

Montería, (Córdoba)

Señor:

JOSIAS MORALES PARDO

Dirección: Dubai

Lorica - Córdoba

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

Asunto: Notificación por aviso – Oferta formal de compra con radicado 48-147S-20190823000563 del 23 de agosto de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20190823000564 del 23 de agosto de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado 48-147S-20190823000563 del 23 de agosto de 2019 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria **146-13968** denominado Dubai, ubicado en Lorica-Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia-Bolívar", según consta en la Guía de la Empresa de Correo certificado Servientrega S.A., No. **9101678992** con fecha de admisión del 24/08/2019 de 2019, no pudo ser entregado, 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 radicado 48-147S-20190823000563 del 23 de agosto de 2019 "Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión denominado Dubai, ubicado en jurisdicción del municipio de lorica, departamento de córdoba, identificado con la cédula catastral N°234170001000000230030000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N°146-13968, predio identificado con la ficha predial N°. CAB-2-1-347 ubicado en el sector Cereté – Lorica".



El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado Dubai, ubicado en la vereda Tierralta del municipio de Lórica-Córdoba, a fin de notificarle al señor JOSIAS MORALES PARDO la oferta formal de compra 48-147S-20190823000563 del 23 de agosto de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147S-20190823000563 del 23 de agosto 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.**



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



Señora:

MARIA SOLEDAD DORIA NEGRETE

Dirección: Villa Soledad

Vereda: Sarandelo

Lorica - Córdoba

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

ASUNTO: COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO, INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HAGAN PARTE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO VILLA SOLEDAD, UBICADO EN LA VEREDA SARANDELO JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE LORICA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°234170001000000230123000000000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°146-44896, PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-2-1-348, UBICADO EN EL SECTOR CERETÉ - LORICA.

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, Ley 1882 de 2018.

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-2-1-348
Fecha de ficha	31-07-2018
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	12075,56 M2
Abscisa inicial	K34+608,25 D
Abscisa final	K34+848,06 I
Municipio	Lorica
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-44896
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	234170001000000230123000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No.1085 del 28 de noviembre de 2011, expedida en la Notaría Única de Lorica, y son los siguientes:

"NORTE, con predio de Jayson José Doria Llorente; SUR, con predio de Francisco Miguel Doria; ESTE, con predio de los Hermanos Hernández López; y OESTE, con la vía Nacional"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 146-44896 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
MARIA SOLEDAD DORIA NEGRETE	25.956.625	<ul style="list-style-type: none"> Adjudicación en Sucesión Adjudicación liquidación de comunidad 	Escritura Pública	-No. 596 del 19 de julio de 2011 - No. 1085 del 28 de noviembre de 2011	Única	Lorica

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-348:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-348	Total: 91444,00 M2
	Requerida: 12075,56 M2
	Remanente: 0,00 M2
	Sobrante: 79368,44 M2
	Total Requerida: 12075,56 M2

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	P1-P3	68,79m	METROS	ADALBERTO MORALES DIZ
SUR	P7-P9	60,39m	METROS	JOSIAS MORALES PARDO
ORIENTE	P3-P7	200,25m	METROS	MARIA SOLEDAD DORIA NEGRETE
OCCIDENTE	P9-P1	224,69m	METROS	VÍA EXISTENTE CERETÉ - LORICA

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, construcciones anexas y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No.CAB-2-1-348 de fecha 22 de abril de 2019, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742

[Handwritten signature]

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 **SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$65.647.888).**

Por concepto de Valor del lote, a favor de la Propietaria; la suma **CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$45.887.128).**

CAB-2-1-348				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	1.207556 /	/ \$ 38.000.000	\$ 45.887.128
TOTAL TERRENO				\$ 45.887.128

Por concepto de construcciones Anexas a favor de la Propietaria, la suma de **ONCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DOS PESOS (\$11.273.902).**

