

Montería, Córdoba

Señores:

**VICTOR HUGO AYALA CARREÑO**

**EUNICE ÑAÑEZ MARTINEZ**

Inmueble denominado El Principio,

Abscisa Inicial K22+788,33 D- Abscisa Final K23+349,61 I

San Antero - Córdoba

CAB - CORRESPONDENCIA  
ENVIADA - RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147-  
20190522009235  
Fecha: 22/05/2019 09:32:34 p.m.  
Usuario: mayra.torrad  
CATEGORIA: EXTERNA

**Referencia:** Contrato de concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015 "construcción, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del sistema vial para la conexión de los departamentos Antioquia – Bolívar".

**Asunto:** Notificación por aviso – Oferta formal de compra con radicado 48-147T-20190508001824 del 08 de mayo de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N°48-147T-20190506001778 del 6 de mayo de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado N°48-147T-20190506001777 del 06 de mayo de 2019, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N°146-11500 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lórica, denominado EL PRINCIPIO, ubicado en San Antero- Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar, según consta en el recibido de a enunciada citación por parte del señor Edenio Manuel Siprian, con fecha de recibido del 15 de mayo de 2019, no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de Diciembre de 2014 así:

### AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado N°48-147T-20190506001778 del 6 de mayo de 2019, que contiene la Oferta de Compra "Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión, denominado El Principio, ubicado entre las Abscisas: Inicial K22+788,33 D y Final: K23+349,61 I, en el municipio de San Antero, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N°236720002000000010146000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N°143-11500 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Lórica".

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 El Principio, ubicado en el municipio de San Antero-Córdoba, a fin de notificarle a los señores **VICTOR HUGO AYALA CARREÑO y EUNICE ÑAÑEZ MARTINEZ** la oferta formal de compra N°48-147T-20190506001777 del 06 de mayo de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N°48-147T-20190506001777 del 06 de mayo de 2019, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

EL 29 de Mayo de 2019 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL \_\_\_\_\_ A LAS 6:00 P.M.



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

Proyecto: M.A.T.C.

### CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra **N°48-147T-20190506001777 del 06 de mayo de 2019**, a los señores **VICTOR HUGO AYALA CARREÑO** y **EUNICE ÑAÑEZ MARTINEZ** y se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las \_\_\_\_\_ a.m. del día 29 de Mayo 2019.

Firma: \_\_\_\_\_

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

### CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las \_\_\_\_\_ p.m. del \_\_\_\_\_, por cuanto **N°48-147T-20190506001777 del 06 de mayo de 2019**, a los señores **VICTOR HUGO AYALA CARREÑO** y **EUNICE ÑAÑEZ MARTINEZ** - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

Firma: \_\_\_\_\_

Cargo: COORDINADORA PREDIAL



Señores.  
**VICTOR HUGO AYALA CARREÑO**  
**EUNICE ÑAÑEZ MARTINEZ**  
Dirección: El Principio  
San Antero-Córdoba.

**CAB - CORRESPONDENCIA**  
**ENVIADA - RUTA AL MAR**  
Radicado: 48-147T-20190506001777  
Fecha: 06/05/2019 05:02:11 p.m.  
Usuario: monica.villa  
**CATEGORIA: EXTERNA**

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

**ASUNTO:** Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado "El Principio", ubicado en el Municipio de San Antero, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 236720002000000010146000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-11500 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Loricá. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-2-050 Ubicado en el Sector Loricá-Coveñas.

Cordial saludo:

**EL MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, a través de la Resolución No.1826 del 28 de octubre de 2015, y en virtud del artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto "Antioquia – Bolívar".

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, suscribió Contrato de Concesión de la referencia con la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, "Contrato de Concesión bajo el esquema de APP, cuyo objeto consiste en Construcción, Mejoramiento, Operación y Mantenimiento y Reversión del sistema vial para la conexión de los Departamentos Antioquia – Bolívar".

De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014.

En concordancia con lo enunciado, el predio de su propiedad, el cual se describe a continuación, está incluido dentro del área de intervención del proyecto vial para su respectiva adquisición, lo que motiva la presente Oferta Formal de Compra.

#### **A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere la adquisición de una zona de terreno identificada de la siguiente forma:

Ficha predial N° CAB-6-2-050

Fecha de ficha 21-junio-2018





|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Tramo / Unidad funcional          | UFI 6 Subsector 2              |
| Área de terreno requerida (m2/ha) | 1754,94 M2                     |
| Abscisa inicial                   | K22+788,33 (D)                 |
| Abscisa final                     | K23+349,61 (I)                 |
| Municipio                         | San Antero                     |
| Departamento                      | Córdoba                        |
| Folio de Matricula Inmobiliaria   | 146-11500                      |
| ORIP                              | Lorica                         |
| Cédula Catastral                  | 236720002000000010146000000000 |

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requeridas están contenidos en la Escritura Pública N°2390 del 28 de agosto del 2017, de la Notaría Sexta de Bogotá, y son los siguientes:

**"NORTE:** Con predio de Hernán Álvarez. **SUR:** Con predio de Felix Marulanda. **ESTE:** con predio de Hernán Álvarez y Lormandy Martinez, y por el **OESTE:** Con predio de Pedro Mongui"

## TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliario No. 146-11500 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Lorica, el área requerida es propiedad de:

| Nombre                       | N° de Identificación | Tipo de adquisición | Tipo de documento | N° de documento                       | Entidad - Notaría | Ciudad Notaría |
|------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|----------------|
| VICTOR HUGO AYALA<br>CARREÑO | C.C 79.334.329       | Compraventa         | Escritura Pública | N°2390 del<br>28 de agosto<br>de 2017 | Sexta             | Bogotá         |
| EUNICE ÑAÑEZ<br>MARTINEZ     | C.C 34.547.051       |                     |                   |                                       |                   |                |

## B. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación de las áreas requeridas de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-6-2-050

| DOCUMENTO                   | ÁREA DE TERRENO             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Ficha Predial N°CAB-6-2-050 | Total: 316487,00 M2         |
|                             | Requerida: 1754,94 M2       |
|                             | Remanente: 0.00 M2          |
|                             | Sobrante: 314732,06 M2      |
|                             | Total Requerida: 1754,94 M2 |

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

**Área 1:** 1.389,67 m2 Abscisa inicial: K22+788,33( D) Abscisa Final: K23+299,97 (D)

| LINDEROS  | LONGITUD (M) | COLINDANTES AREA 1                                    |
|-----------|--------------|-------------------------------------------------------|
| NORTE     | 511,85 m     | VIA EXISTENTE LORICA – COVENAS (P2 a P14).            |
| SUR       | 515,51 m     | VICTOR HUGO AYALA CARREÑO Y OTRA (P15 a P1).          |
| ORIENTE   | 5,85 m       | INVERSIONES ABRIL G. E HIJOS & CIA S.C.A (P14 a P15). |
| OCCIDENTE | 0,79 m       | JAIME ALBERTO LOPEZ CARDONA (P1 a P 2).               |

**Área 2:** 365,27 m2 Abscisa inicial: K23+239,75 (I) Abscisa Final: K23+349,61 (I)

| LINDEROS  | LONGITUD (M) | COLINDANTES AREA 1                            |
|-----------|--------------|-----------------------------------------------|
| NORTE     | 111,65 m     | VICTOR HUGO AYALA CARREÑO Y OTRA (P26 a P32). |
| SUR       | 109,88 m     | VIA EXISTENTE LORICA – COVENAS (P32 a P26).   |
| ORIENTE   | 0,00 m       | VICTOR HUGO AYALA CARREÑO Y OTRA (P32).       |
| OCCIDENTE | 0,00 m       | VICTOR HUGO AYALA CARREÑO Y OTRA (P26).       |

### C. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de las franjas de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial CAB-6-2-050 de fecha 4 de abril de 2019, elaborado por LA LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de: **DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS M/L.(\$ 19.995.690).**

Por concepto de Valor del lote, a favor de los propietarios, la suma de **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M/L (\$4.843.634).**

| ITEM | DESCRIPCION | UND | AREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|------|-------------|-----|---------------|----------------|-------------|
| 1    | Terreno     | Ha  | 0,175494      | \$ 27.600.000  | \$4.843.634 |

Por concepto de construcciones anexas, a favor de los propietarios la suma de **CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/L (\$437.843).**

| ITEM                  | EDAD | VIDA ÚTIL | CANTIDAD | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL  | VALOR TOTAL CONSTRUCCION |
|-----------------------|------|-----------|----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|
| CA1 Portón            | 4    | 10        | 1        | 40.00%            | 2                      | 75.82%       | \$ 154.173.00    | \$45.974.39      | \$108.198.61 | \$108.198.61             |
| CA2 Portón            | 4    | 10        | 1        | 40.00%            | 2                      | 75.82%       | \$ 489.712.65    | \$140.068.31     | \$329.644.34 | \$329.644.34             |
| <b>VALOR TOTAL</b>    |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |              | <b>\$437.843,95</b>      |
| <b>VALOR ADAPTADO</b> |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |              | <b>\$ 437.843</b>        |

