaboró: LEONARDO GONZALEZ SALGADO
M.P. 22202221851 COR

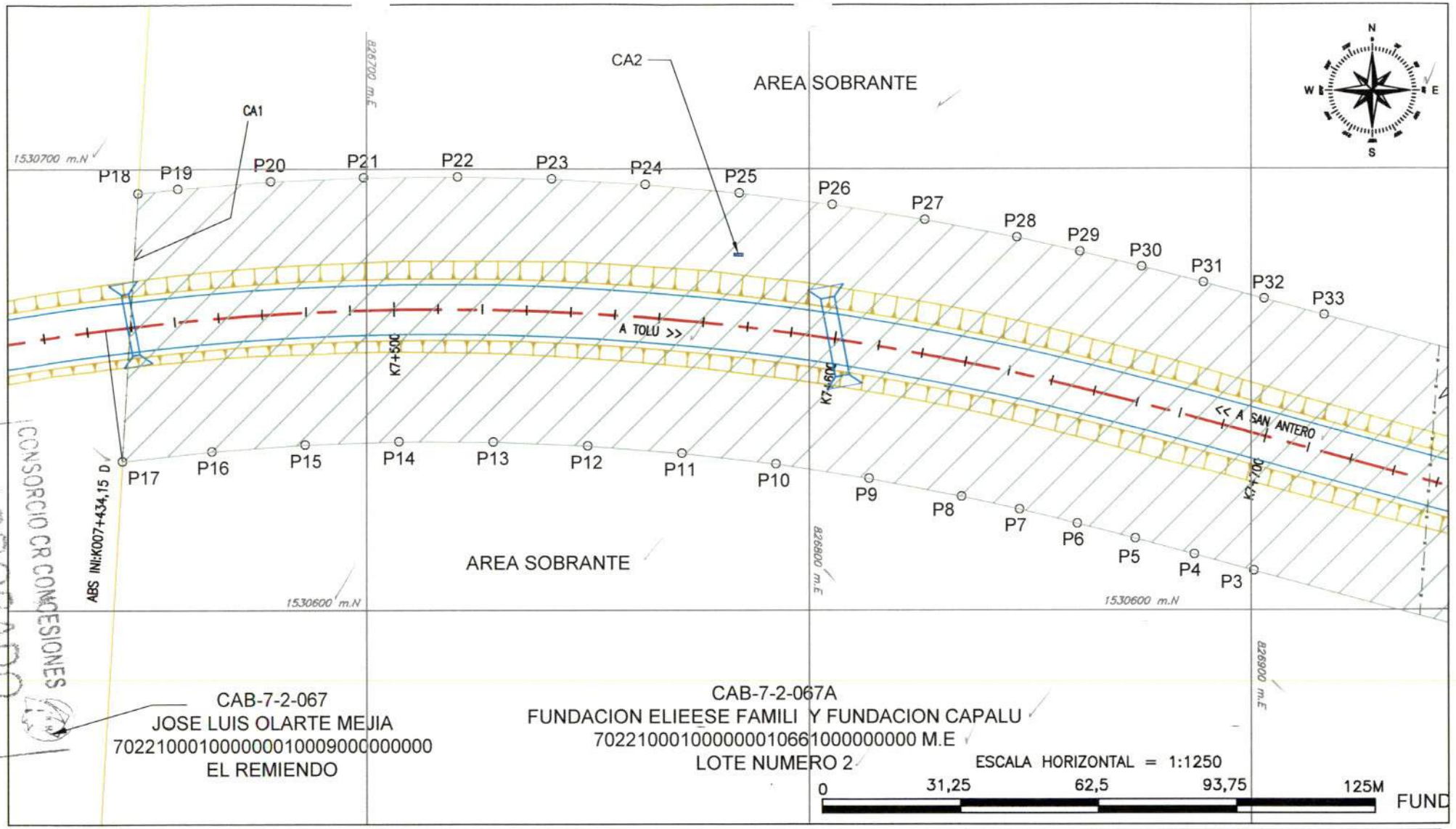
Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	279173,00	m^2
AREA REQUERIDA	28452,26	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	250720,74	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	28452,26	m^2

OBSERVACIONES:

Para el predio se toma el uso de suelo RURAL según en el PBOT de Coveñas y según certificado de uso de suelo del predio de mayor extension 70221000100000001066100000000 del cual se desengloba este predio. El numero catastral tomado corresponde al predio del cual se desprende esta area denominada CAB-7-2-067A; Se anexa solicitud de segregacion para el area con matricula 340-106159.

CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
Revisado por:
Fecha: 12/12/2019



CONSORCIO CR CONCESIONES

APROBADO

Fecha:

CAB-7-2-067
JOSE LUIS OLARTE MEJIA
70221000100000001000900000000
EL REMIENDO

CAB-7-2-067A
FUNDACION ELIEESE FAMILI Y FUNDACION CAPALU
70221000100000001066100000000 M.E
LOTE NUMERO 2

ESCALA HORIZONTAL = 1:1250

0 31,25 62,5 93,75 125M

FUND

CONEXION VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR
UF7
SUB-SECTOR 2
VARIANTE COVEÑAS

CONCESIÓN Ruta al Mar

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
FUNDACION ELIEESE FAMILI Y
FUNDACION CAPALU

CEDULA CATASTRAL:
70221000100000001066100000000 M.E

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-106159

CIP:	ESCALA:
CAB-7-2-067A	1:1250

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	27 Ha + 9173,00 M²
ÁREA REQUERIDA:	2 Ha + 8452,26 M²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000,00 M²
ÁREA SOBRANTE:	25 Ha + 720,74 M²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 M²

RUTA: VARIANTE COVEÑAS

PR	ABSCISAS
INICIO: 00 + 000	INICIO: K007+434,15 D
FINAL : 20 + 671,00	FINAL: K007+919,21 D

CONVENCIONES

- Línea de compra
- Ejes de vía proyectada
- Eje de vía existente
- Borde vía existente
- Borde vía proyectado
- Fuentes hídricas
- Alcantarilla
- Lago o Jagüey
- Límite predial
- Área requerida
- Área remanente
- Construcción
- Construcción anexa
- Punto de inflexión
- Chaflán Lleno
- Chaflán Corte
- Cercas

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

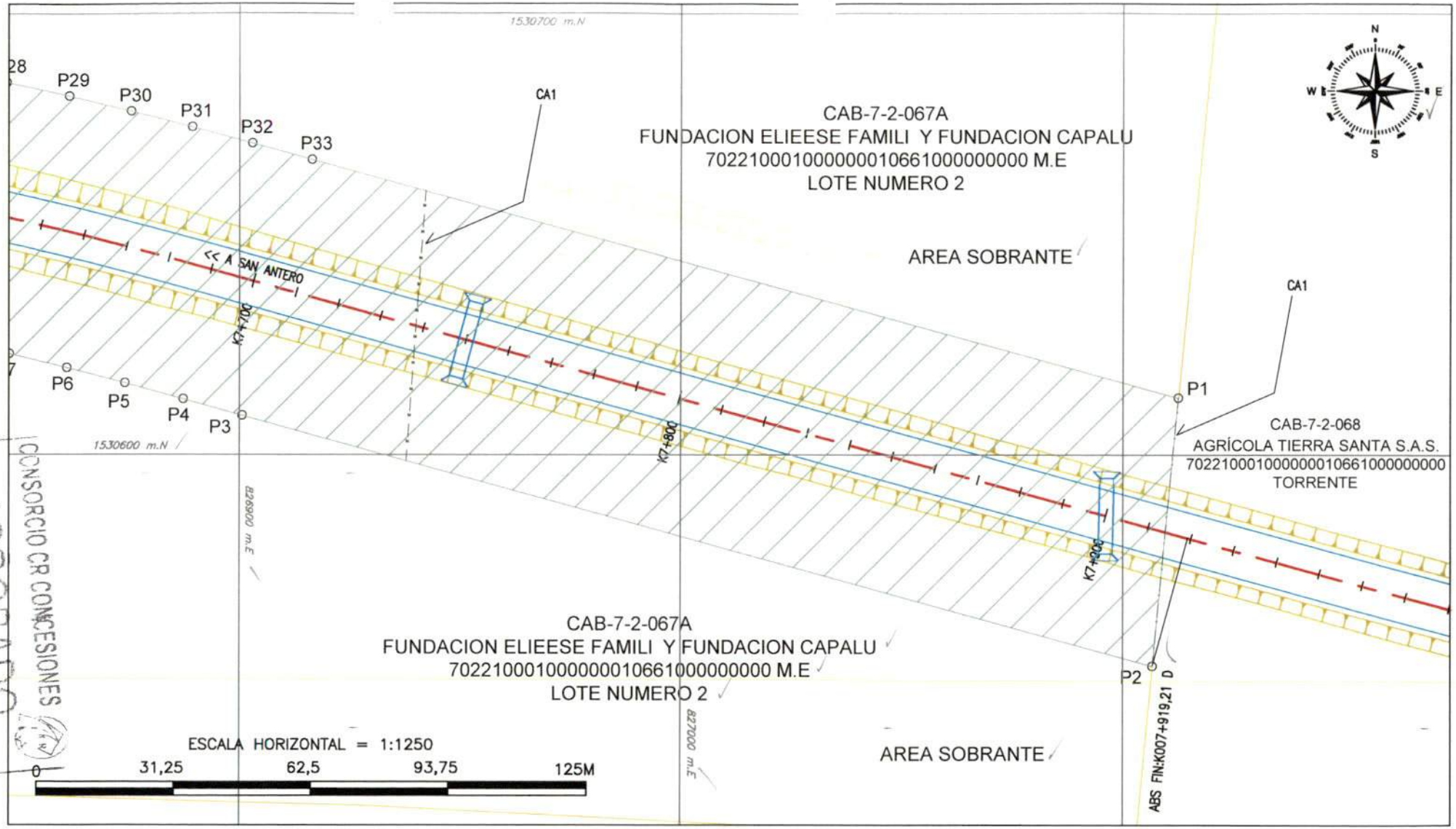
ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:
4° 35' 46.3215" Lat. Norte
74° 4' 39.0284" Long. Oeste

