

Montería, (Córdoba)

Señores:

CORPORACION WILLIAM GOMEZ

Representante Legal: Hernán Darío Ortiz

Dirección: K 26 1A 29 INT 3

Coveñas – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL
MAR

Radicado: 48-147T-20190703002207

Fecha: 03/07/2019 07:27:52 a.m.

Usuario: jose.murcia

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-20190617002121 del 17 de junio de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado No. 48-147T-20190617002122 del 17 de junio de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con 48-147T-20190617002121 del 17 de junio de 2019., sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria **340-80274** ubicado en la K 26 1A 29 INT 3 del municipio de Coveñas-Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar”, según consta en la Guía de la Empresa de Correo certificado 4/72 Servicios Postales Nacionales S.A., No. **RA137466031CO** y **RA137466028CO**, con fecha de admisión del 19 de junio de 2019, sin poder entregarse al destinatario, imposibilitando así la notificación personal, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de diciembre de 2014 así:

AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con 48-147T-20190617002121 del 17 de junio de 2019. “Comunicación por la cual se presenta oferta formal de compra y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión ubicado en la K 26 1A 29 INT 3, del municipio de Coveñas, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N° 702210101000000610011000000000 y folio de matricula inmobiliaria N°340-80274, predio identificado con la ficha predial NO. CAB-7-2-030. ubicado en el sector Variante - Coveñas”.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado ubicado en la K 26 1A 29 INT 3, municipio de Coveñas-Sucre, a fin de notificarle a la **CORPORACION WILLIAM GOMEZ** la oferta formal de compra 48-147T-20190617002121 del 17 de junio de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147T-20190617002121 del 17 de junio 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 11-07-2019 A LAS 7:00 A.M.

DESEFIJADO EL 17-07-2019 A LAS 6:00 P.M.



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

Proyecto: FVM

Señores,
CORPORACION WILLIAM GOMEZ
Representante Legal: Hernán Darío Ortiz
Dirección: K 26 1A 29 INT 3
Coveñas – Sucre

CAB - CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-1477-20190617002121
Fecha: 17/06/2019 04:27:56 p.m.
Usuario: jose.murcia
CATEGORIA: CONTRACTUAL

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

ASUNTO: COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACEN PARTE DE UN PREDIO DE DENOMINADO K 26 1A 29 INT 3, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COVENAS, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°702210101000000610011000000000 Y DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 340-80274 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO, PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO.CAB-7-2-030 UBICADO EN EL SECTOR VARIANTE - COVENAS.

Cordial saludo:

EL MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No.1826 del 28 de octubre de 2015 modificada por la resolución 1139 de 2018, y en virtud del artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto "Antioquia - Bolívar".

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

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

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

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

[Handwritten signature]



Ficha predial N°	CAB-7-2-030
Fecha de ficha	20-feb-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 7 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	1.470,00 M2
Abscisa inicial	K004+466,75 D
Abscisa final	K004+524,66 D
Municipio	Coveñas
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-80274
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	702210101000000610011000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 073 del 11 de marzo de 2003 otorgada por la Notaría Única de San Antero-Córdoba, y son los siguientes:

...**NORTE:** Con predios de Pablo Antonio Rivera Cepeda y mide (56) metros; **SUR:** Con calle de por medio y mide (49) metros; **ESTE:** Con Calle de por medio y mide (28) metros y al **OESTE:** Con propiedad de Adalberto Agresot y mide (28) metros ...

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliario No. 340-80274 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad - Notaria
CORPORACION WILLIAM GOMEZ	NIT: 811014322-1	Compraventa	Escritura Publica	N° 073 del 11 de marzo de 2003	San Antero	Córdoba

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del area requerida de acuerdo con la Ficha Predial N° CAB-7-2-030:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-7-2-030	Total: 1470,00 M2



	Requerida: 1470,00 M2
	Remanente: 0,00M2
	Sobrante: 0,00 M2
	Total Requerida: 1470,00 M2

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

LINDERO	COLINDANTE ÁREA	LONGITUD
NORTE	CON PABLO ANTONIO RIVERA CEPEDA, P1 - P3	51,67 m
SUR	CON PABLO ANTONIO RIVERA CEPEDA, P9 - P11	52,40 m
ORIENTE	CON PABLO ANTONIO RIVERA CEPEDA, P11 - P1	28,58 m
OCCIDENTE	CON CLAUDINA HERNANDEZ ACOSTA P3 - P7 Y ASTRID ISABEL CASTRO ALEAN P7-P9.	30,72 m

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S., para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No.CAB-7-2-030 de fecha 27 de marzo de 2019, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$131.773.603), sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del lote, a favor del propietario; la suma CIENTO VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$128.919.00).

TERRENO				
TERRENO	m ²		\$ 57.700	\$ 128.919.000
TOTAL TERRENO				\$ 128.919.000

Por concepto de Construcciones anexas, a favor del propietario; la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.606.567).

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1										
VALOR TOTAL										2.606.567
VALOR ADAPTADO										2.606.567

Por concepto de cultivos y especies, a favor del propietario; la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$248.036).

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Mantenimiento 0.41 - 0.80 m	Un	2	\$124.018	\$ 248.036
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 248.036

El pago total del precio de adquisición es de CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$131.773.603).

CAB-7-2-030				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	1.470.000	\$ 87.700	\$ 128.919.000
TOTAL TERRENO				\$ 128.919.000
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.606.567
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 248.036
TOTAL AVALUO				\$ 131.773.603

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

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

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

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

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

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley

1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

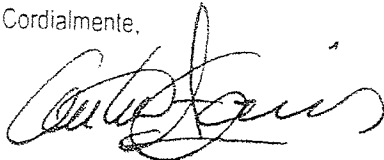
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá llegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S. ubicada en la ciudad de montería en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria, teléfono 3016611920 o al correo electrónico jose.murcia@rutaalmar.com.

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

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

Acompañamos para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No. CAB-7-2-030 de fecha 27 de marzo de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ

Gerente General

Anexo: Lo enunciado en ___ Folios
CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo, propietario y Expediente Predial
Elaboró: EVAG
Revisó: P.A.R.R

Handwritten text on the right side of the page, possibly bleed-through from the reverse side. The text is mostly illegible due to blurring and low contrast.

Handwritten text on the left side of the page, possibly bleed-through from the reverse side. The text is mostly illegible due to blurring and low contrast.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SUCRE

Municipio de Coveñas

NIT: 823003543-7

Secretaría de Planeación, Obras públicas y Saneamiento Básico

Página 1 de 3

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE COVEÑAS, SUCRE:

CERTIFICA:

Que sobre el predio que se encuentra identificado con la referencia catastral 010100610011000, Matrícula Inmobiliaria N° 340 - 80274, en el Sector Guayabal, Zona Urbana de Coveñas, **no se ha expedido Licencia de Construcción en ninguna de sus modalidades ni se encuentra trámite alguno de esta clase; así como tampoco hay aprobado o en trámite ningún Plan Parcial a la fecha.**

Que según el Acuerdo No. 003 de 28 de febrero 2006 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE COVEÑAS", en su Artículo 4º, establece la clasificación como Suelo **URBANO, SECTOR GUAYABAL**; el cual está determinado por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación y se encuentra enmarcado dentro del modelo de ocupación territorial establecido; por lo tanto el predio con referencia catastral 010100610011000, en el Sector Guayabal de la zona urbana de Coveñas se encuentra ubicado en un área apta para edificaciones.