Por concepto de cultivos y especies a favor de los propietarios; la suma de **CATORCE MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS M/L (\$14.714.213).**



| <b>CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES</b> |               |                 |                    |                      |
|------------------------------------|---------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| <b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>         | <b>UNIDAD</b> | <b>CANTIDAD</b> | <b>VALOR UNIT.</b> | <b>VALOR TOTAL</b>   |
| Muñeco ø 0,21 – ø 0,40 m           | un            | 3               | \$ 179,776         | \$ 539,328           |
| Palma amarga ø 0,21 – ø 0,40 m     | un            | 1               | \$ 55,000          | \$ 55,000            |
| Totumo ø ≤ 0,20 m                  | un            | 3               | \$ 4,948           | \$ 14,844            |
| Jobo ø 0,41 – ø 0,60 m             | un            | 1               | \$ 247,401         | \$ 247,401           |
| Roble ø 0,41 – ø 0,60 m            | un            | 3               | \$ 749,068         | \$ 2,247,204         |
| Santa Cruz ø 0,21 – ø 0,40 m       | un            | 1               | \$ 23,750          | \$ 23,750            |
| Polvillo ø 0,21 – ø 0,40 m         | un            | 2               | \$ 239,702         | \$ 479,404           |
| Mora ø 0,21 – ø 0,40 m             | un            | 1               | \$ 149,814         | \$ 149,814           |
| Matarratón ø 0,21 – ø 0,40 m       | un            | 10              | \$ 39,584          | \$ 395,840           |
| Nipi Nipi ø 0,41 – ø 0,60 m        | un            | 1               | \$ 65,974          | \$ 65,974            |
| Roble ø 0,21 – ø 0,40 m            | un            | 5               | \$ 269,665         | \$ 1,348,325         |
| Chitua ø 2,01 – ø 2,20 m           | un            | 1               | \$ 1,786,235       | \$ 1,786,235         |
| Teca ø 0,21 – ø 0,40 m             | un            | 12              | \$ 299,627         | \$ 3,595,524         |
| Teca ø 0,41 – ø 0,60 m             | un            | 4               | \$ 832,298         | \$ 3,329,192         |
| Matarratón ø ≤ 0,20 m              | un            | 4               | \$ 4,948           | \$ 19,792            |
| Limon ø ≤ 0,20 m                   | un            | 1               | \$ 84,462          | \$ 84,462            |
| Plátano                            | un            | 10              | \$ 26,879          | \$ 268,790           |
| Totumo ø 0,21 – ø 0,40 m           | un            | 1               | \$ 39,584          | \$ 39,584            |
| Guásimo ø 0,21 – ø 0,40 m          | un            | 1               | \$ 23,750          | \$ 23,750            |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>   |               |                 |                    | <b>\$ 14,714,213</b> |

El pago total del precio de adquisición es de **DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS M/L.(\$ 19.995.690).**

CAB-6-2-050

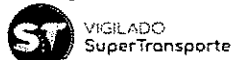
| <b>DESCRIPCIÓN</b>                 | <b>UNIDAD</b> | <b>DIMENSIÓN</b> | <b>VALOR UNITARIO</b> | <b>SUB TOTAL</b>     |
|------------------------------------|---------------|------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>TERRENO</b>                     |               |                  |                       |                      |
| TERRENO                            | Ha            | 0,175494         | 27.600.000            | \$ 4.843.634         |
| <b>TOTAL TERRENO</b>               |               |                  |                       | <b>\$ 4.843.634</b>  |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> |               |                  |                       | <b>\$ 437.843</b>    |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>   |               |                  |                       | <b>\$ 14.714.213</b> |
| <b>TOTAL AVALUO</b>                |               |                  |                       | <b>\$ 19.995.690</b> |

**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).

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



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



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

#### **D. PERMISO DE INTERVENCIÓN**

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

#### **E. PROCEDIMIENTO APLICABLE**

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

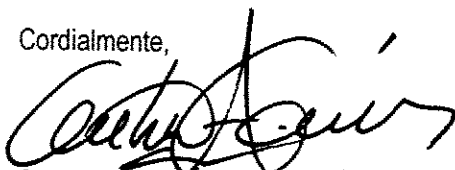
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar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

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

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

Acompañamos para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo CAB-6-2-050 de fecha 04 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

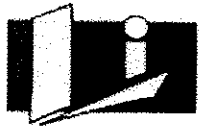
Anexo: Lo enunciado en \_\_\_\_ Folios

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

Elaboró: MIVM

Revisó: P.A.R.





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-2-050

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| CLASE DE INMUEBLE: | LOTE DE TERRENO CON<br>CONSTRUCCIONES |
| DIRECCION:         | EL PRINCIPIO                          |
| VEREDA:            | CABECERA                              |
| MUNICIPIO:         | SAN ANTERO                            |
| DEPARTAMENTO:      | CORDOBA                               |
| SOLICITANTE:       | CONCESIÓN RUTA AL MAR<br>S.A.S.       |

BOGOTA D.C., ABRIL 4 DE 2019

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-050

## TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
  - 1.1. Solicitante
  - 1.2. Solicitud
  - 1.3. Tipo de inmueble.
  - 1.4. Tipo de avalúo.
  - 1.5. Marco Normativo.
  - 1.6. Departamento.
  - 1.7. Municipio.
  - 1.8. Vereda o Corregimiento.
  - 1.9. Dirección del inmueble.
  - 1.10. Abscisado de área Requerida.
  - 1.11. Uso Actual Del Inmueble.
  - 1.12. Uso Por Norma.
  - 1.13. Información Catastral.
  - 1.14. Fecha visita al predio.
  - 1.15. Fecha del informe de avalúo.
2. 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

2

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-050

- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

**7. MÉTODOS VALUATORIOS**

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

**10. CALCULOS VALOR TERRENO**

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION**

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

**12. CALCULO VALOR ANEXOS**

- 12.1. Costos de reposición
- 12.2. Depreciación (fitto y corvini)

**13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

**14. CONSIDERACIONES GENERALES**

**15. RESULTADO DE AVALÚO**

**16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA**

3



**1. INFORMACION GENERAL**

- 1.1. Solicitante: Concesión Ruta al Mar S.A.S., 25 de agosto de 2018
- 1.2. Tipo de inmueble: Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. Tipo de avalúo: Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. Marco Jurídico: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. Departamento: Córdoba.
- 1.6. Municipio: San Antero.
- 1.7. Vereda o corregimiento: Cabecera.
- 1.8. Dirección del inmueble: El Principio.
- 1.9. Abscisado de área requerida: Abscisa inicial K022+788,33 D y abscisa final K023+349,61 I.
- 1.10. Uso actual del inmueble: Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso AGROPECUARIO.
- 1.11. Uso por norma: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de planeación del municipio de San Antero – Córdoba, el predio se encuentra en FORESTAL PROTECTOR – PRODUCTOR; plantaciones de árboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos madera, leña y sub productos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales renovables.

4

**1.13. Información Catastral:**

|                           |                                                         |
|---------------------------|---------------------------------------------------------|
| Departamento              | 23 – Córdoba                                            |
| Municipio                 | 672 – San Antero                                        |
| Cedula. Catastral actual  | 23-672-00-02-00-00-0001-0146-0-00-00-0000               |
| Área de terreno           | 31 Ha 2500,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio |
| Área de construcción      | 193,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio         |
| Avalúo Catastral Año 2019 | \$200.777.000                                           |

Fuente: Consulta Catastral IGAC, vigencia 2019

- 1.14. Fecha visita al predio: 30 de agosto de 2018. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.15. Fecha del informe de avalúo. 4 de abril de 2019.

**2. DOCUMENTOS**

**2.1. Documentos suministrados**

- Ficha predial del predio CAB-6-2-050, elaborado el 21 de junio de 2018.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 26 de junio de 2018.
- Escritura Pública No. 2390 del 28 de agosto de 2017, de la Notaría Sexta de Bogotá.



## **Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-6-2-050**

- Certificado catastral, vigencia 2019
- Certificación de norma de usos del suelo, expedido el 17 de julio de 2018.
- Plano de afectación predial, elaborado el 21 de junio de 2018
- Registro 1 y 2
- Estudio de títulos del predio CAB-6-2-048, elaborado el 26 de junio de 2018.

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

### **2.2. Documentos consultados**

- Consulta catastral del predio, vigencia 2018.

### **3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

#### **3.1. Propietario:** VÍCTOR HUGO AYALA CARREÑO C.C. 79.334.329 Y EUNICE ÑAÑEZ MARTÍNEZ C.C. 34.547.051

**Fuente:** Estudio de Títulos predio CAB-6-2-050, 26 de junio de 2018.

- **Título de adquisición:** Escritura Pública No. 2390 del 28 de agosto de 2017, de la Notaría Sexta de Bogotá.