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

DIBUJÓ:	FECHA:
LEONARDO GONZALEZ SALGADO	06-12-18

ARCHIVO:	PLANO:
CAB-7-2-067A.dwg	1 de 3



APROBADO

CONEXION VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR
UF7
SUB-SECTOR 2
VARIANTE COVEÑAS

CONCESIÓN Ruta al Mar

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
FUNDACION ELIEESE FAMILI Y
FUNDACION CAPALU

CEDULA CATASTRAL:
70221000100000001066100000000 M.E

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-106159

CIP:	ESCALA:
CAB-7-2-067A	1:1250

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	27 Ha + 9173,00 M²
ÁREA REQUERIDA:	2 Ha + 8452,26 M²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000,00 M²
ÁREA SOBRANTE:	25 Ha + 720,74 M²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 M²

RUTA: VARIANTE COVEÑAS

PR	ABSCISAS
INICIO: 00 + 000	INICIO: K007+434,15 D
FINAL : 20 + 671,00	FINAL: K007+919,21 D

CONVENCIONES

- Línea de compra
- Ejes de vía proyectada
- Eje de vía existente
- Borde vía existente
- Borde vía proyectado
- Fuentes hídricas
- Alcantarilla
- Lago o Jagüey
- Límite predial
- Área requerida
- Área remanente
- Construcción
- Construcción anexa
- Punto de inflexión
- Chaflán Lleno
- Chaflán 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:
1'000.000 metros Norte
1'000.000 metros Este

DIBUJÓ:	FECHA:
LEONARDO GONZALEZ SALGADO	06-12-18

ARCHIVO:	PLANO:
CAB-7-2-067A.dwg	2 de 3

COORDENADAS AREA REQUERIDA					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	60.91	99°54'29"	827112.54	1530613.02
P2	P2 - P3	213.74	80°5'31"	827106.74	1530552.39
P3	P3 - P4	13.93	180°2'40"	826900.65	1530609.03
P4	P4 - P5	13.79	180°16'2"	826887.21	1530612.71
P5	P5 - P6	13.65	180°32'3"	826873.89	1530616.29
P6	P6 - P7	13.51	180°48'9"	826860.68	1530619.71
P7	P7 - P8	13.37	181°4'8"	826847.56	1530622.91
P8	P8 - P9	21.34	181°41'50"	826834.51	1530625.84
P9	P9 - P10	21.34	182°8'43"	826813.56	1530629.90
P10	P10 - P11	21.34	182°8'41"	826792.48	1530633.16
P11	P11 - P12	21.34	182°8'41"	826771.28	1530635.64
P12	P12 - P13	21.34	182°8'43"	826750.01	1530637.32
P13	P13 - P14	21.34	182°8'41"	826728.69	1530638.20
P14	P14 - P15	21.34	182°8'41"	826707.36	1530638.29
P15	P15 - P16	21.34	182°8'42"	826686.03	1530637.57
P16	P16 - P17	20.55	182°8'41"	826664.75	1530636.06
P17	P17 - P18	60.87	80°21'44"	826644.32	1530633.84
P18	P18 - P19	9.12	99°44'44"	826647.96	1530694.60
P19	P19 - P20	21.23	178°4'9"	826657.03	1530695.61
P20	P20 - P21	21.23	178°4'10"	826678.19	1530697.23
P21	P21 - P22	21.23	178°4'12"	826699.40	1530698.14
P22	P22 - P23	21.23	178°4'9"	826720.62	1530698.33
P23	P23 - P24	21.23	178°4'11"	826741.84	1530697.81
P24	P24 - P25	21.23	178°4'10"	826763.03	1530696.57
P25	P25 - P26	21.23	178°4'10"	826784.16	1530694.62
P26	P26 - P27	21.23	178°4'11"	826805.22	1530691.96
P27	P27 - P28	21.23	178°4'10"	826826.18	1530688.60
P28	P28 - P29	14.63	178°24'43"	826847.01	1530684.53
P29	P29 - P30	14.49	178°55'49"	826861.28	1530681.32
P30	P30 - P31	14.35	179°11'53"	826875.36	1530677.89
P31	P31 - P32	14.21	179°27'53"	826889.25	1530674.29
P32	P32 - P33	14.07	179°43'56"	826902.98	1530670.60
P33	P33 - P1	203.26	179°57'20"	826916.55	1530666.88