Las Normas urbanísticas generales que rigen para esta zona son las siguientes:

Densidad: 40 predios / Ha.

Área mínima: 150 m²

Frente mínimo: 10 m.

Retiro frontal (antejardín): 3.0 m.

Retiros laterales: 1.5 m.

Retiro posterior: 3 m.

Índice de Ocupación: 70%.

Índice de Construcción: 130%.

Altura máxima: Hasta 2 pisos.

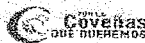
Voladizo frontal: 50% retiro frontal.

Voladizo lateral: 30% retiro lateral.

Cerramiento frontal: 0.60 m de altura y el resto en material que garantice la transparencia hacia la playa y hacia la vía principal que se encuentre en contacto con el predio.

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

Uso del Suelo (Artículo 29º): **Áreas Residenciales**. Definida como el área urbanizada o en proceso de urbanización, con presencia de asentamientos humanos tradicionales y condiciones



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

CONSORCIO CR CONCESIONES



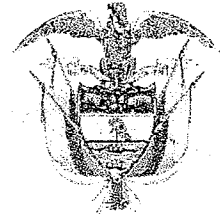
1-3

REVISADO CR.



REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE SUCRE
 Municipio de Coveñas

NIT: 823003543-7



Secretaría de Planeación, Obras públicas y Saneamiento Básico

Página 2 de 3

socio - culturales propias, destinando proporcionalmente sectores para el comercio, los servicios y otros usos de carácter urbano.

Zona Residencial (ZR).

Uso Principal

Residencial.

Uso Complementario

Comercio

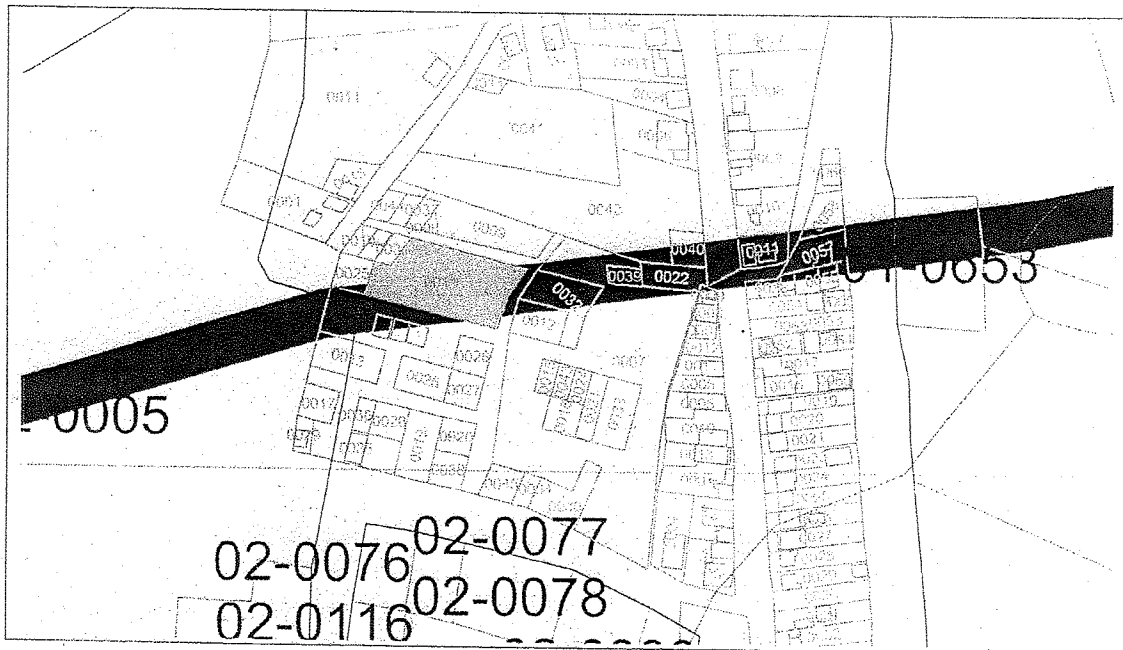
Uso Restringido

Institucional Grupo I, en las vías arterias urbanas definidas en las normas del plan vial, servicios

Uso Prohibido

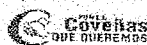
Todos los demás

Para la comunidad de San José, se permitirá la actividad residencial en forma mixta con la comercial.



Clasificación del Equipamiento de Servicios. Para efectos de su localización, el equipamiento de servicios se clasifica en Cuatro grupos de acuerdo a la naturaleza de sus actividades:

- Establecimientos Industriales.
- Establecimientos Comerciales y de Oficinas.
- Establecimientos Institucionales.
- Espacios para la recreación y el deporte.



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

CONSORCIO CR CONCESIONES

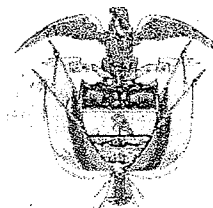


Handwritten signature and date: 2-2-13

REVISED CR.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SUCRE
Municipio de Coveñas
NIT: 823003543-7



Secretaría de Planeación, Obras públicas y Saneamiento Básico

Página 3 de 3

Establecimientos Comerciales y de Oficinas. Los establecimientos comerciales y de oficinas se clasifican según su tamaño, importancia e incomodidades que producen, en las categorías siguientes que se utilizan en la definición de Normas en las Zonas Según Usos:

Grupo I. Son aquellos que no producen incomodidades en el tráfico urbano, ni contaminación atmosférica, acústica, al mar o a los alcantarillados, que no requieren más de 15 kilovatios de fuerza trifásica para su funcionamiento, que no ocupan más de 5 empleados y en general facilitan la actividad residencial. Por ello se ubicarán en la Zona de Uso Mixto. Son establecimientos de este tipo los siguientes:

- Consultorios Médicos y Odontológicos, laboratorios clínicos anexos a la vivienda.
- Droguerías y Farmacias.
- Estudio Profesionales anexos a la vivienda.
- Fuentes de soda. Cafeterías.
- Librerías y Papelerías.
- Salones de belleza y peluquería.
- Venta de Flores y Plantas.
- Venta de viveres y alimentos; Panaderías, bizcocherías, Lecherías, Salsamentarias, expendios de carnes, pescados congelados y empacados, frutas, bebidas, tiendas, misceláneas, cigarrerías.
- Otros que complementen la actividad residencial.

Que según el Acuerdo No. 003 de 28 de febrero 2006 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE COVEÑAS", en su Artículo 13 donde se establecen las Zonas Expuestas a Amenazas y Riesgos, una vez efectuada la consulta respectiva, se pudo establecer el predio con la referencia catastral 010100610011000, Matrícula Inmobiliaria N° 340 - 80274, en el Sector Guayabal, Zona Urbana de Coveñas, NO SE ENCUENTRA INMERSO EN NINGUNA DE ELLAS.

Para constancia se firma en Coveñas, a 28 de mayo de 2018.

VERÓNICA CENTANARO ONTIVERO
Secretario de Planeación Municipal

Proyecto: In. Richard V
Asesor Gestión Territorial



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

CONSORCIO DE CONCESSIONES
APPROBADO

3-3

REVISADO CR.

REVISADO CR.