#### **3.2. Matricula inmobiliaria:** 146 – 11500.

#### **3.3. Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 146 – 11500, sobre el predio objeto de avalúo no recaen gravámenes y/o limitaciones al dominio:

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

### **4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

#### **4.1. Delimitación del sector:** El predio se encuentra en la vereda cabecera Sector Santa Cruz, se ubica geográficamente al Sur del municipio de San Antero, y limita al sur con la vereda Tuereta, al oeste con las veredas Las Nubes y Cabecera Municipal y por el este con las veredas Porvenir, Cerro Perona y Santa Rosa.<sup>1</sup>

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-6-2-050**

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

## **5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

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

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

7



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-6-2-050**

| Cód. | Ref. | Uso del Suelo                             | Área (ha) | %     |
|------|------|-------------------------------------------|-----------|-------|
| ZMP  |      | Preservación Sector<br>Cerro Salado       | 967.379   | 4.79  |
| ZMUS |      | Sonambles Sector<br>Estación Balsa Cueta  | 3123.185  | 15.46 |
| ZMUM |      | Sonambles No Forestal<br>Sec. Cito Grande | 67.487    | 0.33  |
| ZMR  |      | Reconexión<br>Sector Continental          | 943.946   | 4.66  |
| MI   |      | Manglar Insula                            | 74.463    | 0.37  |
| AAbr |      | Agroindustrial                            | 1418.753  | 7.02  |
| ZPFP |      | Forestal Productiva<br>Productora         | 7506.868  | 37.43 |
| AASt |      | Agroindustrial                            | 4488.132  | 22.04 |
| APSV |      | Protección Sanitarios y<br>Volcan de Lodo | 843.156   | 4.17  |

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

## 6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación: Se trata de un predio ubicado en la vereda San Antero sector Santa Cruz, el cual se encuentra aproximadamente a 0.3 km del perímetro urbano del municipio de San Antero – Córdoba. Se accede por vía intermunicipal Lórica-Coveñas, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

8

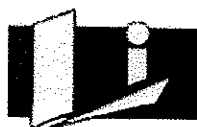


Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 08 de septiembre de 2018. [www.google.earth.com.co](http://www.google.earth.com.co)

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

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





## Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-6-2-050**

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

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO:   | 316487.00 m <sup>2</sup> ✓ |
| ÁREA REQUERIDA:       | 1754.94 m <sup>2</sup> ✓   |
| ÁREA REMANENTE:       | 0.00 m <sup>2</sup> ✓      |
| ÁREA SOBRANTE:        | 314732.06 m <sup>2</sup> ✓ |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA: | 1754.94 m <sup>2</sup> ✓   |

Fuente: Ficha predial CAB-6-2-050, 21 de junio de 2018. ✓

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

|                               |                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>COLINDANTE 1</b>           |                                                        |
| ÁREA: 1.389,67 M <sup>2</sup> | ABSCISAS: Inicial K22+788,33 (D). Final K23+299,97 (D) |

| LINDEROS             | LONGITUD   | COLINDANTES                                           |
|----------------------|------------|-------------------------------------------------------|
| NORTE<br>SUR         | 511,85 m ✓ | Vía existente Lorica – Coveñas (P2 a P14) ✓           |
|                      | 515,51 m ✓ | Victor Hugo Ayala Carreño y otra (P15 a P1) ✓         |
| ORIENTE<br>OCCIDENTE | 5,85 m ✓   | Inversiones Abril G. e Hijos & CIA S.C.A. (P14 a P15) |
|                      | 0,79 m ✓   | Jaime Alberto López Cardona (P1 a P2) ✓               |

Fuente: Ficha predial CAB-6-2-050, 21 de junio de 2018. ✓

9

|                             |                                                          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>COLINDANTE 1</b>         |                                                          |
| ÁREA: 365,27 M <sup>2</sup> | ABSCISAS: Inicial K23+239,75 (I). Final K23+349,61 (I) ✓ |

| LINDEROS             | LONGITUD   | COLINDANTES                                    |
|----------------------|------------|------------------------------------------------|
| NORTE<br>SUR         | 111,65 m ✓ | Victor Hugo Ayala Carreño y otra (P26 a P32) ✓ |
|                      | 109,88 m ✓ | Vía existente Lorica – Coveñas (P32 a P26) ✓   |
| ORIENTE<br>OCCIDENTE | 0,0 m ✓    | Victor Hugo Ayala Carreño y otra (P32) ✓       |
|                      | 0,0 m ✓    | Victor Hugo Ayala Carreño y otra (P26) ✓       |

Fuente: Ficha predial CAB-6-2-050, 21 de junio de 2018.

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-6-2-050**

- 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 Portón en madera inmunizada a 1 hoja de 3,20m de longitud y 1,50m de altura compuesta por tablonces de 4": 4 horizontales, 3 verticales y 3 diagonales soportando en 2 postes de madera dimensiones 0,20x0,10 m.                                                         | 1 un/  | 4                    | Bueno                  | 10               |
| CA2 Portón en madera inmunizada a 2 hojas, cada hoja de longitud 1,00m y altura 1,40m compuesta por tablonces de 4": 4 horizontales, 3 verticales y 2 diagonales, incluye 2 cercas laterales en madera inmunizada en promedio de 4,60m de longitud y 1,65m de alto cada una. | 1 un / | 4                    | Bueno                  | 10               |

Fuente: Ficha predial CAB-6-2-050, 21 de junio de 2018.

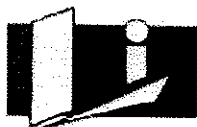
10

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

| Descripción                                            | Cantidad |
|--------------------------------------------------------|----------|
| Muñeco $\varnothing$ 0,21 – $\varnothing$ 0,40 m       | 3 un     |
| Palma amarga $\varnothing$ 0,21 – $\varnothing$ 0,40 m | 1 un     |
| Totumo $\varnothing \leq 0,20$ m                       | 3 un     |
| Jobo $\varnothing$ 0,41 – $\varnothing$ 0,60 m         | 1 un     |
| Roble $\varnothing$ 0,41 – $\varnothing$ 0,60 m        | 3 un     |
| Santa Cruz $\varnothing$ 0,21 – $\varnothing$ 0,40 m   | 1 un     |
| Polvillo $\varnothing$ 0,21 – $\varnothing$ 0,40 m     | 2 un     |
| Mora $\varnothing$ 0,21 – $\varnothing$ 0,40 m         | 1 un     |
| Matarratón $\varnothing$ 0,21 – $\varnothing$ 0,40 m   | 10 un    |
| Nipi Nipi $\varnothing$ 0,41 – $\varnothing$ 0,60 m    | 1 un     |
| Roble $\varnothing$ 0,21 – $\varnothing$ 0,40 m        | 5 un     |
| Chitua $\varnothing$ 2,01 – $\varnothing$ 2,20 m       | 1 un     |
| Teca $\varnothing$ 0,21 – $\varnothing$ 0,40 m         | 12 un    |
| Teca $\varnothing$ 0,41 – $\varnothing$ 0,60 m         | 4 un     |
| Matarratón $\varnothing \leq 0,20$ m                   | 4 un     |

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-6-2-050**

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Limón $\phi \leq 0,20$ m          | 1 un  |
| Plátano                           | 10 un |
| Totumo $\phi 0,21 - \phi 0,40$ m  | 1 un  |
| Guásimo $\phi 0,21 - \phi 0,40$ m | 1 un  |

Fuente: Ficha predial CAB-6-2-050, 21 de junio de 2018. ✓

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

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

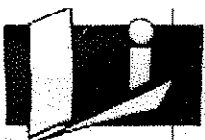
7.1. **Método comparación de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas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

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

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

7.3. **Metodología para Valuación de Cultivos y Especies:** Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por metro cubico de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, diámetro, altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado siembra y abandonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en kg por planta/año, según las condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por kg tomando como referencia información del SIPSA. También se tomó en cuenta



## PREDIO CAB-6-2-050

un costo de mantenimiento que incluye podas, planteos, controles fitosanitarios, fertilización para determinar un valor total por planta. Las diferentes variables tomadas en cuenta para el avalúo están relacionadas con las condiciones que se dan para una hectárea de cultivo.

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

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

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

### 8.1. Relación de ofertas obtenidas :

| ESTUDIO DE MERCADO - FORESTAL PRODUCTOR |                               |                            |                     |                 |                  |                  |                   |                      |
|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| ITEM                                    | TEL CONTACTO                  | NOMBRE CONTACTO/PAGINA WEB | UBICACIÓN MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCION NOMBRE | VALOR OFERTA     | AREA TERRENO (HA) | AREA CONSTRUIDA (HA) |
| 1                                       | 3005161447-3015486229         | Fincaraiz.com.co           | Lorica              | La Bonguita     | Finca            | \$ 3.136.000.000 | 98.00             | 0.00                 |
| 2                                       | 3157310986                    | Santiago Tarazona          | Lorica              | La Bonguita     | Finca            | \$ 1.500.000.000 | 53.00             | 0.00                 |
| 3                                       | 7854470-3017294539-3015486229 | Mym Inmobiliaria Monteria  | Lorica              | La Bonguita     | Finca            | \$ 7.616.000.000 | 238.00            | GLOBAL               |

12

### 8.2. Depuración del mercado :

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

| ESTUDIO DE MERCADO - FORESTAL PRODUCTOR |                               |                           |                     |               |                  |                  |                  |               |               |                |           |                |
|-----------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|----------------|-----------|----------------|
| ITEM                                    | TEL CONTACTO                  | NOMBRE CONTACTO           | UBICACION MUNICIPIO | SECTOR VEREDA | DIRECCION NOMBRE | VALOR OFERTA     | VALOR AJUSTADO   | TERRENO       |               | CONSTRUCCIONES |           |                |
|                                         |                               |                           |                     |               |                  |                  |                  | AREA (HA)     | VALOR (HA)    | AREA (m2)      | VALOR /m2 | VALOR TOTAL    |
| 1                                       | 3005161447-3015486229         | Fincaraiz.com.co          | Lorica              | La Bonguita   | Finca            | \$ 3.136.000.000 | \$ 2.045.120.000 | 98.0000       | \$ 20.440.000 | 0.00           | \$ -      | \$ -           |
| 2                                       | 3157310986                    | Santiago Tarazona         | Lorica              | La Bonguita   | Finca            | \$ 1.500.000.000 | \$ 1.350.000.000 | 53.0000       | \$ 25.637.735 | 0.00           | \$ -      | \$ -           |
| 3                                       | 7854470-3017294539-3015486229 | Mym Inmobiliaria Monteria | Lorica              | La Bonguita   | Finca            | \$ 7.616.000.000 | \$ 1.006.720.000 | 238.0000      | \$ 27.506.891 | GLOBAL         |           | \$ 493.400.000 |
| MEDIAN ARITMETICA                       |                               |                           |                     |               |                  | \$ 27.814.878    |                  |               |               |                |           |                |
| DESVIACION ESTANDAR                     |                               |                           |                     |               |                  | \$ 1.714.835     | LIMITE SUPERIOR  | \$ 29.329.510 |               |                |           |                |
| COEFICIENTE DE VARIACION                |                               |                           |                     |               |                  | 6.217%           | LIMITE INFERIOR  | \$ 25.900.241 |               |                |           |                |
| VALOR ADOPTADO / HA                     |                               |                           |                     |               |                  | \$27.600.000     |                  |               |               |                |           |                |