Area: 28452,26 m²

Area: 2,845226ha

APROBADO

CONSORCIO CB CONCESIONES

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXION VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UF7
SUB-SECTOR 2
VARIANTE COVEÑAS

CONCESIÓN Ruta al Mar

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
FUNDACION ELIEESE FAMILI Y
FUNDACION CAPALU

CEDULA CATASTRAL:
702210001000000010661000000000 M.E

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-106159

CIP:	ESCALA:
CAB-7-2-067A	N / A

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	27 Ha + 9173,00 M²
ÁREA REQUERIDA:	2 Ha + 8452,26 M²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000,00 M²
ÁREA SOBRANTE:	25 Ha + 720,74 M²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 M²

RUTA: VARIANTE COVEÑAS

PR	ABSCISAS
INICIO: 00 + 000	INICIO: K007+434,15 D
FINAL : 20 + 671,00	FINAL: K007+919,21 D

CONVENCIONES

- Línea de compra
- Ejes de vía proyectada
- Eje de vía existente
- Borde vía existente
- Borde vía proyectado
- Fuentes hídricas
- Alcantarilla
- Lago o Jagüey
- Límite predial
- Área requerida
- Área remanente
- Construcción
- Construcción anexa
- Punto de inflexión
- Chaflán Lleno
- Chaflán 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:
1'000.000 metros Norte
1'000.000 metros Este

DIBUJÓ:	FECHA:
LEONARDO GONZALEZ SALGADO	06-12-18

ARCHIVO:	PLANO:
CAB-7-2-067A.dwg	3 de 3

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SUCRE

Municipio de Coveñas

NIT: 823003543-7

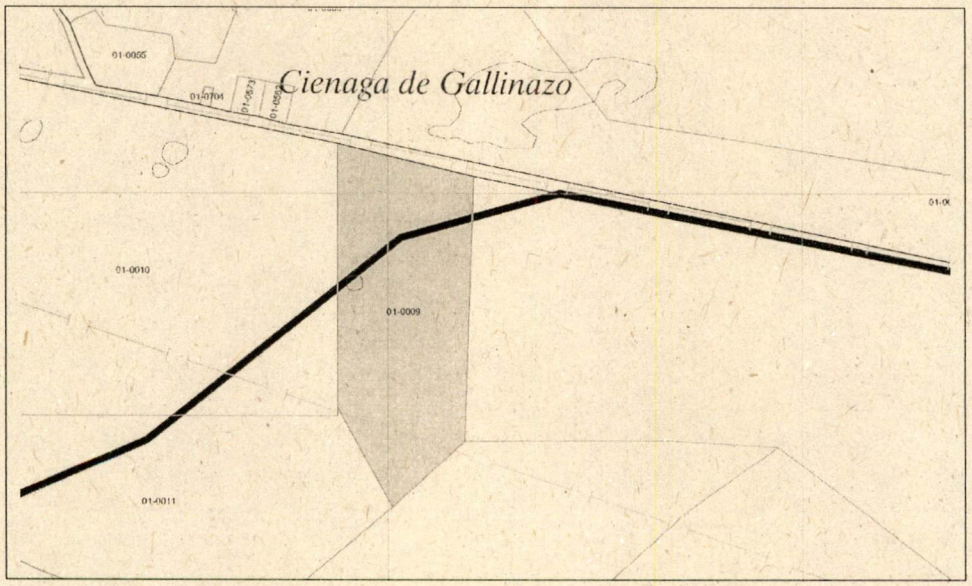
Secretaría de Planeación, Obras públicas y Saneamiento Básico

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE COVEÑAS, SUCRE:

CERTIFICA:

Que sobre el predio que se encuentra identificado con la referencia catastral 000100010009000, Matrícula Inmobiliaria N° 340 - 99215, en la Vereda Torrente Usuarios Campesinos, **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 8º, 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 predios con referencia catastral, 000100010009000, se encuentra ubicado en un área apta para explotación ganadera en sus diferentes modalidades durante la vigencia del PBOT Municipal.