CONCESIÓN
Ruta al Mar

PROCESO	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCCSP-F-185
FORMATO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
	FICHA PRECITAL		FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN: CONEXIÓN VIAL ANTIQUOQUIA-BOLIVAR
 CONTRATO N°: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015
 UNIDAD FUNCIONAL: UF7

PRECIO N°: CAB-7-2-030
 ABSIC INICIAL: K004+466,75 D
 ABSIC FINAL: K004+524,66 D
 SECTOR O TRAMO: SUB SECTOR 2 VARIANTE COVENAS

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: **CORPORACIÓN WILLIAM GOMEZ**
 NIT: 811014322-1
 DIRECCION / EMAIL: K 26 LA 29 INT 3
 DIRECCION DEL PREDIO: K 26 LA 29 INT 3

VEREDA/BARRIO: SANTIAGO DE TOLU
 MUNICIPIO: COVENAS
 OPTO: SUGRE
 Clasificación del Suelo: URBANO
 Lotificación: LOTE
 Actividad Económica del Predio: 0 - 7 % Plana
 Topografía: CONSTRUCCION

Predio requerido para:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	DENS	UN
MAMON a 0,41m - 0,60 m	2		UN

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
1	CAL. CERCA DE CERRAMIENTO CON 4 HILOS PUA Y ESTACIONES EN MADERA. CADA 2,00 M Y DE CONCRETO. CADA 6,00 M. H=1,50 M.	132,85	M
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0,00	M2

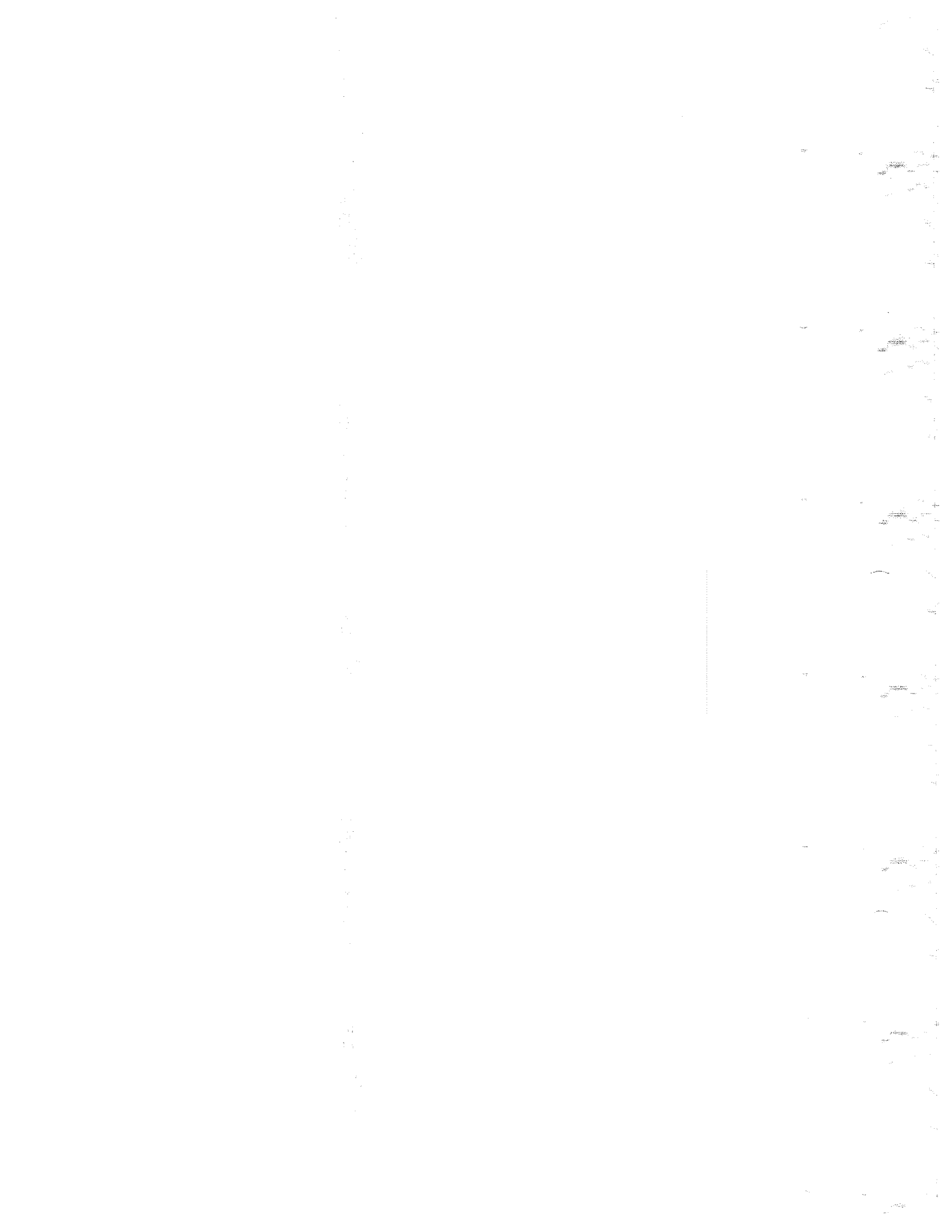
FECHA DE ELABORACIÓN: 20/feb/19
 Elaboró: LEONARDO GONZALEZ SALGADO
 M.P. 22202221851 COR

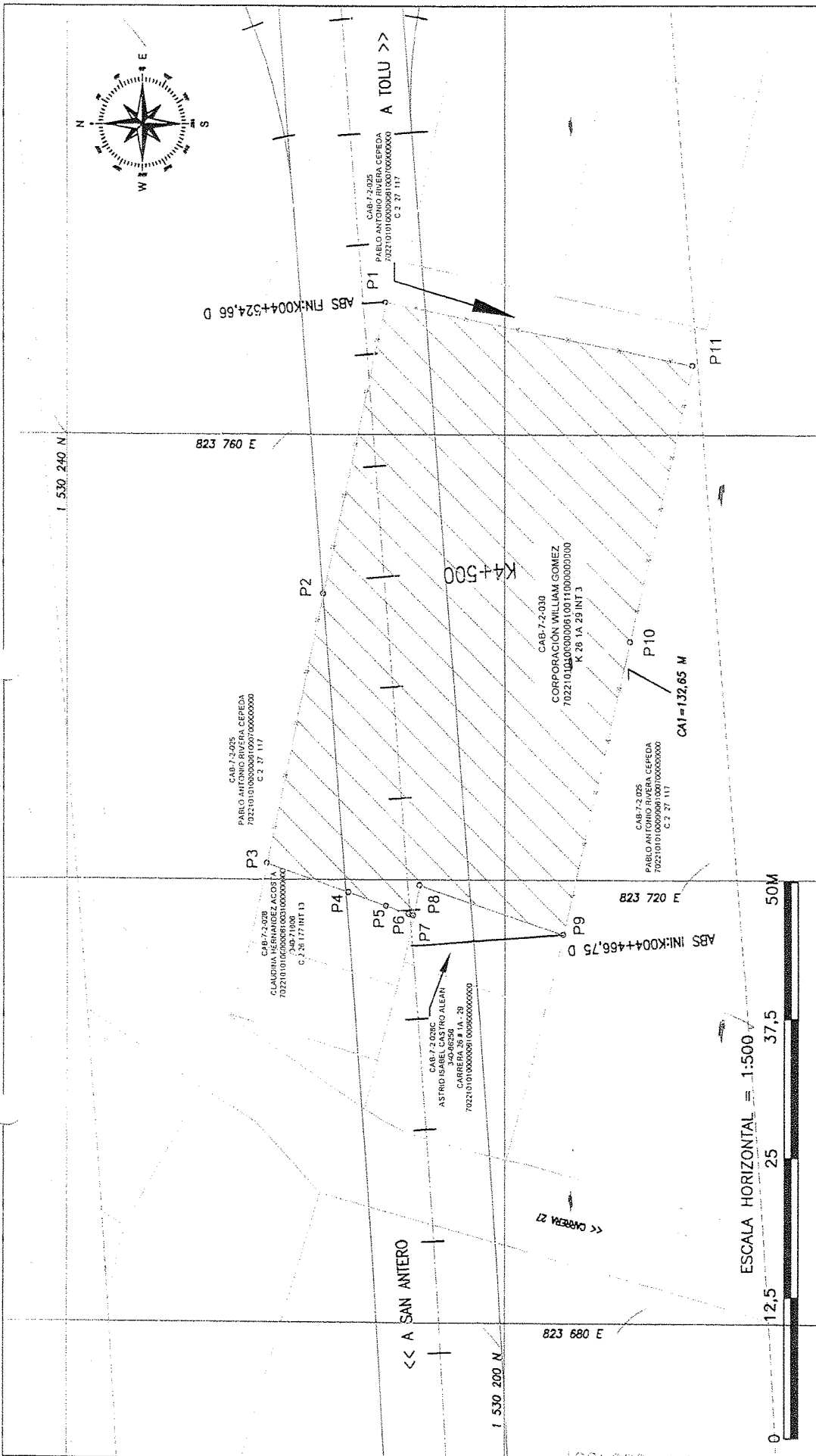
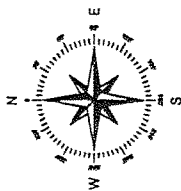
Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL TERRENO: 1.470,00 m²
 ÁREA REQUERIDA: 1.470,00 m²
 ÁREA REMANENTE: 0,00 m²
 ÁREA SOBRANTE: 0,00 m²
 ÁREA TOTAL REQUERIDA: 1.470,00 m²