CAB-2-1-347										
ITEM	EDAD	VDA DTL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VDA	GRADO DE DEGRADACIÓN	DEFERENCIA	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CAJ FORTON	10	31	1	30%	2,5	4,00%	\$ 20.000,00	\$ 14.000,00	\$ 6.000,00	\$ 20.000,00
CAJ CORRIL	10	31	443	30%	2,5	4,00%	\$ 20.000,00	\$ 14.000,00	\$ 6.000,00	\$ 2.640.000,00
CAJ JAGUEY	10	43	5100	45%	5,5	6,00%	\$ 10.000,00	\$ 6.750,00	\$ 3.250,00	\$ 16.575.000,00
CAJ CERCA	1	31	4034	30%	2,5	3,00%	\$ 47.500,00	\$ 33.250,00	\$ 14.250,00	\$ 57.500,00
CAJ JAGUEY	10	43	2000	45%	5,5	6,00%	\$ 10.000,00	\$ 6.750,00	\$ 3.250,00	\$ 65.000,00
CAJ CERCA	1	31	2000	30%	2,5	3,00%	\$ 10.000,00	\$ 7.000,00	\$ 3.000,00	\$ 60.000,00
VALOR TOTAL										\$ 11.273.902
VALOR ADAPTADO										\$ 11.273.902

Por concepto de Cultivos y especies a favor de la Propietaria, la suma de **OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.486.858).**

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
NARANJUELO Ø ≤ 0,20 m	un	30	\$ 11.133	\$ 333.990
NARANJUELO Ø 0,21 - 0,40 m	un	27	\$ 89.064	\$ 2.404.728
NARANJUELO Ø 0,41 - 0,60 m	un	1	\$ 247.401	\$ 247.401
ROBLE Ø ≤ 0,20 m	un	11	\$ 37.453	\$ 411.983
GUASIMO Ø 0,21 - 0,40 m	un	1	\$ 23.750	\$ 23.750
ESPINO Ø ≤ 0,20 m	un	8	\$ 2.969	\$ 23.752
TOTUMO Ø ≤ 0,20 m	un	3	\$ 4.948	\$ 14.844
MATARRATON Ø ≤ 0,20 m	un	1	\$ 4.948	\$ 4.948
NIPI Ø ≤ 0,20 m	un	30	\$ 2.969	\$ 89.070
NIPI Ø 0,21 - 0,40 m	un	10	\$ 18.792	\$ 187.920
NIPI Ø 0,41 - 0,60 m	un	3	\$ 65.974	\$ 197.922
CAMPANO Ø 0,41-0,60m	un	1	\$ 247.401	\$ 247.401
CAMPANO Ø 0,21-0,40m	un	3	\$ 89.064	\$ 267.192
CAMPANO Ø ≤ 0,20m	un	5	\$ 12.370	\$ 61.850
PAPAYA Ø ≤ 0,20 m	un	3	\$ 43.312	\$ 129.936
HIGO Ø 0,21-0,40m	un	1	\$ 39.584	\$ 39.584
HIGO Ø 0,41-0,60m	un	1	\$ 109.950	\$ 109.950
PASTO ANGLETON	M ²	9960,46	\$ 351	\$ 3.496.631
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 8.486.858

Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería - Planeta Rica.
PBX - 57 (4) 792 1920 - Montería - Córdoba



WOLADO
SuperTransporte

contacto@rutaalmar.com | www.rutaalmar.com



El pago total del precio de adquisición es de **SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$65.647.888).**

CAB-2-1-348				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	1.207556	/ \$ 38.000.000	\$ 45.887.128
TOTAL TERRENO				\$ 45.887.128
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 11.273.902
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 8.486.858
TOTAL AVALUO				\$ 65.647.888

Nota: De conformidad con lo establecido en la Resolución N° 898 de 2014 IGAC, 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, serán asumidos en su totalidad 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 Formal 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 la Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario podrán pactar Permiso de Intervención Voluntario del inmueble objeto de adquisición por enajenación voluntaria o expropiación, el cual una vez se pacte será irrevocable; así pues, se anexa a esta oferta dicho documento y se reitera la solicitud al propietario para su otorgamiento.

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 demás normas concordantes.



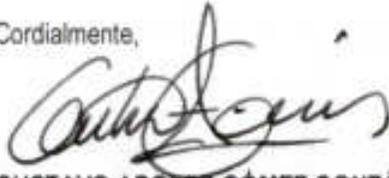
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita 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 e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Via Montería – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3104601485 o al correo electrónico francelly.valencia@rutaalmar.com.

En todo caso, será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018, iniciar proceso de expropiación via Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo 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.

Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No. CAB-2-1-348 de fecha 22 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 ADOLFO GÓMEZ GONZÁLEZ

Gerente General

Anejo: Lo enunciado en _____ folios

CC: Archivo (Sin anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Llerica, Propietario y Expediente predial.