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

Zonas Ganaderas (Z.G). Son las zonas donde se desarrollarán actividades de ganadería de doble propósito, en pastoreo intensivo, con intercalaciones de praderas en pastos mejorados en asocio con árboles nativos o exóticos.

Uso Principal	Ganadería Intensiva
Uso Complementario	Agropastoril Intercalado Intensivo, Agroturismo
Uso Restringido	Recreación, Residencial, -Comercial.
Uso Prohibido	Minería

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 13 donde se establecen las Zonas Expuestas a Amenazas y Riesgos, una vez efectuada la consulta respectiva, se pudo establecer el predio con la referencia catastral 000100010009000, Matrícula Inmobiliaria N° 340 - 99215, en la Vereda Torrente Usuarios Campesinos, **NO SE ENCUENTRA INMERSO EN NINGUNA DE ELLAS**.

Para constancia se firma en Coveñas, a 01 de junio de 2018.

VERÓNICA CENTANARO ONTIVERO
Secretario de Planeación Municipal

Proyecto: Ing. Richard V
Asesor Gestión Territorial

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-7-2-067A

CLASE DE INMUEBLE:	**LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES**
DIRECCION:	**LOTE NUMERO 2**
VEREDA / SECTOR:	**COVEÑAS**
MUNICIPIO:	**COVEÑAS**
DEPARTAMENTO:	**SUCRE**
SOLICITANTE:	**CONCESIÓN RUTA AL MAR S.AS.**

BOGOTA D.C., ABRIL 15 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

2

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 3

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, 25 de Enero de 2019.

1.2. Tipo de inmueble: Lote de terreno con construcciones.

1.3. Tipo de avalúo: Avaluó 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 sector: Coveñas.

1.8. Dirección del inmueble: LOTE NUMERO 2.

1.9. Abscisado de área requerida: Abscisa inicial K07+434,15 D y abscisa final K07+919,21 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 de suelo expedido por la Secretaria de Planeación, Obras Publicas y Saneamiento Básico del municipio de Coveñas, el predio se encuentra en uso Ganadería Intensiva

1.12. Información Catastral:

Departamento	70- Sucre
Municipio	221 – Coveñas
Cedula. Catastral actual	70-221-00-01-00-00-0001-0661-0-00-00-0000
Área de terreno	224 Ha 7906,00 m² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2019	$ 1,879,062,000

Fuente: Consulta certificado catastral del 13 de marzo de 2019

1.13. Fecha visita al predio: 14 de febrero de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. Fecha del informe de avalúo. 15 de abril de 2019.

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- ficha predial del predio CAB-7-2-067A, elaborado el 06 de diciembre de 2018.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 12 de Octubre de 2018
- Escritura Pública N° 422 del 14 de Febrero 2011 de la Notaria Cuarta de Medellín.
- Certificado catastral del 13 de marzo de 2019
- Plano de afectación predial, elaborado 6 Diciembre de 2018

- Registro 1 y 2
- Estudio de títulos del predio CAB-7-2-067A, elaborado el 06 de diciembre de 2018.
- Certificado de usos de suelo, 01 de junio de 2018.

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: FUNDACION CAPALU NIT 1886376, FUNDACION ELIEESE FAMILY NIT 1886393.
Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-7-2-067A, 06 de Diciembre de 2018.