OBSERVACIONES:
 El predio se toma con clasificación de suelo URBANO según el PBOT de Covenas, acuerdo 003 de 2006 vigente a la fecha.

CONSORCIO DE CONCESIONES
APROBADO
 Fecha: 14/02/2019





INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Gauss - Krueger, Colombia (Tranversera de Mercator)
DATUM:	MAGNA - SIRGAS
ORIGEN DE LA ZONA:	CENTRAL
COORDENADAS GEOGRAFICAS:	4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0234" Long. Oeste
COORDENADAS PLANAS:	1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este
ARCHIVO:	CAB-7-2-030.dwg
PLANO:	1 de 2

CONVENCIONES	
Línea de compra	-----
Límite predial	-----
Área requerida	////
Área remanente	
Construcción anexa	XXXX
Punto de inflexión	○
Chañán Llano	-----
Chañán Corte	-----
Cercas	-----
Lago o Jaguey	-----
Alcantarilla	-----
Fuentes hídricas	-----
Borde via proyectado	-----
Borde via existente	-----
Eje de via existente	-----
Ejes de via proyectada	-----
DIBUJO:	LEONARDO GONZALEZ SALGADO
FECHA:	20-02-19

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	00 Ha + 1470,00 M2
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 1470,00 M2
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 00,00 M2
ÁREA SOBROGANTE:	00 Ha + 00,00 M2
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 M2
RUTA:	VARIANTE COVENAS
PR	ABSCISAS
INICIO: 00 + 000	INICIO: X004+468,75 D
FINAL: 20 + 671,00	FINAL: X004+524,66 D

TÍTULO:	PLANO DE AFECTACION PREDIAL
PROPIETARIO:	CORPORACIÓN WILLIAM GOMEZ
CEDULA CATASTRAL:	70221010100000061001100000000000
MATRICULA INMOBILIARIA:	340-80274
CIP:	CAB-7-2-030
ESCALA:	1:500

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

CONCESIÓN
Ruta al Mar


REVISADO CR.

COORDENADAS AREA REQUERIDA

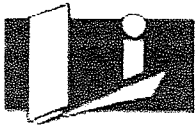
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	26.91	90°35'56"	823771.95	1530210.94
P2	P2 - P3	24.76	179°43'29"	823745.66	1530216.64
P3	P3 - P4	7.87	96°45'40"	823721.43	1530221.76
P4	P4 - P5	3.63	180°38'12"	823718.91	1530214.31
P5	P5 - P6	2.17	180°0'7"	823717.71	1530210.89
P6	P6 - P7	0.45	180°0'15"	823716.99	1530208.84
P7	P7 - P8	2.76	82°57'57"	823716.84	1530208.41
P8	P8 - P9	13.84	276°12'20"	823719.53	1530207.82
P9	P9 - P10	26.91	84°32'11"	823715.13	1530194.70
P10	P10 - P11	25.49	179°48'24"	823741.35	1530188.62
P11	P11 - P1	28.58	88°45'29"	823766.19	1530182.94

Area: 1470,00 m²

CONSORCIO UR CONCESIONES

 <p>CONEXION VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFT SUB-SECTOR 2 VARIANTE COVERAS</p>	<p>TITULO: PLANO DE AFECTACION PREDIAL</p> <p>PROPIETARIO: CORPORACION WILLIAM GOMEZ</p> <p>CEDULA CATASTRAL: 7022101010000006100110000000000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 340-80274</p>	<p>CUADRO DE ÁREAS</p> <table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>00 Ha + 1470,00 M2</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>00 Ha + 1470,00 M2</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 00,00 M2</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBROANTE:</td> <td>00 Ha + 00,00 M2</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>00,00 M2</td> </tr> </table> <p>RUTA: VARIANTE COVERAS</p> <table border="1"> <tr> <td>PR</td> <td>ABSCISAS</td> </tr> <tr> <td>INICIO: 00 + 000</td> <td>INICIO: X004+488,75 D</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 20 + 671,00</td> <td>FINAL: X004+524,66 D</td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL:	00 Ha + 1470,00 M2	ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 1470,00 M2	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 00,00 M2	ÁREA SOBROANTE:	00 Ha + 00,00 M2	ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 M2	PR	ABSCISAS	INICIO: 00 + 000	INICIO: X004+488,75 D	FINAL: 20 + 671,00	FINAL: X004+524,66 D	<p>CONVENCIONES</p> <table border="0"> <tr> <td>-----</td> <td>Línea de compra</td> <td>-----</td> <td>Límite predial</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>Ejes de vía proyectada</td> <td>////</td> <td>Área requerida</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>Eje de vía existente</td> <td>////</td> <td>Área remanente</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>Borde vía existente</td> <td> </td> <td>Construcción</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>Borde vía proyectado</td> <td> </td> <td>Construcción anexa</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>Fuentes hídricas</td> <td>○</td> <td>Punto de inflexión</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>Alcantarilla</td> <td>-----</td> <td>Chañán Llano</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>Lago o Jagüey</td> <td>-----</td> <td>Chañán Corte</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td></td> <td>-----</td> <td>Cercas</td> </tr> </table>	-----	Línea de compra	-----	Límite predial	-----	Ejes de vía proyectada	////	Área requerida	-----	Eje de vía existente	////	Área remanente	-----	Borde vía existente		Construcción	-----	Borde vía proyectado		Construcción anexa	-----	Fuentes hídricas	○	Punto de inflexión	-----	Alcantarilla	-----	Chañán Llano	-----	Lago o Jagüey	-----	Chañán Corte	-----		-----	Cercas	<p>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</p> <p>PROYECCIÓN: Gauss - Krüger, Colombia (Tranversal de Mercator)</p> <p>DATUM: MAGNA - SIRGAS</p> <p>ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL</p> <p>COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46,3215" Lat. Norte 74° 4' 39,0284" Long. Oeste</p> <p>COORDENADAS PLANAS: 1'000 000 metros Norte 1'000 000 metros Este</p>	<p>ARCHIVO: CAB-7-2-030.dwg</p> <p>PLANO: 2 de 2</p>
ÁREA TOTAL:	00 Ha + 1470,00 M2																																																								
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 1470,00 M2																																																								
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 00,00 M2																																																								
ÁREA SOBROANTE:	00 Ha + 00,00 M2																																																								
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 M2																																																								
PR	ABSCISAS																																																								
INICIO: 00 + 000	INICIO: X004+488,75 D																																																								
FINAL: 20 + 671,00	FINAL: X004+524,66 D																																																								
-----	Línea de compra	-----	Límite predial																																																						
-----	Ejes de vía proyectada	////	Área requerida																																																						
-----	Eje de vía existente	////	Área remanente																																																						
-----	Borde vía existente		Construcción																																																						
-----	Borde vía proyectado		Construcción anexa																																																						
-----	Fuentes hídricas	○	Punto de inflexión																																																						
-----	Alcantarilla	-----	Chañán Llano																																																						
-----	Lago o Jagüey	-----	Chañán Corte																																																						
-----		-----	Cercas																																																						
<p>CIP: CAB-7-2-030</p> <p>ESCALA: N/A</p>	<p>DIBUJÓ: LEONARDO GONZALEZ SALGADO</p> <p>FECHA: 20-02-19</p>																																																								
<p>CONCESIÓN Ruta al Mar</p>																																																									