## 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.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-050

## 10. CALCULOS VALOR TERRENO

### 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

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

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

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

### 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

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

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

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

**Oferta 3:** Finca de 238 hectáreas, ubicada en el municipio de Llorica, Vía San Pelayo – Llorica, cuenta con una casa principal de 410 m<sup>2</sup> y una casa de mayordomo de 90 m<sup>2</sup>, las cuales comprende 6 habitaciones, aire central y baños internos con divisiones en vidrio, cuenta con piscina, kiosco, parqueadero, cocina integral y comedor.

## 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

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

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

**12. CALCULOS VALOR ANEXOS**

- 12.1. Costos de reposición:** Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 189.

**CA1. Portón en madera inmunizada a 1 hoja de 3,20m de longitud y 1,50m de altura compuesta por tabloncillos de 4" x 4 horizontales, 3 verticales y 3 diagonales soportando en 2 postes de madera dimensiones 0,20x0,10 m.**

| ITEM                                         | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR     | VALOR TOTAL          |
|----------------------------------------------|--------|----------|-----------|----------------------|
| Tabla chapa 10 x 1,8 - 2cm x 2,9 m ordinario | un     | 9        | \$ 6.747  | \$ 60.723            |
| Cerco 8 X 8 CM X 2,9M - Ordinario            | un     | 2        | \$ 22.906 | \$ 45.812            |
| Bisagra Puerta 3 X 3pulg 1.8mm Mobile        | un     | 2        | \$ 3.500  | \$ 7.000             |
| Puntilla con Cabeza 4 1000g Puma             | Kg     | 1        | \$ 5.900  | \$ 5.900             |
| Hora cuadrilla AA Prestaciones               | hc     | 2        | \$ 17.369 | \$ 34.738            |
| <b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>                 |        |          |           | <b>\$ 154.173,00</b> |
| <b>TOTAL CANTIDAD</b>                        |        |          |           | <b>1</b>             |
| <b>VALOR UNITARIO</b>                        |        |          |           | <b>\$ 154.173,00</b> |

Fuente Bisagra: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/301650/Bisagra-Puerta-3-X-3pulg-1.8mm/301650>

Fuente Puntilla: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/04119/Puntilla-con-Cabeza-4-1000g/04119>

14

**CA2. Portón en madera inmunizada a 2 hojas, cada hoja de longitud 1,00m y altura 1,40m compuesta por tabloncillos de 4" x 4 horizontales, 3 verticales y 2 diagonales, incluye 2 cercos laterales en madera inmunizada en promedio de 4,60m de longitud y 1,65m de alto cada uno.**

| ITEM                                         | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR     | VALOR TOTAL          |
|----------------------------------------------|--------|----------|-----------|----------------------|
| Tabla chapa 10 x 1,8 - 2cm x 2,9 m ordinario | un     | 21       | \$ 6.747  | \$ 141.687           |
| Cerco 8 X 8 CM X 2,9M - Ordinario            | un     | 8        | \$ 22.906 | \$ 183.248           |
| Bisagra Puerta 3 X 3pulg 1.8mm Mobile        | un     | 4        | \$ 3.500  | \$ 14.000            |
| Puntilla con Cabeza 4 1000g Puma             | Kg     | 2        | \$ 5.900  | \$ 11.800            |
| Hora cuadrilla AA Prestaciones               | hc     | 7        | \$ 17.369 | \$ 118.978           |
| <b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>                 |        |          |           | <b>\$ 469.712,65</b> |
| <b>TOTAL CANTIDAD</b>                        |        |          |           | <b>1</b>             |
| <b>VALOR UNITARIO</b>                        |        |          |           | <b>\$ 469.712,65</b> |

Fuente Bisagra: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/301650/Bisagra-Puerta-3-X-3pulg-1.8mm/301650>

Fuente Puntilla: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/04119/Puntilla-con-Cabeza-4-1000g/04119>



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-050

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

CAB-6-2-050

| ITEM           | EDAD | VIDA ÚTIL | CANTIDAD | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL  | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN |
|----------------|------|-----------|----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|
| CA1 Portón     | 4    | 10        | 1        | 40.00%            | 2                      | 29.82%       | \$ 154.173.00    | \$45.974.39      | \$108.198.61 | \$108.198.61             |
| CA2 Portón     | 4    | 10        | 1        | 40.00%            | 2                      | 29.82%       | \$ 469.712.65    | \$140.068.31     | \$329.644.34 | \$329.644.34             |
| VALOR TOTAL    |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |              | \$437.842.95             |
| VALOR ADAPTADO |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |              | \$ 437.842               |

### 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.

| CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES      |            |             |              |                      |                |               |                  |         |                  |
|----------------------------------|------------|-------------|--------------|----------------------|----------------|---------------|------------------|---------|------------------|
| CULTIVOS Y ESPECIES              | UNIDAD     | CANTIDAD    | VALOR UNIT.  | VALOR TOTAL          |                |               |                  |         |                  |
| Muñeco ø 0,21 – ø 0,40 m         | un         | 3           | \$ 179.776   | \$ 539.328           |                |               |                  |         |                  |
| Palma amarga ø 0,21 – ø 0,40 m   | un         | 1           | \$ 55.000    | \$ 55.000            |                |               |                  |         |                  |
| Totumo ø ≤ 0,20 m                | un         | 3           | \$ 4.948     | \$ 14.844            |                |               |                  |         |                  |
| Jobo ø 0,41 – ø 0,60 m           | un         | 1           | \$ 247.401   | \$ 247.401           |                |               |                  |         |                  |
| Roble ø 0,41 – ø 0,60 m          | un         | 3           | \$ 749.068   | \$ 2.247.204         |                |               |                  |         |                  |
| Santa Cruz ø 0,21 – ø 0,40 m     | un         | 1           | \$ 23.750    | \$ 23.750            |                |               |                  |         |                  |
| Polvillo ø 0,21 – ø 0,40 m       | un         | 2           | \$ 239.702   | \$ 479.404           |                |               |                  |         |                  |
| Mora ø 0,21 – ø 0,40 m           | un         | 1           | \$ 149.814   | \$ 149.814           |                |               |                  |         |                  |
| Matarratón ø 0,21 – ø 0,40 m     | un         | 10          | \$ 39.584    | \$ 395.840           |                |               |                  |         |                  |
| Nipi Nipi ø 0,41 – ø 0,60 m      | un         | 1           | \$ 65.974    | \$ 65.974            |                |               |                  |         |                  |
| Roble ø 0,21 – ø 0,40 m          | un         | 5           | \$ 269.665   | \$ 1.348.325         |                |               |                  |         |                  |
| Chitua ø 2,01 – ø 2,20 m         | un         | 1           | \$ 1.786.235 | \$ 1.786.235         |                |               |                  |         |                  |
| Teca ø 0,21 – ø 0,40 m           | un         | 12          | \$ 299.627   | \$ 3.595.524         |                |               |                  |         |                  |
| Teca ø 0,41 – ø 0,60 m           | un         | 4           | \$ 832.298   | \$ 3.329.192         |                |               |                  |         |                  |
| Matarratón ø ≤ 0,20 m            | un         | 4           | \$ 4.948     | \$ 19.792            |                |               |                  |         |                  |
| Limón ø ≤ 0,20 m                 | un         | 1           | \$ 84.462    | \$ 84.462            |                |               |                  |         |                  |
| Plátano                          | un         | 10          | \$ 26.879    | \$ 268.790           |                |               |                  |         |                  |
| Totumo ø 0,21 – ø 0,40 m         | un         | 1           | \$ 39.584    | \$ 39.584            |                |               |                  |         |                  |
| Guásimo ø 0,21 – ø 0,40 m        | un         | 1           | \$ 23.750    | \$ 23.750            |                |               |                  |         |                  |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b> |            |             |              | <b>\$ 14.714.213</b> |                |               |                  |         |                  |
| FILTRO                           | Especie    | Rango DAP   | DAP adoptado | Altura comercial     | Factor de form | Volumen       | Volumen adoptado | S/m³    | Valor por planta |
| Chitua Rango: 2,01 - 2,20        | Chitua     | 2,01 - 2,20 | 1,9          | 2                    | 0,35           | 8.911,552151  | 8.911,761        | 200.000 | 1.786,235        |
| FILTRO                           | Especie    | Rango DAP   | DAP adoptado | Altura comercial     | Factor de form | Volumen       | Volumen adoptado | S/m³    | Valor por planta |
| Santa Cruz Rango: 0,21 - 0,40    | Santa Cruz | 0,21 - 0,40 | 0,1          | 6                    | 0,1            | 11.256,287506 | 0,2566812        | 80.000  | 23.750           |