3.2. Título de adquisición: Escritura Pública N° 422 del 14 de Febrero 2011 de la Notaria Cuarta de Medellín

3.3. Matricula inmobiliaria: 340-106159.

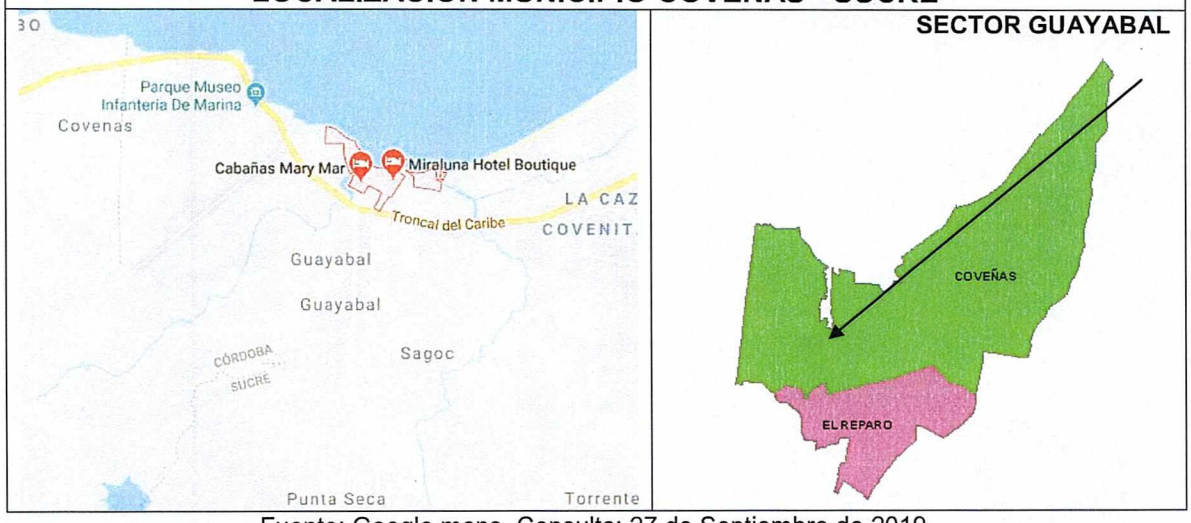
3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-106159, sobre el predio objeto de avaluó no se encuentran registrados gravámenes, limitaciones y medidas cautelares.
Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

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

LOCALIZACIÓN MUNICIPIO COVEÑAS - SUCRE



Fuente: Google maps, Consulta: 27 de Septiembre de 2019, https://www.google.com.co/maps/place/Cove%

4.2. Actividad predominante: En el sector se evidencian predios con destinación agropecuaria. [2]

6

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 msnm[4], presenta precipitación anual promedio de 1011 mm[5].

4.5. Condiciones agrologicas: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWDa[6] y RWCa[7], y las siguientes características[8]:

2 Ibíd.
3 Ibíd.
4 Ibíd.
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 Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Coveñas - Sucre, Vigencia 2014.
8 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Sucre. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso.

TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
RWDa	VI	Cálido seco	Depósitos marinos finos	Vertic Endoaquepts,, Vertic Haplustepts	Depósitos Superficiales Clásticos de Grano Grueso	Muy baja a baja
RWCa	VIII	Cálido seco	Depósitos marinos de arenas	Typic Halaquepts, Aquic Ustipsamments	Depósitos Superficiales Clásticos de Grano Grueso	Muy baja a baja

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.

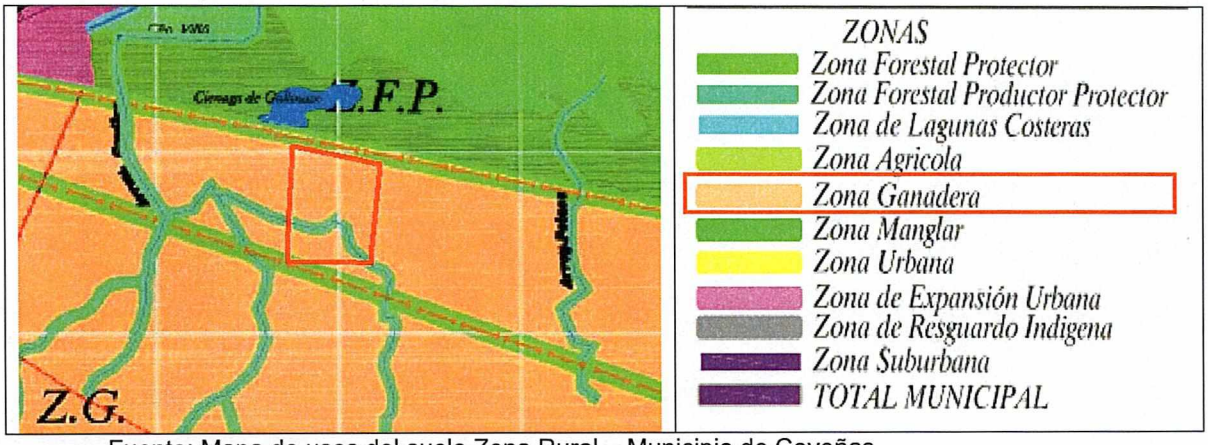
4.7. Servicios comunales: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Coveñas.