REVISADO CR.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-7-2-030

CLASE DE INMUEBLE: URBANO - LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES

DIRECCION: CARRERA 26 1A 29 INT 3

VEREDA/BARRIO: SANTIAGO DE TOLÚ

MUNICIPIO: COVEÑAS

DEPARTAMENTO: SUCRE

SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR
S.A.S.

BOGOTA D.C., MARZO 27 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: lonjainmobaqota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

REVISED

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

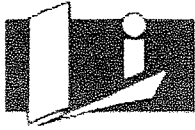


TABLA DE CONTENIDO

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

2. DOCUMENTOS

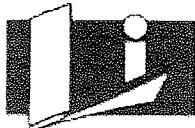
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Servicios públicos
 - 4.6. Servicios comunales
 - 4.7. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de acceso al predio

REVISED CR.



- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. 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)

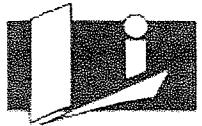
13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA

REVISED CR.



1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 25 de Enero de 2019.
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **Tipo de avalúo:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **Marco Jurídico:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **Departamento:** Sucre.
- 1.6. **Municipio:** Coveñas.
- 1.7. **Vereda o Barrio:** Santiago de Tolú.
- 1.8. **Dirección del inmueble:** Carrera 26 1A 29 INT 3
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K004+466,75 D y abscisa final K004+524,66 D.
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso de lote.
- 1.11. **Uso por norma:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación, obras públicas y saneamiento básico del municipio de Coveñas, el predio se encuentra en uso RESIDENCIAL.

4

1.12. Información Catastral:

Departamento	70- Sucre
Municipio	221 – Coveñas
Cedula. Catastral actual	70-221-01-01-00-00-0061-0011-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 1470.00 m ²
Área de construcción	0.0m ²
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 35,787,000

Fuente: Consulta certificado catastral de 12 de febrero de 2019

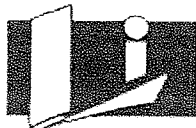
- 1.13. **Fecha visita al predio:** 21 de marzo de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 27 de marzo de 2019.

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-7-2-030, elaborado el 20 de febrero de 2019. ✓
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 19 de febrero de 2019 ✓
- Certificado catastral, 12 de febrero de 2019. ✓
- Certificado de usos de suelo, 28 de mayo de 2018. ✓
- Plano de afectación predial, elaborado el 20 de febrero de 2019 ✓
- Registro 1 y 2 ✓

REVISED CR.



- Estudio de títulos del predio CAB-7-2-030, elaborado el 22 de febrero de 2019. ✓

Nota: Documentos en su totalidad suministrados por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. el 18 de marzo de 2019. ✓

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio. ✓

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: CORPORACIÓN WILLIAM GOMEZ NIT No. 811014322-1 ✓

Fuente: Estudio de títulos del predio CAB-7-2-030, elaborado el 22 de febrero de 2019. ✓

3.2. Título de adquisición: Escritura Pública No. 073 del 11 de marzo de 2003 otorgada por la Notaría Única de San Antero-Córdoba. ✓

3.3. Matrícula inmobiliaria: 340-80274. ✓

3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-80274, sobre el predio objeto de avalúo no recaen observaciones jurídicas.

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

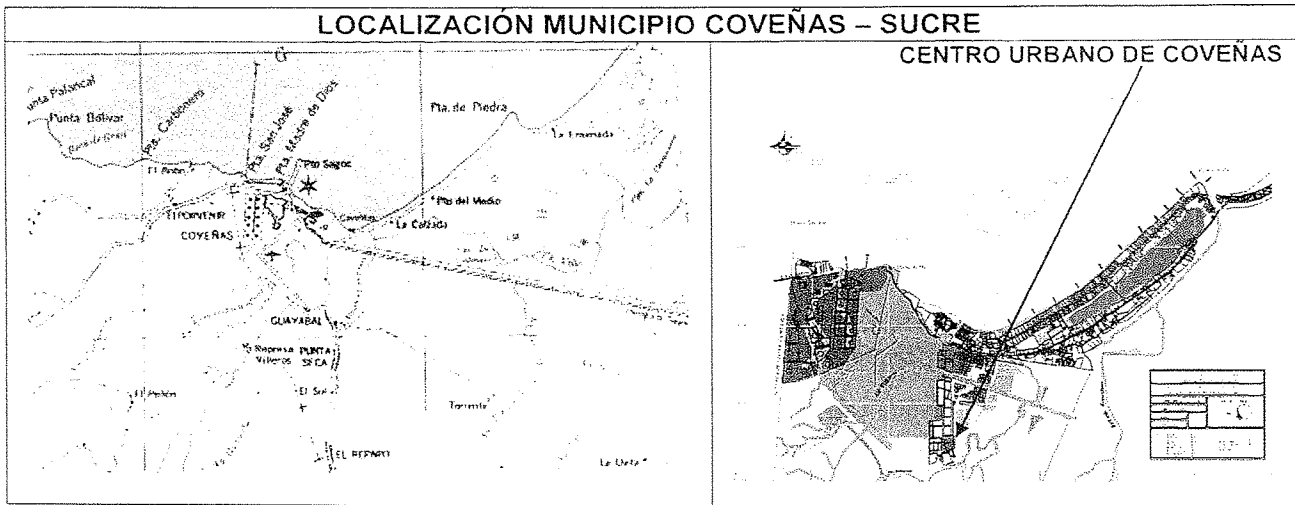
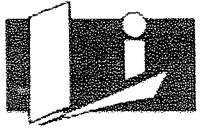
5

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. Delimitación del sector: El predio se encuentra en el sector urbano del municipio de Coveñas, en el barrio Santiago de Tolú, el cual se ubica geográficamente hacia el centro del municipio de Coveñas, y limita al norte con el Golfo de Morrosquillo, al sur con la vereda Punta Seca, al oriente con la vereda Torrente, al occidente con la vereda Guayabal. ¹

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

REPRODUCTION
BY THE
U.S. GOVERNMENT
OFFICE OF
GENERAL INVESTIGATIONS



Fuente: Google maps, Consulta: 30 de Agosto de 2018, [https://www.google.com.co/maps/place/Cove%](https://www.google.com.co/maps/place/Cove%20n%20as)

- 4.2. **Actividad predominante:** En el sector se evidencian predios con destinación residencial y comercial.²
- 4.3. **Topografía:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%. 6
- 4.4. **Características Climáticas:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura promedio del sector es de 30°C.³ el municipio se encuentra a 5 msnm⁴, presenta precipitación anual promedio de 1011 mm⁵.
- 4.5. **Servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión.
- 4.6. **Servicios comunales:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Coveñas.