Elaboró: SPOV

Revisó: PARR



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-2-1-348

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE TERRENO
DIRECCION:	VILLA SOLEDAD
VEREDA:	SARANDELO
MUNICIPIO:	LORICA
DEPARTAMENTO:	CORDOBA
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., ABRIL 22 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



TABLA DE CONTENIDO

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

2. **DOCUMENTOS**

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

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

5. **REGLAMENTACION URBANISTICA**

6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos



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

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

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

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

12. CALCULO VALOR ANEXOS
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvini)

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

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA





1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S, 18 de marzo de 2019.
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **Tipo de avalúo:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **Marco Jurídico:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **Departamento:** Córdoba.
- 1.6. **Municipio:** Lorica.
- 1.7. **Vereda o corregimiento:** Sarandelo.
- 1.8. **Dirección del inmueble:** VILLA SOLEDAD.
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K34+608,25 D y abscisa final K34+848,06 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 Lorica – Córdoba, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro RURAL cuyo uso es AGRICULTURA COMERCIAL Y GANADERIA INTENSIVA Y SUELO PROTEGIDO. ✓

4

1.12. Información Catastral:

Departamento	23- CORDOBA
Municipio	417 – LORICA
Cedula. Catastral actual	23-417-00-01-00-00-0023-0123-0-00-00-0000
Área de terreno	9 Ha 1444,0 m ²
Área de construcción	0,0 m ²
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 45'713.000

Fuente: Consulta catastral IGAC, Vigencia 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:** 22 de Abril de 2019.

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-2-1-348, elaborado el 31 de Julio de 2018. ✓
- Certificación de norma de usos del suelo, expedido el 13 de marzo de 2018.





- Plano de afectación predial, elaborado el 31 de Julio de 2018.✓
- Estudio de títulos del predio CAB-2-1-348, elaborado el 31 de Julio de 2018.
- Escritura Pública No. 1085 del 28 de noviembre de 2011, expedida en la Notaría Única de Lórica.
- Certificado de Tradición y Libertad expedido el 23 de Julio de 2018.

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:** MARIA SOLEDAD DORIA NEGRETÉ C.C 25.956.625 ✓
Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-2-1-348, 31 de Julio de 2018.✓
- 3.2. **Título de adquisición:** Escritura Pública No. 1085 del 28 de noviembre de 2011, expedida en la Notaría Única de Lórica.
- 3.3. **Matricula inmobiliaria:** 146-44896.✓
- 3.4. **Observaciones jurídicas:** De conformidad con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 146-44896, sobre el predio requerido NO se encuentran registrados Gravámenes, Afectaciones, Limitaciones de Dominio, Medidas Cautelares, ni Falsas Tradiciones.

5

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 SARANDELO sector PUEBLO CHIQUITO, del municipio de Lórica que se ubica geográficamente al norte del departamento de Córdoba, en la zona baja del río Sinú y próxima al litoral del mar Caribe.¹ El sector limita al nor-orienté con el municipio San Antero; al nor-occidente con el municipio de San Bernardo del Viento y la vereda La Doctrina; al orienté con los municipios de Purísima, Momil y Chima; al sur con el municipio de Cotorra; al occidente con las veredas Campo Alegre, Campana de los Indios, Guanábano y Catilleral.

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





Fuente: Google maps, Consulta: 21 de Marzo de 2019,
<https://www.google.com/maps/place/Lorica,+Córdoba>

- 4.2. **Actividad predominante:** Económicamente el sector depende principalmente de actividades como la agricultura, la ganadería, la pesca, artesanía y turismo.¹
- 4.3. **Topografía:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.
- 4.4. **Características Climáticas:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, tiene una temperatura media de 28°C, la cabecera municipal se ubica a 7msnm¹. El clima es tropical, con una precipitación media aproximada de 1270mm.²
- 4.5. **Condiciones agrologicas:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWGa³, y las siguientes características⁴:

2 CLIMATE DATA, <https://es.climate-data.org/america-del-sur/colombia/cordoba/lorica-31111/>

3 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Lorica Córdoba, Vigencia 2000.