4.8. Vías de acceso y transporte: El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de Coveñas – Sucre, vereda Torrente; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular, el sector no cuenta con servicio público de transporte.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

5.1. Norma Urbanística Aplicada: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Coveñas – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 003 del 28 de Febrero del 2006, y de acuerdo a la certificación de norma de usos de suelo expedida por la secretaria de planeación de Coveñas, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro RURAL cuya área de producciones es de ZONA GANADERA

Tipo de Uso	Uso
Principal	Ganadería Intensiva
Permitido	Agropastoril intercalado intensivo, agroturismo.
Restringido	Recreación, residencial, comercial.
Prohibido	Minería
Amenazas	No presenta
Zonas de Protección	No presenta
Licencia Urbanística	No presenta
Plan Parcial	-
Conflicto de uso	Sin Conflictos



Fuente: Mapa de usos del suelo Zona Rural – Municipio de Coveñas

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación: Se trata de un predio ubicado en el sector Guayabal, el cual se encuentra aproximadamente a 1.31 km del perímetro urbano del municipio de Coveñas – Sucre. Se accede por vía veredal.

UBICACIÓN DEL PREDIO

Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 28 de Enero de 2019.
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:	279173,00 m^2
ÁREA REQUERIDA:	28452,26 m^2
ÁREA REMANENTE:	0,00 m^2
ÁREA SOBRANTE:	250720,74 m^2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	28452,26 m^2

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-067A, 06 de Diciembre de 2018.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	475,20 m	CON FUNDACION ELIEESE FAMILI Y FUNDACION CAPALU P18-P1
SUR	473,26 m	CON FUNDACION ELIEESE FAMILI Y FUNDACION CAPALU P2-P17
ORIENTE	60,91 m	CON AGRÍCOLA TIERRA SANTA S.A.S. P1-P2
OCCIDENTE	60,87 m	CON JOSE LUIS OLARTE MEJIA P17-P18

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-067A, 06 de Diciembre de 2018.

6.4. Vías de acceso al predio: El predio presenta una ubicación con sobre un via veredal que conecta con via intermunicipal la cual 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	Zona Ganadera (Z.G.)

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 no presenta construcciones tipificadas como anexo.

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

Descripción	Cantidad
CAMPANO ø 0,21 - 0,40 m	10 Un
MATARRATON ø 0,21 - 0,40 m	4 Un
CAUCHO ø 0,61 - 0,80 m	1 Un
CAUCHO ø 0,41 - 0,60 m	6 Un
ROBLE ø 0,21 - 0,40 m	27 Un
BONGA ø 0,41 - 0,60 m	3 Un
PASTO ANGLETON	25607.00 M²

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-067A, 06 de Diciembre 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.

7.2. 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.

7. 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	ndira 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						1.917.045,22	LIMITE SUPERIOR	$ 27.595.591				
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**

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	**Hectárea**	**Ha**	**$ 27.600.000**

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor límite superior del estudio de mercados dados las características de localización 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_purisima_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 formula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 189.

CA1: CERCA CON 3 HILOS ELECTRICOS, POSTES EN MADERA DE 4" X 4", CADA 10,00 M Y H= 1,30 M.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable Aluminio desnudo 2AWG ACSR	ml	549	$ 3,326	$ 1,825,974
Cerco 8 X 8 CM X 2,9M - Ordinario	un	20	$ 22,906	$ 458,120
Grapas	kg	3	$ 6,900	$ 20,700
Hora cuadrilla AA	hc	9	$ 18,422	$ 165,798
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				$ 2,470,592.00
TOTAL CANTIDAD				$ 182.96
VALOR UNITARIO				$ 13,503.45
Fuente Grapas: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				

CA2: SALADERO PARA GANADO CON DOS POSTES EN MADERA DE 8" X 8", LISTONES PARA CUBIERTA DE 4" X 2", BATEA EN MANDERA Y CUBIERTA EN LAMINAS DE ZINC. LARGO= 2,00 M X 2,50 M DE ALTO.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	5.00	$ 2,606.00	$ 13,030.00
Cubierta Sencilla teja Aluzinc Cal 24	m2	5.00	$ 57,124.00	$ 285,620.00
Estructura en madera para teja fibrocemento	m	2.00	$ 29,510.00	$ 59,020.00
Poste madera inmunizado de 10m	un	1.00	$ 570,481.00	$ 570,481.00
Puntilla con Cabeza 4 1000g Puma	kg	2.00	$ 5,900.00	$ 11,800.00
Mano de obra DD con prestaciones	Hc	4.00	$ 28,223.00	$ 112,892.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				$ 1,052,843.00
TOTAL CANTIDAD				1.00
VALOR UNITARIO				$ 1,052,843.00
Fuente puntilla: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/04119/puntilla-con-cabeza-4-1000g				

12.2. Depreciación Fitto y Corvini:

Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:

CAB-7-2-067A										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1 CERCA	3	10	182.96	30.00%	2.5	26.01%	$ 13,503.45	$3,512.25	$9,991.20	$1,827,989.95
CA2 SALADERO	3	10	1	30.00%	2.5	26.01%	$ 1,052,843.00	$273,844.46	$778,998.54	$778,998.54
VALOR TOTAL										$ 2,606,988.49
VALOR ADAPTADO										$ 2,606,988

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
CAMPANO ø 0,21 - 0,40 m	Un	10	$ 89,064	$ 890,640
MATARRATON ø 0,21 - 0,40 m	Un	4	$ 39,584	$ 158,336
CAUCHO ø 0,61 - 0,80 m	Un	1	$ 384,846	$ 384,846
CAUCHO ø 0,41 - 0,60 m	Un	6	$ 274,890	$ 1,649,340
ROBLE ø 0,21 - 0,40 m	Un	27	$ 269,665	$ 7,280,955
BONGA ø 0,41 - 0,60 m	Un	3	$ 192,423	$ 577,269
PASTO ANGLETON	M²	25607.00	$ 381	$ 9,756,267
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 20,697,653**

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

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

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

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

15. RESULTADO DE AVALUO

CAB-7-2-067A				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	Ha	2.845226	$ 27,600,000	$ 78,528,238
TOTAL TERRENO				**$ 78,528,238**
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 2,606,988**
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 20,697,653**
TOTAL AVALUO				**$ 101,832,879**

TOTAL AVALUO: CIENTO UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 101.832.879,oo).

Bogotá, D.C., 15 de abril de 2019
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

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

CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
Elaborado por:
Fecha: 14/06/2019

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

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

ENTORNO

ENTORNO

CERCA

16.1.2. CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIES

16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno
Dirección: LOTE NUMERO 2
Vereda/Barrio: Coveñas
Municipio: Coveñas
Departamento: Sucre
Cedula catastral: 70-221-00-02-00-00-0001-0661-0-00-00-0000
Títulos de adquisición: Escritura Pública N° 422 del 14 de Febrero 2011 de la Notaria Cuarta de Medellín.
Matricula Inmobiliaria: 340-106159
Propietario: FUNDACION CAPALU NIT 1886376, FUNDACION ELIEESE FAMILY NIT 1886393

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 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.

SMLMV-2019	$828,116.00			
VALOR BASE LIQUIDACION				**$101,832,879**
ITEM	**CONCEPTO**	**TARIFA**	**CANTIDAD**	**SUBTOTAL**
1	Derechos Notariales	0.30%		$305,499
2	Hojas Protocolo	$3,700.00	20	$74,000.00
3	Copias Protocolo	$3,700.00	40	$148,000.00
TOTAL ANTE DEL IVA				**$527,498.64**
4	Iva derechos notariales	19%		$100,225
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	3.40%		$28,200
6	Derechos registrales	0.00471		$ 479,632.86
7	Retencion en la Fuente	1.00%		$1,018,329
8	Folios de matriculas	$ 20,500.00	2	$41,000
9	Rentas departamentales	1.05%		$1,069,245
SUBTOTAL				**$2,736,632**
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				**$3,264,130**

III. CONSIDERACIONES

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución 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).	$ 3,264,130	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	**$ 3,264,130**	

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-7-2-067A

CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno
Dirección: LOTE NUMERO 2
Vereda/Barrio: Coveñas
Municipio: Coveñas
Departamento: Sucre
Cedula catastral: 70-221-00-02-00-00-0001-0661-0-00-00-0000
Títulos de adquisición: Escritura Pública N° 422 del 14 de Febrero 2011 de la Notaria Cuarta de Medellín.
Matricula Inmobiliaria: 340-106159
Propietario: FUNDACION CAPALU NIT 1886376, FUNDACION ELIEESE FAMILY NIT 1886393

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-7-2-067A				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	Ha	2.845226	$ 27,600,000	$ 78,528,238
TOTAL TERRENO				**$ 78,528,238**
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 2,606,988**
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 20,697,653**
TOTAL AVALUO				**$ 101,832,879**

21

TOTAL AVALUO: CIENTO UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 101.832.879,oo).

Bogotá, D.C., 15 de abril de 2019
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

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

CONSORCIO ER CONCESIONES
APROBADO
Elaborado por:
Fecha: 14/06/2019

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

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 15 de abril 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
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	
1	CAB-7-2-067A	$101'832.879	Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad actividad económica	Desmonte embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
			$0	$0	$0	$ 3'264.130

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 enero 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.

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

COMITÉ DE AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Miembro comité

LISANDRO CASTAÑEDA
Miembro Comité

JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Miembro comité

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Miembro comité

CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
Elaborado por:
Fecha: 14/06/2019