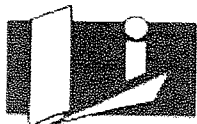
2 Ibid.

3 Ibid.

4 Ibid.

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

REVISED CR.



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

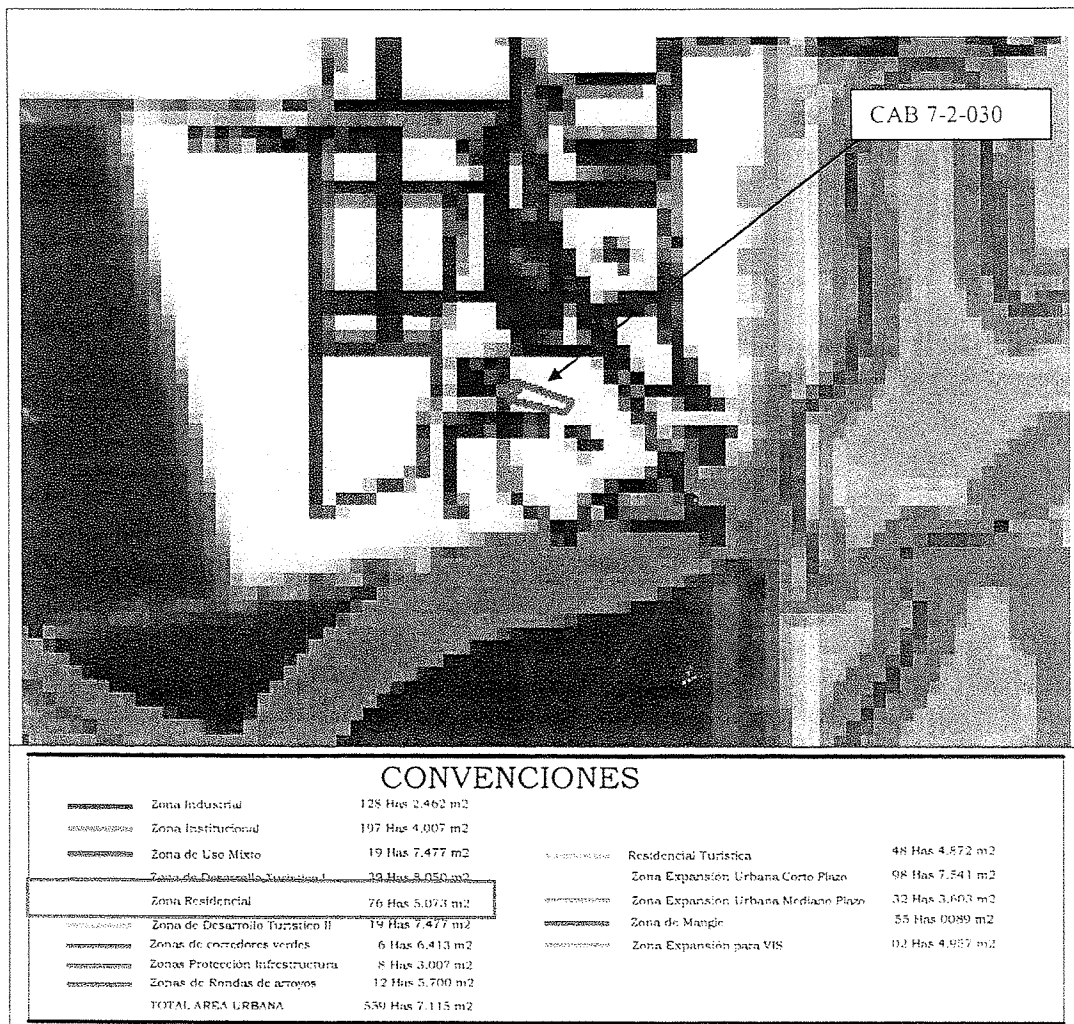
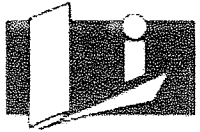
5. **REGLAMENTACION URBANISTICA**

5.1. **Norma Urbanística Aplicada:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Coveñas – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 003 del 28 de Febrero del 2006 y el certificado de uso del suelo de la secretaria de planeación municipal de Coveñas, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro urbano cuyo uso es RESIDENCIAL.

Tipo de Uso	Uso
Principal	Residencial.
Permitido	Comercio.
Restringido	Institucional Grupo I, en las vías arterias urbanas definidas en las normas del plan vial, servicios.
Prohibido	Todos los demás.
Amenazas	No Presenta
Zona de Protección	No Presenta
Licencia Urbanística	Sin Información.
Plan Parcial	-
Conflictos de Uso	Sin Conflictos.

Fuente: Certificado de Uso de Suelo.

REVISADO CR.

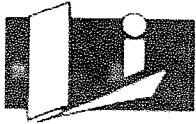


Fuente: Mapa de usos del suelo Zona Urbana – Municipio de Coveñas

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. **Ubicación:** Se trata de un predio ubicado en el barrio Coveñas, el cual se encuentra dentro del perímetro urbano del municipio de Coveñas – Sucre. Se accede por vía veredal.

REVISED



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta 22 de marzo de 2019.
www.google.earth.com.co

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

9

ÁREA TOTAL TERRENO:	1470,00 m ² ✓
ÁREA REQUERIDA:	1470,00 m ² ✓
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ² ✓
ÁREA SOBRANTE:	0,0 m ² ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1470,00 m ² ✓

Fuente: Ficha predial del predio CAB-7-2-030, elaborado el 20 de febrero de 2019. ✓

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	51,67 m ✓	CON PABLO ANTONIO RIVERA CEPEDA, P1 - P 3 ✓
SUR	52,40 m ✓	CON PABLO ANTONIO RIVERA CEPEDA, P9 - P 11 ✓
ORIENTE	28,58 m ✓	CON PABLO ANTONIO RIVERA CEPEDA, P11 - P 1 ✓
OCCIDENTE	30,72 m ✓	CON CLAUDINA HERNANDEZ ACOSTA P3 - P7 Y ASTRID ISABEL CASTRO ALEAN P7-P9. ✓

Fuente: Ficha predial del predio CAB-7-2-030, elaborado el 20 de febrero de 2019.