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





TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
RWGa	VIII	Cálido seco	Depósitos fluvio Lacustres mixtos	Aquic Haplustepts, Vertic Endoaquepts, Aqueptic Dystrustepts	Depósitos fluvio lacustres mixtos	Muy baja a media

- 4.6. **Servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **Servicios comunales:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en centro urbano del municipio de Lórica.
- 4.8. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de Lórica – Córdoba, vereda Sarandelo sector Pueblo Chiquito; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal, comunica el municipio de lórica con el municipio de san Pelayo, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación y cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 20 minutos.

7

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

5.1. **Norma Urbanística Aplicada:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lórica – Córdoba, "Lórica se hace visible" 2002-2010, aprobado mediante Acuerdo 042 del 14 de Diciembre del 2001 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido el 13 de marzo de 2018 por la Secretaria de Planeación de Lórica, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro RURAL cuyo uso es AGRICULTURA COMERCIAL Y GANADERIA INTENSIVA; además de pertenecer a la Ciénaga grande del bajo del Sinú por lo tanto se considera un suelo de protección, según la presente certificación.





ÁREA TOTAL TERRENO:	91.444,00 m ² ✓
ÁREA REQUERIDA:	12.075,56 m ² ✓
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ² ✓
ÁREA SOBRANTE:	79368,44 m ² ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	12075,56 m ² ✓

Fuente: Ficha predial 2-1-348, 31 de Julio de 2018. ✓

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	68,79 m ✓	ADALBERTO MORALES DIZ P1-P3 ✓
SUR	60,39 m ✓	JOSIAS MORALES PARDO P7-P9 ✓
ORIENTE	200,25 m ✓	MARIA SOLEDAD DORIA NEGRETE P3-P7 ✓
OCCIDENTE	224,69 m ✓	VIA EXISTENTE CERETÉ-LORICA P9-P1 ✓

Fuente: Ficha predial 2-1-348, 31 de Julio de 2018. ✓

6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal, la cual se encuentra en buen estado de conservación.

9

6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica. Sin embargo el área requerida no presenta servicios públicos.

6.6. **Unidades fisiográficas:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Agropecuario	Agricultura comercial y ganadería intensiva y Protección

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 las siguientes construcciones anexas:





CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: PORTÓN DE 2,80 m DE ANCHO, EN 4 VARETAS DE 5"X1" EN FORMA HORIZONTAL Y 4 DIAGONAL DE REFUERZO, 3 VERTICALES DE 4"X2" DE 1,53 m DE ALTO, SOPORTADOS EN DOS POSTES EN MADERA DE 0,15 m Y ALTURA DE 2,20 m.	1 Un	10	Bueno a Regular	20
CA2 CORRAL EN CERCA DE 4 HILOS DE ALAMBRE PUAS CON POSTES LN MADERA BURDA CADA 0,70 m CONTIENE DIVISIÓN INTERIOR	64,32 m	10	Bueno a Regular	20
CA3: JAGÜEY CON ÁREA DE 63,69 m ² Y PROFUNDIDAD PROMEDIO DE 1,00 m.	63.69 m ²	No aplica	No aplica	No aplica
CA4: CERCA EN 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS, CON POSTES EN MADERA BURDA CADA 0,70 m H= 2,00 m.	60.38 m	3	Bueno a Regula	10
CA5: JAGÜEY CON ÁREA DE 306,80 m ² Y PROFUNDIDAD PROMEDIO DE 0,70 m.	306.80 m ²	No aplica	No aplica	No aplica
CA6: CERCA EN 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS, CON POSTES EN MADERA BURDA CADA 0,60m, H= 1,60 m.	30.01 m	3	Bueno a Regula	10

10

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

Descripción	Cantidad
NARANJUELO Ø ≤ 0,20 m	30 un
NARANJUELO Ø 0,21 - 0,40 m	27 un
NARANJUELO Ø 0,41 - 0,60 m	1 un
ROBLE Ø ≤ 0,20 m	11 un
GUASIMO Ø 0,21 - 0,40 m	1 un
ESPINO Ø ≤ 0,20 m	8 un
TOTUMO Ø ≤ 0,20 m	3 un
MATARRATON Ø ≤ 0,20 m	1 un
ÑIPI Ø ≤ 0,20 m	30 un
ÑIPI Ø 0,21 - 0,40 m	10 un