15



**14. CONSIDERACIONES GENERALES**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía intermunicipal coveñas-lorica la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía ondulada 8- 25%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente la agricultura y de zonas de protección.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

16



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-050

**15. RESULTADO DE AVALUO**

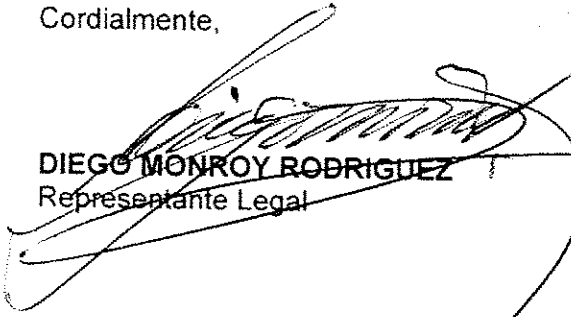
CAB-6-2-050

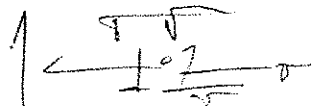
| DESCRIPCIÓN                 | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
|-----------------------------|--------|-----------|----------------|---------------|
| TERRENO                     |        |           |                |               |
| TERRENO                     | Ha     | 0.175494  | 27.600.000     | \$ 4.843.634  |
| TOTAL TERRENO               |        |           |                | \$ 4.843.634  |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS |        |           |                | \$ 437.843    |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES   |        |           |                | \$ 14.714.213 |
| TOTAL AVALUO                |        |           |                | \$ 19.995.690 |

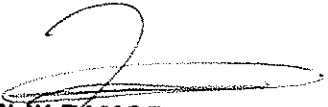
**TOTAL AVALUO: DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$19.995.690,00).**

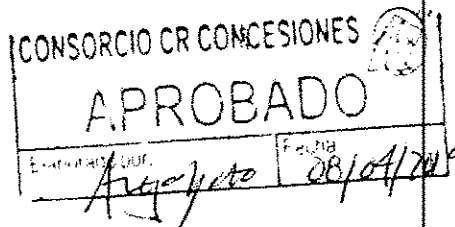
Bogotá, D.C., 4 de abril de 2019

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal

  
**LISANDRO CASTAÑEDA**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-79425497

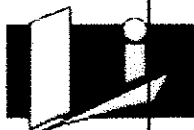
  
**FELIX ZAMORA**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-80095537  
Miembro Comité de avalúos



17

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

Telefax: 6123378  
Avenida (Carrera) 15 No. 419-43 Of. 507  
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com  
Bogotá D.C. Colombia



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-050

**16. DOCUMENTOS ANEXOS**

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

**R1. Vista del área y especies a requerir**



**R2. Vista área a requerir**



**R3. CA1 Portón a requerir**



**R4. CA2 Portón y cerco a requerir**



18

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-050

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| R5. Vista del área y especies a requerir                                            | R6. Especie y área a requerir                                                        |
|    |    |
| R7. Área y especies a requerir                                                      | R8. Vista del área y especies requeridas                                             |
|  |  |

19

**16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS****I. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: EL PRINCIPIO

Vereda/Barrio: Cabecera

Municipio: San Antero

Departamento: Córdoba

Cedula catastral: 23-672-00-02-00-00-0001-0146-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública No. 2390 del 28 de agosto de 2017, de la Notaria Sexta de Bogotá.

Matricula Inmobiliaria: 146 - 11500

Propietario: VÍCTOR HUGO AYALA CARREÑO C.C. 79.334.329 Y  
EUNICE ÑAÑEZ MARTÍNEZ C.C. 34.547.051**II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS**

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

20

|                                       |                                    |              |          |              |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------|----------|--------------|
| SMLMV-2019                            | \$828.116,00                       |              |          |              |
| VALOR BASE LIQUIDACION                |                                    |              |          | \$19.995.690 |
| ITEM                                  | CONCEPTO                           | TARIFA       | CANTIDAD | SUBTOTAL     |
| 1                                     | Derechos Notariales                | 0,30%        |          | \$59.987,07  |
| 2                                     | Hojas Protocolo                    | \$3.600,00   | 20       | \$72.000,00  |
| 3                                     | Copias Protocolo                   | \$3.600,00   | 40       | \$144.000,00 |
| TOTAL ANTE DEL IVA                    |                                    |              |          | \$275.987,07 |
| 4                                     | Iva derechos notariales            | 19%          |          | \$52.438,53  |
| 5                                     | Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2018) | 2,25%        |          | \$17.600,00  |
| 6                                     | Derechos registrales               | 0,00471      |          | \$94.180,00  |
| 7                                     | Retencion en la Fuente             | 1,00%        |          | \$199.957,07 |
| 8                                     | Folios de matriculas               | \$ 18.900,00 | 2        | \$37.800,00  |
| 9                                     | Rentas departamentales             | 1,05%        |          | \$209.955,00 |
| SUBTOTAL                              |                                    |              |          | \$611.929,07 |
| TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO |                                    |              |          | \$887.916,00 |



## Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-050

### III. CONSIDERACIONES

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

### IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

| Total Indemnizaciones Daño Emergente                                                  |                  |                                          |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------|--|
| ITEM                                                                                  | MONTO COMPENSADO | OBSERVACIONES                            |  |
| 1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).                        | \$887.916/       | Ver Cuadro Numeral II                    |  |
| 2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje.                                            | \$               | No Aplica compensación por este concepto |  |
| 3. pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición. | \$               | No Aplica compensación por este concepto |  |
| 4. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.                              |                  | No Aplica compensación por este concepto |  |
| Total Indemnizaciones                                                                 | \$ 887.916,00    |                                          |  |

21



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-2-050

**CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**1. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: EL PRINCIPIO

Vereda/Barrio: Cabecera

Municipio: San Antero

Departamento: Córdoba

Cedula catastral: 23-672-00-02-00-00-0001-0146-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública 402 del 08 de noviembre de 2006 de la notaria Única de San Antero.

Matricula Inmobiliaria: 146 - 11500

Propietario: VÍCTOR HUGO AYALA CARREÑO C.C. 79.334.329 Y EUNICE ÑAÑEZ MARTÍNEZ C.C. 34.547.051

**2. VALORACION COMERCIAL:**

CAB-6-2-050

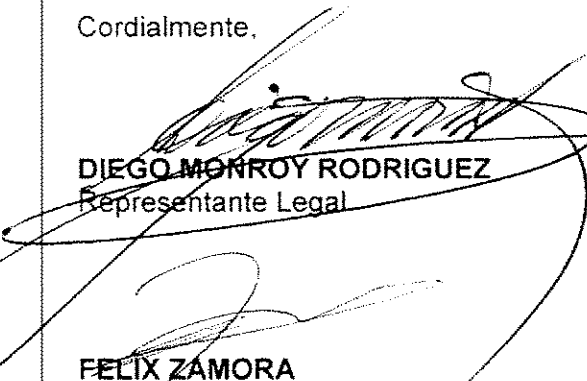
| DESCRIPCIÓN                 | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
|-----------------------------|--------|-----------|----------------|---------------|
| TERRENO                     |        |           |                |               |
| TERRENO                     | Ha     | 0.175494  | 27.600.000     | \$ 4.843.634  |
| TOTAL TERRENO               |        |           |                | \$ 4.843.634  |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS |        |           |                | \$ 437.843    |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES   |        |           |                | \$ 14.714.213 |
| TOTAL AVALUO                |        |           |                | \$ 19.995.690 |

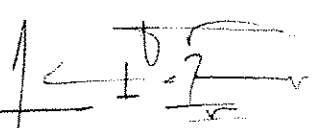
22

**TOTAL AVALUO: DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$19.995.690,00).**

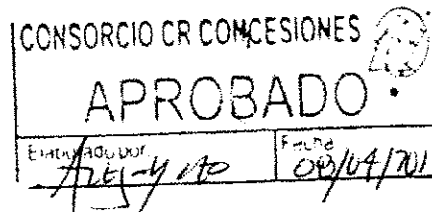
Bogotá, D.C., 4 de abril de 2019

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal

  
**LISANDRO CASTAÑEDA**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-79425497

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



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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

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

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 04 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

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-6-2-050 | \$19'995.690 | \$0                        | \$0                                  | \$0                                  | \$887.916 /          |

#### SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la concesión ruta al mar el 25 de agosto de 2018 aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

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

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

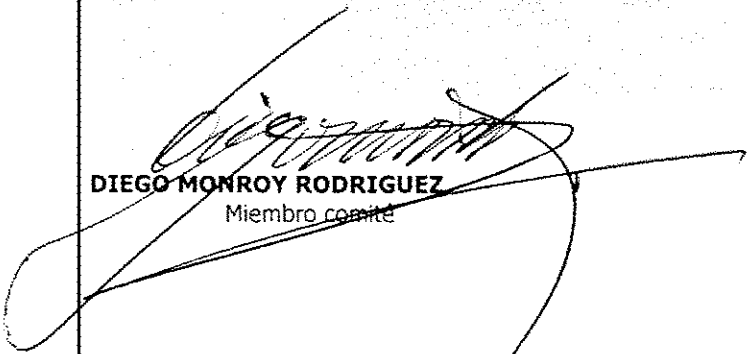


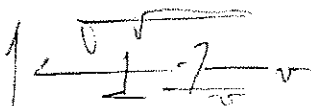
**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