REVISED



- 6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo no se encuentra frente a una vía, se accede por camino veredal.
- 6.4. **Servicios públicos:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica.
- 6.6. **Áreas construidas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.7. **Características constructivas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **Anexos, otras construcciones:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: cerca de cerramiento con 4 hilos pua y estacones en madera cada 2.00 m y de concreto cada 6.00 m H=1.50m.	132,65 m	3	Bueno a regular	10

10

Fuente: Ficha predial del predio CAB-7-2-030, elaborado el 20 de febrero de 2019.

- 6.10. **Cultivos y Especies:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos o especies.

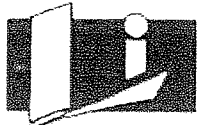
CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Mamon ø 0,41 - 0,60 m	2 un

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.

REVISED CR.



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

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

- 7.3. **Metodología para Valuación de Cultivos y Especies:** Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por metro cubico de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local. Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, diámetro, altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado siembra y abandonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en kg por planta/año, según las condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por kg tomando como referencia información del SIPSA. También se tomó en cuenta un costo de mantenimiento que incluye podas, planteos, controles fitosanitarios, fertilización para determinar un valor total por planta. Las diferentes variables tomadas en cuenta para el avalúo están relacionadas con las condiciones que se dan para una hectárea de cultivo. Para la valoración de pastos, se tiene en cuenta el costo promedio de establecimiento, sostenimiento y rendimientos del mismo por hectárea de terreno.
- Fuente:** informe de valoración de cobertura vegetal, en proyecto concesión ruta al mar.

REVISED CR.



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. Relación de ofertas obtenidas :

ESTUDIO DE MERCADO COVEÑAS GUAYABAL								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (m ²)	AREA CONSTRUIDA (m ²)
1	3022546413	William Narvæz	Coveñas	Guayabal	Casa	\$ 150.000.000	900	170,00
2	3218160454	Cristian Alzate	Coveñas	Guayabal	Lote	\$ 27.000.000	350	0,00
3	3218704887	Estela Bello	Coveñas	Guayabal	Lote	\$ 50.000.000	563,5	0,00

8.2. Depuración del mercado :

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

ESTUDIO DE MERCADO COVEÑAS GUAYABAL												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3022546413	William Narvæz	Coveñas	Guayabal	Casa	\$ 150.000.000	\$ 145.500.000	900,0	\$ 84.222	170,0	\$ 410.000	\$ 69.700.000
2	3218160454	Cristian Alzate	Coveñas	Guayabal	Lote	\$ 27.000.000	\$ 26.190.000	350,0	\$ 74.829	0,0	\$ -	\$ -
3	3218704887	Estela Bello	Coveñas	Guayabal	Lote	\$ 50.000.000	\$ 48.500.000	563,5	\$ 86.069	0,0	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 81.706,67						
DESMIACION ESTANDAR						6,027,77		LIMITE SUPERIOR		\$ 87.734,44		
COEFICIENTE DE VARIACION						7,38%		LIMITE INFERIOR		\$ 75.678,90		
VALOR ADOPTADO / m ²						\$ 87,700						

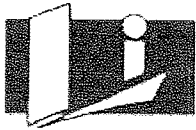
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

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.

REVISED



**10. CALCULOS VALOR TERRENO****10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/m ²
1	Guayabal	Casa	\$ 84.222
2	Guayabal	Lote	\$ 74.829
3	Guayabal	Lote	\$ 86.069
PROMEDIO			\$ 81.707
DESVIACION ESTÁNDAR			6.028
COEF DE VARIACION			7,38
LIMITE SUPERIOR			\$ 87.734
LIMITE INFERIOR			\$ 75.679

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metro cuadrado m ²	\$ 87.700

13

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor límite superior dado las características de área y ubicación del predio.

Oferta 1: Lote de terreno de 900 metros cuadrados en el sector Guayabal, el cual cuenta con una casa de 170 m² de un solo nivel en regular estado de conservación, muros en adobe, estructura en muros de carga, terreno plano y cuenta con algunos árboles frutales.

Oferta 2: Lote de terreno de 350 metros cuadrados en el sector Guayabal, topografía semi plana, ideal para construir vivienda.

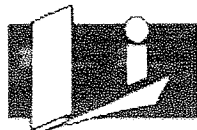
Oferta 3: Lote de terreno ubicado en el sector de guayabal, con frente sobre vía que de Coveñas conduce al sector punta seca, uso normativo residencial, el predio cuenta con disponibilidad de servicios públicos, topografía plana.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

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

REVISED CR.

11/11/11



11.2. Depreciación Fitto y Corvini: La franja 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. Cerca de cerramiento con 4 hilos pua y estaciones en madera cada 2.00 m y de concreto cada 6.00 m H=1.50m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas (400 M) Cal 12.5	ml	531	\$ 582	\$ 309.042
Cerco 8 X 8 CM X 2,9M - Ordinario	un	68	\$ 22.906	\$ 1.557.608
Grapa cerca 1x12 1000g Puma	kg	11,0	\$ 6.900	\$ 75.900
Hora cuadrilla AA con pretaciones	hc	91,0	\$ 17.369	\$ 1.580.579
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 3.523.129,00
TOTAL CANTIDAD				\$ 132,65
VALOR UNITARIO				\$ 26.559,59

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

14

12.2. Depreciación Fitto y Corvini

Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:

CAB-7-2-030

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1	3	10	132,64	30,00%	2,5	26,01%	\$ 26.559,59	\$ 6.908,15	\$ 19.651,44	\$ 2.606.567,09
VALOR TOTAL										\$ 2.606.567,09
VALOR ADAPTADO										\$ 2.606.567

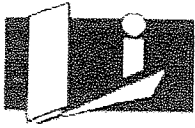
13. **CALCULOS DEL VALOR DE CULTIVOS Y ESPECIES:** La franja objeto de avalúo presenta los siguientes cultivos y especies al momento de la visita:

CAB-7-2-030

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Mamon ø 0,41 - 0,60 m	Un	2	\$ 124,018	\$ 248,036
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 248,036

REVISOR CR

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



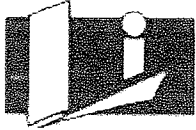
14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía secundaria la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en usos residenciales y comerciales.
- 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.

15

REVISAR

Vertical text or markings on the right edge of the page, possibly bleed-through or a margin.



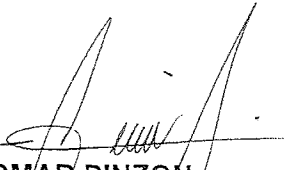
15. RESULTADO DE AVALÚO

CAB-7-2-030				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	1,470.00	\$ 87,700	\$ 128,919,000
TOTAL TERRENO				\$ 128,919,000
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2,606,567
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 248,036
TOTAL AVALUO				\$ 131,773,603

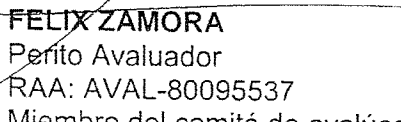
TOTAL AVALUO: CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$131.773.603,oo).

Bogotá, D.C., 27 de marzo de 2019
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

16

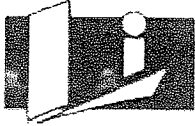

FELIX ZAMORA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-80095537
Miembro del comité de avalúos

APROBADO
17/05/2019

REVISED 6/81

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

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

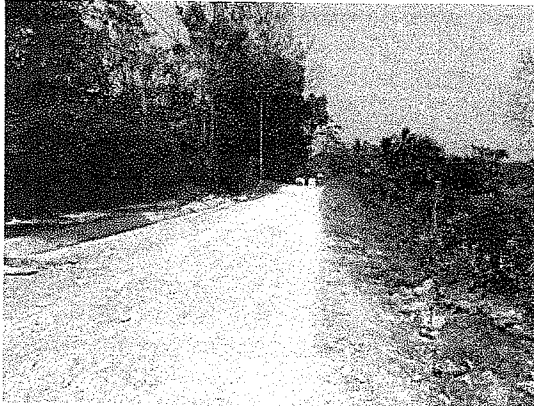


16. DOCUMENTOS ANEXOS

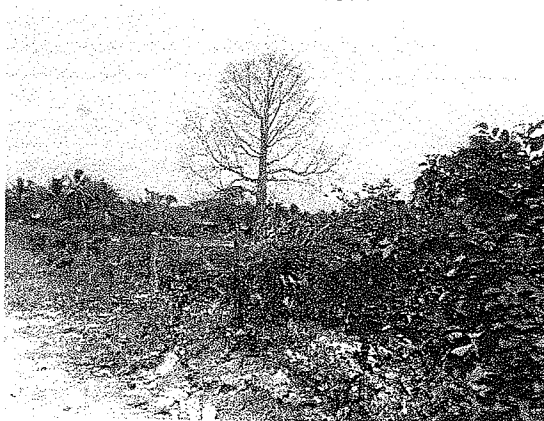
16.1. ANEXO FOTOGRAFICO

16.1.1. ENTORNO

ENTORNO



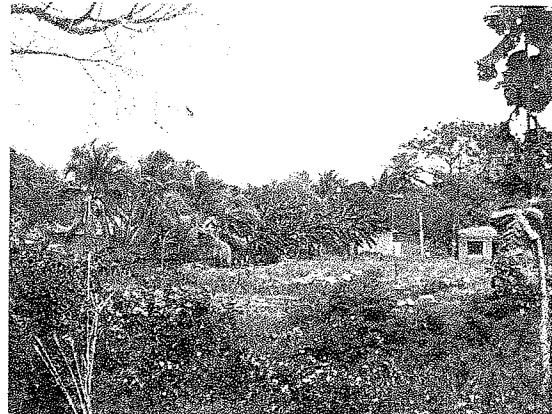
CA1. CERCA



ENTORNO

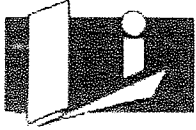


ESPECIES



REVISED CR.

11-11-11



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-030

ESPECIES

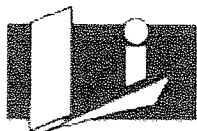


**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

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



REVISED CR.



16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Carrera 26 1A 29 INT 3

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú

Municipio: Coveñas

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-221-01-01-00-00-0061-0011-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública No. 073 del 11 de marzo de 2003 otorgada por la Notaría Única de San Antero-Córdoba.

Propietario: CORPORACIÓN WILLIAM GOMEZ NIT No. 811014322-1

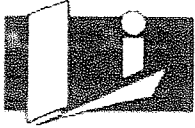
II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1044 de 2.014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 691 de enero 24 de 2019 "Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial", se liquida la siguiente estimación del valor correspondiente a gastos notariales y registro de conformidad con el requerimiento realizado por el solicitante, no obstante lo anterior, se aclara que el número de hojas protocolizadas, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar al momento que se protocolice la respectiva Escritura Pública.

19

SMLMV-2019	\$828,116.00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$131,773,603
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0.30%		\$395,321
2	Hojas Protocolo	\$3,700.00	20	\$74,000.00
3	Copias Protocolo	\$3,700.00	40	\$148,000.00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$617,320.81
4	Iva derechos notariales	19%		\$117,291
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	3.40%		\$28,200
6	Derechos registrales	0.0053		\$ 698,400.10
7	Retencion en la Fuente	1.00%		\$1,317,736
8	Folios de matriculas	\$ 20,500.00	2	\$41,000
9	Rentas departamentales	1.05%		\$1,383,623
SUBTOTAL				\$3,586,250
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$4,203,571

REVISED



III. CONSIDERACIONES

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución No. 691 de enero 24 de 2019, expedida por la Superintendencia de Notariado y registro.
- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.

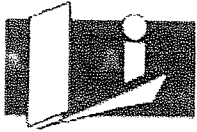
IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Esxritura de compraventa y registro).	✓ \$ 4,203,571	Ver Cuadro Numeral II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ 4,203,571	

20

REVISED





CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO.

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones
Dirección: Carrera 26 1A 29 INT 3
Vereda/Barrio: Santiago de Tolú
Municipio: Coveñas
Departamento: Sucre
Cedula catastral: 70-221-01-01-00-00-0061-0011-0-00-00-0000
Títulos de adquisición: Escritura Pública No. 073 del 11 de marzo de 2003 otorgada por la Notaría Única de San Antero-Córdoba.
Propietario: CORPORACIÓN WILLIAM GOMEZ NIT No. 811014322-1

**2. VALORACION COMERCIAL:
RESULTADO DEL AVALUO**

CAB-7-2-030				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	1,470.00	\$ 87,700	\$ 128,919,000
TOTAL TERRENO				\$ 128,919,000
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2,606,567
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 248,036
TOTAL AVALUO				\$ 131,773,603

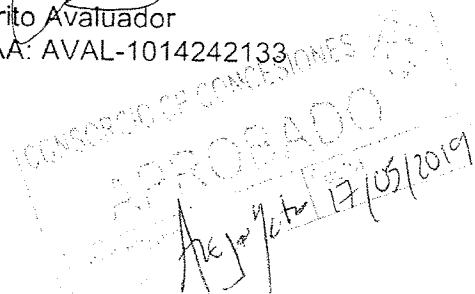
TOTAL AVALUO: CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$131.773.603,00).

Bogotá, D.C., 27 de marzo de 2019
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

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



REVISED CR.



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 27 de Marzo de 2019, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios N 1-121-2018 celebrado entre CONSTRUCCIONES EL CÓNDOR Y CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. :

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
LISANDRO CASTAÑEDA
JOSE FELIX ZAMORA MORENO
OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad actividad económica	Desmonte embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-7-2-030	\$131'773.603	\$0	\$0	\$0	\$4'203.571

SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la concesión ruta al mar el 25 de enero de 2019 aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

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

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

**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

REVISED

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




Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

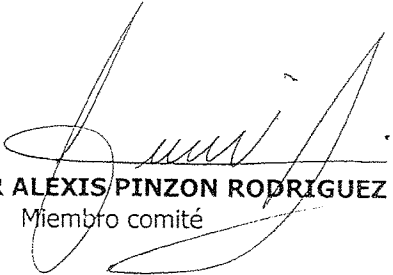


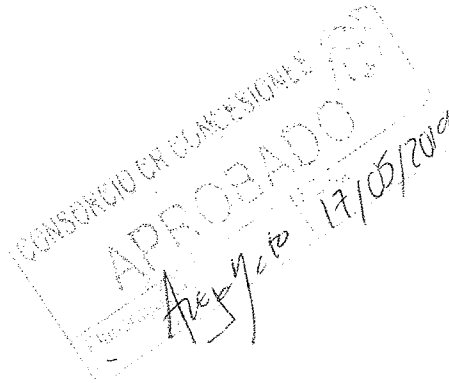
COMITÉ DE AVALUOS


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Miembro comité


LISANDRO CASTAÑEDA
Miembro Comité


JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Miembro comité


OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Miembro comité



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

Telefax: 0123378
Avenida (Carrera) 15 No. 118-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

REVISED 1983