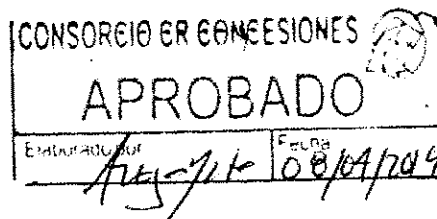


**COMITÉ DE AVALUOS**

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Miembro comité

  
**LISANDRO CASTAÑEDA**  
Miembro Comité

  
**JOSE FELIX ZAMORA MORENO**  
Miembro comité



**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**



|                                 |  |                              |  |                     |                         |
|---------------------------------|--|------------------------------|--|---------------------|-------------------------|
| <b>CONCESIÓN</b><br>Ruta al Mar |  | <b>ANEXO A FICHA PREDIAL</b> |  | <b>VERSION</b><br>1 | <b>PAGINA</b><br>1 DE 1 |
|---------------------------------|--|------------------------------|--|---------------------|-------------------------|

|                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
|-------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b><br>CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR         |  | <b>UNIDAD FUNCIONAL</b><br>UF 6                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>CONTRATO No.:</b><br>APP N° 018 del 14 de Octubre de 2015            |  | <b>SECTOR O TRAMO</b><br>SUBSECTOR 2 LORICA - COVERÑAS                                                                                                                                                                     |  |
| <b>PREDIO No.:</b><br>CAB-6-2-050                                       |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 1 = 1.389,67 m<sup>2</sup></b>           |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>ABSC. INICIAL</b><br>K 22+788,33 (D) ✓                               |  | <b>MARGEN</b><br>Derecha<br>511,64 m ✓                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>ABSC. FINAL</b><br>K 23+239,97 (D) ✓                                 |  | <b>LONGITUD EFECTIVA</b>                                                                                                                                                                                                   |  |
| <b>VEREDA/BARRIO:</b>                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>MUNICIPIO:</b>                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>DPTO:</b>                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>Predio requerido para:</b>                                           |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>CLASIFICACION DEL SUELO</b><br>RURAL                                 |  | <b>LINDEROS</b><br>NORTE<br>SUR<br>ORIENTE<br>OCCIDENTE                                                                                                                                                                    |  |
| <b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b><br>AGROPECUARIO<br>8-25% Ondulada |  | <b>LONGITUD (M)</b><br>511,85 m ✓<br>515,51 m ✓<br>5,85 m ✓<br>0,79 m ✓                                                                                                                                                    |  |
| <b>TOPOGRAFIA</b>                                                       |  | <b>COLINDANTES AREA 1</b><br>VIA EXISTENTE LORICA - COVERÑAS (P2 a P34)<br>VICTOR HUGO AYALA CARREÑO Y OTRO (P15 a P31)<br>INVERSIONES ABRIL G. E HIJOS & CIA. S.C.A. (P14 a P35)<br>JAIME ALBERTO LÓPEZ CARDONA (P3 a P2) |  |
| <b>COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 2 = 365,27 m<sup>2</sup></b>             |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>ABSC. INICIAL</b><br>K 23+239,75 (I) ✓                               |  | <b>MARGEN</b><br>Izquierda ✓<br>109,86 m ✓                                                                                                                                                                                 |  |
| <b>ABSC. FINAL</b><br>K 23+349,61 (I) ✓                                 |  | <b>LONGITUD EFECTIVA</b>                                                                                                                                                                                                   |  |
| <b>VEREDA/BARRIO:</b>                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>MUNICIPIO:</b>                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>DPTO:</b>                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>Predio requerido para:</b>                                           |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>CLASIFICACION DEL SUELO</b><br>RURAL                                 |  | <b>LINDEROS</b><br>NORTE<br>SUR<br>ORIENTE<br>OCCIDENTE                                                                                                                                                                    |  |
| <b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b><br>AGROPECUARIO<br>8-25% Ondulada |  | <b>LONGITUD (M)</b><br>111,65 m ✓<br>109,88 m ✓<br>0,00 m<br>0,00 m                                                                                                                                                        |  |
| <b>TOPOGRAFIA</b>                                                       |  | <b>COLINDANTES AREA 2</b><br>VICTOR HUGO AYALA CARREÑO Y OTRO (P26 a P32)<br>VIA EXISTENTE LORICA - COVERÑAS (P32 a P26)<br>VICTOR HUGO AYALA CARREÑO Y OTRO (P32)<br>VICTOR HUGO AYALA CARREÑO Y OTRO (P26)               |  |

PARA LA CONCESIÓN  
 ABRIL 2015



818 800 E

818 900 E

CAB-6-2-050  
VICTOR HUGO AYALA CARREÑO  
Y OTRA  
236720002000000010146000000000  
146-11500  
EL PRINCIPIO

531 000 N

ÁREA SOBRANTE

P8  
P23  
P22

P6 P24

ÁREA 1

ÁREA SOBRANTE

530 900 N

P2  
P1 Abscisa Inicial  
K22+788,33 D

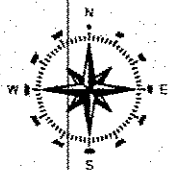
CAB-6-2-050  
VICTOR HUGO AYALA CARREÑO  
Y OTRA  
236720002000000010146000000000  
146-11500  
EL PRINCIPIO

JAIME ALBERTO LOPEZ CARDONA  
236720002000000010287000000000  
146-33675  
VILLA MARIA ISABEL

ESCALA 1:1250

0 31,25 62,5 125m

|                |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |     |                |                       |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|----------------|-----------------------|
|                | <b>TÍTULO:</b><br>PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL                                                                                                                                                                                                  | <b>CUADRO DE ÁREAS</b>                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                         | <b>CONVENCIONES</b><br><br>----- Línea de compra<br>----- Ejes de vía proyectada<br>----- Eje de vía existente<br>----- Borde vía existente<br>----- Borde vía proyectada<br>----- Fuentes hídricas<br>----- Línea de transmisión eléctrica<br>----- Logo o Jaquey<br><br>----- Límite predial<br>----- Área requerida<br>----- Área remanente<br>----- Construcción<br>----- Construcción anexa<br>----- Punto de inflexión<br>----- Chaflán Llano<br>----- Chaflán Cose<br>----- Cercas | <b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b><br><br><b>PROYECCIÓN:</b><br>Gauss - Kruger, Colombia (Transversa de Mercator)<br><br><b>DATUM:</b><br>MAGNA - SNGRS<br><br><b>ORIGEN DE LA ZONA:</b><br>CENTRAL<br><br><b>COORDENADAS GEOGRÁFICAS:</b><br>4° 35' 48,3215" Lat Norte<br>74° 4' 38,0294" Long Oeste<br><br><b>COORDENADAS PLANAS:</b><br>1 000 000 metros Norte<br>1 000 000 metros Este |    |     |                |                       |
|                | <b>PROPIETARIO:</b><br>VICTOR HUGO AYALA CARREÑO Y OTRA<br><br><b>CEDULA CATASTRAL:</b><br>236720002000000010146000000000<br><br><b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b><br>146-11500<br><br><b>CIP:</b><br>CAB-6-2-050<br><br><b>ESCALA:</b><br>1:1250 | <b>ÁREA TOTAL:</b><br>31 Ha + 6457 m²<br><b>ÁREA REQUERIDA:</b><br>0 Ha + 1754,94 m²<br><b>ÁREA REMANENTE:</b><br>0 Ha + 0000,00 m²<br><b>ÁREA SOBRANTE:</b><br>31 Ha + 4732,06 m²<br><b>ÁREA CONSTRUIDA:</b><br>00,00 m² | <b>RUTA: 9004</b><br><table border="1"><tr><td>PR</td><td>ABS</td></tr><tr><td>INICIO: 05+847</td><td>INICIO: K 22+788,33 D</td></tr><tr><td>FINAL: 23+309</td><td>FINAL: K 23+349,61</td></tr></table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | PR | ABS | INICIO: 05+847 | INICIO: K 22+788,33 D |
| PR             | ABS                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |     |                |                       |
| INICIO: 05+847 | INICIO: K 22+788,33 D                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |     |                |                       |
| FINAL: 23+309  | FINAL: K 23+349,61                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |     |                |                       |



CAB-6-2-050  
VICTOR HUGO AYALA CARREÑO  
Y OTRA  
236720002000000010146000000000  
146-11500  
EL PRINCIPIO

ÁREA SOBRANTE

ÁREA 2

Abscisa Inicial  
K23+239.75

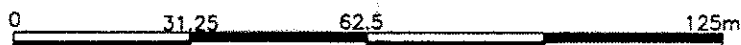
P28 P29 P34  
P27 P35 P13  
P26  
VA EXISTENTE  
P12 P17  
P18  
P19  
P20  
P11

ÁREA SOBRANTE

ÁREA 1

CAB-6-2-050  
VICTOR HUGO AYALA CARREÑO  
Y OTRA  
236720002000000010146000000000  
146-11500  
EL PRINCIPIO

ESCALA 1:1250



|                                                                                     |                                                            |                            |                                                         |                                                 |                                |                             |                                                                                            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <b>TÍTULO:</b><br>PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL              |                            | <b>CUADRO DE ÁREAS</b>                                  |                                                 | <b>CONVENCIONES</b>            |                             | <b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b>                                                           |  |
|                                                                                     | <b>PROPIETARIO:</b><br>VÍCTOR HUGO AYALA CARREÑO Y OTRA    |                            | <b>ÁREA TOTAL:</b><br>31 Ha = 6487 m <sup>2</sup>       |                                                 | Línea de compra                |                             | <b>PROYECCIÓN:</b><br>GAUSS - KRUEGER, COLOMBIA (TRANSVERSA DE MENDEZ)                     |  |
|                                                                                     | <b>CEDULA CATASTRAL:</b><br>236720002000000010146000000000 |                            | <b>ÁREA REQUERIDA:</b><br>0 Ha = 1754.84 m <sup>2</sup> |                                                 | Ejes de vía proyectada         |                             | <b>DATUM:</b><br>MAGNA - SIRGAS                                                            |  |
|                                                                                     | <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b><br>146-11500                |                            | <b>ÁREA REMANENTE:</b><br>0 Ha = 0000.00 m <sup>2</sup> |                                                 | Eje de vía existente           |                             | <b>ORIGEN DE LA ZONA:</b><br>CENTRAL                                                       |  |
|  | <b>ÁREA SOBRANTE:</b><br>31 Ha = 4732.06 m <sup>2</sup>    |                            | <b>ÁREA CONSTRUIDA:</b><br>00.00 m <sup>2</sup>         |                                                 | Borde vía existente            |                             | <b>COORDENADAS GEOGRÁFICAS:</b><br>4° 30' 46.011" Lat. Norte<br>74° 4' 30.024" Long. Oeste |  |
|                                                                                     | <b>ÁREA CONSTRUIDA:</b><br>00.00 m <sup>2</sup>            |                            | <b>ÁREA CONSTRUIDA:</b><br>00.00 m <sup>2</sup>         |                                                 | Borde vía proyectada           |                             | <b>COORDENADAS PLANAS:</b><br>1505.000 metros Norte<br>1000.000 metros Este                |  |
|                                                                                     | <b>ÁREA CONSTRUIDA:</b><br>00.00 m <sup>2</sup>            |                            | <b>ÁREA CONSTRUIDA:</b><br>00.00 m <sup>2</sup>         |                                                 | Línea de transmisión eléctrica |                             | <b>ARCHIVO:</b><br>CAB-6-2-050.dwg                                                         |  |
|                                                                                     | <b>ÁREA CONSTRUIDA:</b><br>00.00 m <sup>2</sup>            |                            | <b>ÁREA CONSTRUIDA:</b><br>00.00 m <sup>2</sup>         |                                                 | Lago o Jagüey                  |                             | <b>PLANO:</b><br>2 de 4                                                                    |  |
| <b>CONCESIÓN Ruta al Mar</b>                                                        |                                                            | <b>RUOTA: 9004</b>         |                                                         | <b>DIBUJÓ:</b><br>DIANA MARCELA ACOSTA SANGUINO |                                | <b>FECHA:</b><br>21-06-2018 |                                                                                            |  |
|                                                                                     |                                                            | <b>PR</b>                  |                                                         | <b>ABS</b>                                      |                                |                             |                                                                                            |  |
|                                                                                     |                                                            | <b>INICIO:</b> 05+047      |                                                         | <b>INICIO:</b> K 22+788.33 D                    |                                |                             |                                                                                            |  |
|                                                                                     |                                                            | <b>FINAL:</b> 23+309       |                                                         | <b>FINAL:</b> K 23+349.611                      |                                |                             |                                                                                            |  |
|                                                                                     |                                                            | <b>CIP:</b><br>CAB-6-2-050 |                                                         | <b>ESCALA:</b><br>1:1250                        |                                |                             |                                                                                            |  |



819 100 E

819 200 E

1 531 300 N

CAB-6-2-050  
VICTOR HUGO AYALA CARREÑO  
Y OTRA  
236720002000000010146000000000  
146-11500  
EL PRINCIPIO ✓

Abscisa Final  
K23+349,611

P31

P32

ÁREA 2

P30

P33

CAB-7-2-002  
INVERSIONES ABRIL G.E  
HIJOS & CIA S.C.A  
236720002000000010001000000000  
146-22265  
EL AHORRO

ÁREA SOBRANTE

1 531 200 N

Abscisa Inicial  
K23+239,751

P26

P27

P28

P29

P34

P13

P14

P15

Abscisa Final  
K23+299,97 D

CAB-6-2-051  
INVERSIONES ABRIL G. E  
HIJOS & CIA. S.C.A.  
236720002000000010147000000000  
146-34106  
EL PEÑON

K23+300

P12

P18

P17

P19

P20

P11

ÁREA SOBRANTE

CAB-6-2-050  
VICTOR HUGO AYALA CARREÑO  
Y OTRA  
236720002000000010146000000000  
146-11500  
EL PRINCIPIO ✓

ESCALA 1:1250

0 31.25 62.5 125m

CONSEJO DE CONCESIONES

AUDITORIA

|  |                                                            |                                               |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                               |                         |
|--|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|
|  | <b>TÍTULO:</b><br>PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL              | <b>CUADRO DE ÁREAS</b>                        |                                               | <b>CONVENCIONES</b><br>--- Línea de compra<br>--- Ejes de vía proyectada<br>--- Eje de vía existente<br>--- Borde vía existente<br>--- Borde vía proyectado<br>--- Fuentes hídricas<br>--- Línea de transmisión eléctrica<br>--- Logo o jagüey<br>--- Límite predial<br>--- Área requerida<br>--- Área remanente<br>--- Construcción<br>--- Construcción ancha<br>--- Puntos de intersección<br>--- Chantón Llano<br>--- Chantón Corne | <b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b><br><b>PROYECCIÓN:</b><br>Gauss - Krüger, Colombia (Transversa de Mercator)<br><b>DATUM:</b><br>MAGNA - SURGAS<br><b>ORIGEN DE LA ZONA:</b><br>CENTRAL<br><b>COORDENADAS GEOGRÁFICAS</b><br>4° 35' 48.3215" Lat Norte<br>74° 4' 38.5284" Long Oeste<br><b>COORDENADAS PLANAS</b><br>1000 000 metros Norte<br>1000 000 metros Este |                                               |                         |
|  | <b>PROPIETARIO:</b><br>VICTOR HUGO AYALA CARREÑO Y OTRA    | ÁREA TOTAL: 31 Ha + 5457 m <sup>2</sup>       | ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 1754,94 m <sup>2</sup> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000 00 m <sup>2</sup> |                         |
|  | <b>CEDULA CATASTRAL:</b><br>236720002000000010146000000000 | ÁREA SOBRANTE: 31 Ha + 4732,06 m <sup>2</sup> | ÁREA CONSTRUIDA: 00 00 m <sup>2</sup>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                               |                         |
|  | <b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b><br>146-11500                | <b>RUTA: 9004</b>                             |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                               |                         |
|  | <b>CIP:</b><br>CAB-6-2-050                                 | <b>ESCALA:</b><br>1:1250                      | <b>PR</b><br>INICIO: 05+847<br>FINAL: 23+309  | <b>ABS</b><br>INICIO: K 22+788,33 D<br>FINAL: K 23+349 611                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>DIBUJO:</b><br>DIANA MARCELA ACOSTA SANSUINO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>ARCHIVO:</b><br>CAB-6-2-050.dwg            | <b>PLANO:</b><br>3 de 4 |
|  |                                                            |                                               |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 21-06-2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |                         |

| CUADRO DE COORDENADAS |           |        |            |           |            |
|-----------------------|-----------|--------|------------|-----------|------------|
| VERTICE               | LADO      | DIST.  | ANGULO     | ESTE      | NORTE      |
| P1                    | P1 - P2   | 0.79   | 108°34'30" | 818771.90 | 1530882.28 |
| P2                    | P2 - P3   | 29.73  | 70°40'0"   | 818771.23 | 1530882.71 |
| P3                    | P3 - P4   | 21.67  | 179°59'59" | 818794.62 | 1530901.05 |
| P4                    | P4 - P5   | 25.32  | 183°15'9"  | 818811.68 | 1530914.42 |
| P5                    | P5 - P6   | 24.99  | 180°0'0"   | 818830.67 | 1530931.14 |
| P6                    | P6 - P7   | 52.58  | 177°38'59" | 818849.43 | 1530947.65 |
| P7                    | P7 - P8   | 58.85  | 180°5'58"  | 818890.28 | 1530980.74 |
| P8                    | P8 - P9   | 51.28  | 180°10'2"  | 818935.94 | 1531017.85 |
| P9                    | P9 - P10  | 57.97  | 179°28'9"  | 818975.63 | 1531050.31 |
| P10                   | P10 - P11 | 42.62  | 179°29'54" | 819020.84 | 1531086.58 |
| P11                   | P11 - P12 | 71.82  | 178°53'55" | 819054.30 | 1531112.96 |
| P12                   | P12 - P13 | 49.59  | 182°29'4"  | 819111.55 | 1531156.31 |
| P13                   | P13 - P14 | 25.43  | 178°33'11" | 819149.75 | 1531187.94 |
| P14                   | P14 - P15 | 5.85   | 97°49'40"  | 819169.73 | 1531203.65 |
| P15                   | P15 - P16 | 10.83  | 96°37'41"  | 819173.95 | 1531199.59 |
| P16                   | P16 - P17 | 40.13  | 167°38'38" | 819167.37 | 1531190.98 |
| P17                   | P17 - P18 | 20.58  | 177°15'49" | 819136.75 | 1531165.04 |
| P18                   | P18 - P19 | 24.89  | 173°28'35" | 819120.43 | 1531152.49 |
| P19                   | P19 - P20 | 25.71  | 177°43'48" | 819099.10 | 1531139.67 |
| P20                   | P20 - P21 | 110.74 | 189°45'18" | 819076.56 | 1531127.30 |
| P21                   | P21 - P22 | 70.24  | 183°31'15" | 818990.68 | 1531058.99 |
| P22                   | P22 - P23 | 11.39  | 154°5'49"  | 818938.50 | 1531011.97 |
| P23                   | P23 - P24 | 89.20  | 202°45'6"  | 818927.56 | 1531008.81 |
| P24                   | P24 - P25 | 29.97  | 181°36'10" | 818858.11 | 1530952.83 |
| P25                   | P25 - P1  | 81.83  | 178°23'20" | 818835.32 | 1530933.38 |

Area 1: 1389.67 m<sup>2</sup>  
Area 1: 0,138967 ha

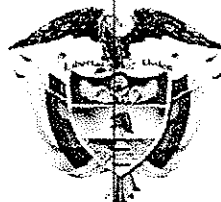
| CUADRO DE COORDENADAS |           |       |            |           |            |
|-----------------------|-----------|-------|------------|-----------|------------|
| VERTICE               | LADO      | DIST. | ANGULO     | ESTE      | NORTE      |
| P26                   | P26 - P27 | 20.43 | 17°55'51"  | 819105.61 | 1531186.89 |
| P27                   | P27 - P28 | 10.50 | 164°41'8"  | 819117.53 | 1531203.46 |
| P28                   | P28 - P29 | 11.47 | 159°37'3"  | 819125.68 | 1531210.06 |
| P29                   | P29 - P30 | 39.32 | 198°54'19" | 819136.54 | 1531213.71 |
| P30                   | P30 - P31 | 20.41 | 181°36'36" | 819167.74 | 1531237.63 |
| P31                   | P31 - P32 | 9.52  | 165°27'36" | 819183.57 | 1531250.49 |
| P32                   | P32 - P33 | 32.37 | 14°44'8"   | 819192.22 | 1531254.44 |
| P33                   | P33 - P34 | 25.02 | 179°9'44"  | 819187.17 | 1531233.95 |
| P34                   | P34 - P35 | 24.27 | 179°4'37"  | 819147.58 | 1531218.39 |
| P35                   | P35 - P26 | 28.22 | 178°48'59" | 819128.33 | 1531203.60 |

Area 2: 365.27 m<sup>2</sup>  
Area 2: 0,036527 ha

|                                                                                                                                                                |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>COMISIÓN DEL<br>ANTIQUEBOLVAR<br>UFI E SUBSECTOR 2<br>LORICA - COVARRAS | <b>TÍTULO:</b><br>PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL           | <b>CUADRO DE ÁREAS</b><br>ÁREA TOTAL: 31 Ha + 6487 m <sup>2</sup><br>ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 1754.94 m <sup>2</sup><br>ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m <sup>2</sup><br>ÁREA SOBREPANTE: 31 Ha + 4732.05 m <sup>2</sup><br>ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m <sup>2</sup> | <b>CONVENCIONES</b><br>Línea de compra<br>Eje de vía proyectada<br>Eje de vía existente<br>Borde vía existente<br>Borde vía proyectada<br>Fuentes hidrográficas<br>Línea de transmisión eléctrica<br>Lago o Zanjilley | Límite predial<br>Área requerida<br>Área remanente<br>Construcción<br>Construcción anexa<br>Punto de reflexión<br>Chaflán Llano<br>Chaflán Corte | <b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b><br><b>PROYECCIÓN:</b><br>Gauss - Kugler, Colombia (Tranversales de Mercator)<br><b>DATUM:</b><br>MAGNA - SIRGAS<br><b>ORIGEN DE LA ZONA:</b><br>CENTRAL<br><b>COORDENADAS GEOGRÁFICAS:</b><br>4° 35' 40.3215" Lat. Norte<br>74° 4' 34.0284" Long. Oeste<br><b>COORDENADAS PLANAS:</b><br>11500 000 metros Norte<br>1000 000 metros Este |
|                                                                                                                                                                | <b>PROPIETARIO:</b><br>VICTOR HUGO AYALA CARREÑO Y OTRA | <b>CEDULA CATASTRAL:</b><br>2367200020000000101460000000000<br><b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b><br>146-11500                                                                                                                                                      | <b>RUTA: 9004</b><br>PR<br>INICIO: 05+847<br>FINAL: 23+309<br>ABS<br>INICIO: K 22+788.33 D<br>FINAL: K 23+349.61 I                                                                                                    | <b>DIBUJO:</b><br>DIANA MARCELA AGOSTA SANGUINO<br>21-05-2018                                                                                    | <b>ARCHIVO:</b><br>CAB-6-2-050.dwg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

CONCESIÓN DE CONCESIÓN  
 AREA 1

6-2-050

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

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SAN ANTERO, CÓRDOBA:

007240

**CERTIFICA:**

Que sobre el predio cuya propiedad ejerce **LUZ TORO SANCHEZ**, con la referencia catastral 000200010146000, Matrícula Inmobiliaria N° 146 – 11500, en la Vereda La Parrilla, **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. 033 de 3 de diciembre de 2007 **"POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA Y LOS AJUSTES DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN ANTERO"**, en su Artículo 10°, establece la clasificación como **Suelo Rural**; el cual está constituido por los terrenos no aptos para los usos urbanos por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrarios, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas., según lo establecido en las normas del componente Rural, del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, por lo tanto el predio cuya propiedad ejerce **LUZ TORO SANCHEZ**, con la referencia catastral 000200010146000, Matrícula Inmobiliaria N° 146 – 11500, en la Vereda La Parrilla, se encuentra ubicado en un área apta para actividades relacionadas con actividades agropecuarias en cualquiera de sus modalidades e infraestructura asociada y no genera conflictos de uso del suelo por su funcionamiento.

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

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

|                         |                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Uso Principal</b>    | 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. |
| <b>Uso Compatible</b>   | Asociado Silvo pastoril; Asociado Agroforestal, ecoturismo e infraestructura asociada.                                                                                                                                 |
| <b>Uso Condicionado</b> | Turismo convencional, Recreación.                                                                                                                                                                                      |
| <b>Uso Prohibido</b>    | Todos los demás                                                                                                                                                                                                        |

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

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



# ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN ANTERO

Sistema de Gestión Integrado

Proceso: **PLANEACION TERRITORIAL**

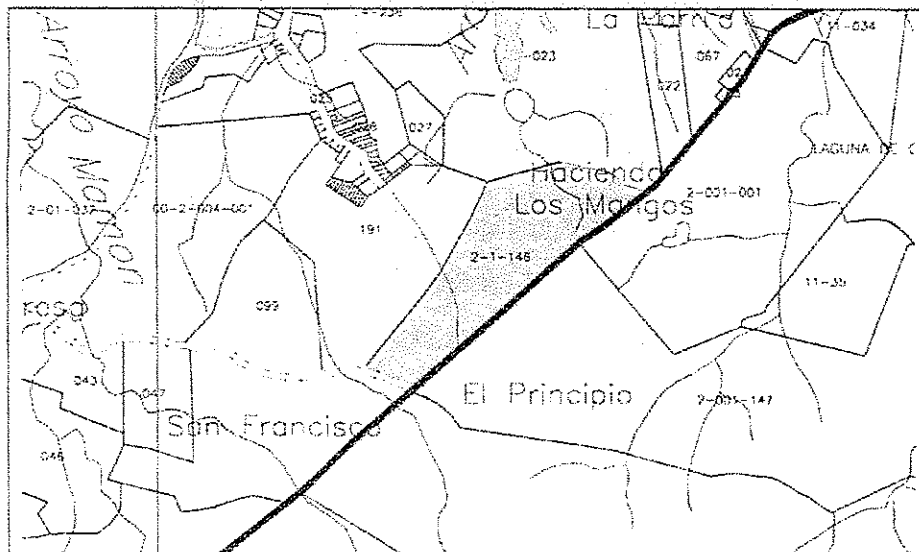
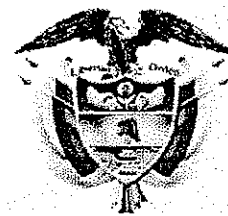
Procedimiento: Para la Expedición de Licencias de Usos del Suelo

Código:

PT - P02

Versión:

2.0



Que según el Acuerdo No. 033 de 3 de diciembre de 2007 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA Y LOS AJUSTES DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN ANTERO", en su Artículo 127 donde se establecen las Zonas Expuestas a Amenazas y Riesgos, una vez efectuada la consulta respectiva, se pudo establecer el predio cuya propiedad ejerce **LUZ TORO SANCHEZ**, con la referencia catastral 000200010146000, Matricula Inmobiliaria N° 146 - 11500, en la Vereda La Parrilla, **NO SE ENCUENTRA INMERSO EN NINGUNA DE ELLAS.**

La expedición de este concepto no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble o inmuebles sujeto de él. El presente documento se expide a solicitud de **Paula Andrea Ramírez Restrepo**, Coordinadora Predial Concesión Ruta al Mar SAS, mediante solicitud de fecha 07 de julio de 2018.

Para constancia se firma en San Antero, a 18 de julio de 2018.

  
**MARTÍN ALONSO MURILLO DIZ**  
Secretario de Planeación Municipal  
Proyectó: Ing. Richard Vergara Negrete  
Asesor de Gestión Territorial

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

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

CONSORCIO DE CONCESSIONES

0001-001