NIPI Ø 0,41 - 0,60 m	3 un ✓
CAMPANO Ø 0,41-0,60m	1 un ✓
CAMPANO Ø 0,21-0,40m	3 un ✓
CAMPANO Ø ≤ 0,20m	5 un ✓
PAPAYA Ø ≤ 0,20 m	3 un ✓
HIGO Ø 0,21-0,40m	1 un ✓
HIGO Ø 0,41-0,60m	1 un ✓
PASTO ANGLETON	9660.45 ✓

Fuente: Ficha predial 2-1-348, 31 de Julio 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. ✓

11

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

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

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





Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, diámetro, altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado siembra y abandonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en kg por planta/año, según las condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por kg tomando como referencia información del SIPSA. También se tomó en cuenta un costo de mantenimiento que incluye podas, planteos, controles fitosanitarios, fertilización para determinar un valor total por planta. Las diferentes variables tomadas en cuenta para el avalúo están relacionadas con las condiciones que se dan para una hectárea de cultivo. Para la valoración de pastos, se tiene en cuenta el costo promedio de establecimiento, sostenimiento y rendimientos del mismo por hectárea de terreno.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**8.1. Relación de ofertas obtenidas :**

ESTUDIO DE MERCADO Lórica								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (m ²)
1	3174418551	Claudia Osorio	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 643,500,000	16.5	150.00
2	3126036437	Indiria Espitia	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 7,616,000,000	190.0	250.00
3	3126036437	Indiria Espitia	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 2,800,000,000	70.0	300.00

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 encuentran en suelo de protección y se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO Lórica												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (M)	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL
1	3174418551	Claudia Osorio	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 643,500,000	\$ 637,085,000	16.5	\$ 38,637,273	150.0	GLOBAL	\$ 32,330,000
2	3126036437	Indiria Espitia	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 7,616,000,000	\$ 7,539,840,000	190.0	\$ 39,012,316	250.0	GLOBAL	\$ 127,500,000
3	3126036437	Indiria Espitia	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 2,800,000,000	\$ 1,772,000,000	70.0	\$ 26,340,714	300.0	GLOBAL	\$ 109,150,000
MEDIA ARITMETICA						\$ 37,896,767.26						
DESVIACION ESTÁNDAR						1,194,846.80		LÍMITE SUPERIOR \$ 39,091,614				
COEFICIENTE DE VARIACION						3.16%		LÍMITE INFERIOR \$ 36,703,721				





9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. Procesamiento estadístico encuestas :

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
1	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 36,637,273
2	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 39,012,316
3	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 38,040,714
PROMEDIO			\$ 37,896,767
DESVIACION ESTÁNDAR			1,194,047
COEF DE VARIACION			3.15
LIMITE SUPERIOR			\$ 39,090,814
LIMITE INFERIOR			\$ 36,702,721

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea (Ha)	\$ 38.000.000 /

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 de 16.5 Ha, la cual se vende por hectárea, uso actual agropecuario, cuenta con pastos de pastoreo y árboles frutales, dispone de acueducto veredal, terreno plano. Se accede a la finca por vía intermunicipal Lorica-San Pelayo, valor oferta: \$ 643.500.000.

Oferta 2: Finca de 190.0 Ha. Uso actual agropecuario, presenta pastos, dispuesta para ganado de engorde, cuenta con acueducto veredal y terreno plano. Se accede a la finca por vía veredal en buen estado. Valor Oferta: \$ 7.616.000.000

Oferta 3: Finca de 70 Ha en sector de Pueblo Chiquito, se accede por la vía intermunicipal Lorica - San Pelayo, cuenta con topografía plana y presenta pastos de pastoreo, corrales y bascula, valor oferta: \$2.800.000.000.



**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

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

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

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. Costos de reposición: Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 190.

CA1: PORTÓN DE 2,80m DE ANCHO, EN 4 VARETAS DE 5"X1" EN FORMA HORIZONTAL Y 4 DIAGONAL DE REFUERZO, 3 VERTICALES DE 4"X2" DEL 1,53m DE ALTO, SOPORTADOS EN DOS POSTES EN MADERA DE 0 0,15m Y ALTURA DE 2,20m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Tabla chapa 10x1,8 - 2cm x 2,9 m ordinario	un	6	\$ 6,747	\$ 40,482
Cerco 8 x 8cm x 2,9 m - 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	6	\$ 18,422	\$ 110,532
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 209,726.00
TOTAL				1
VALOR POR UNIDAD				\$ 209,726
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				
CA2 CORRAL EN CERCA DE 4 HILOS DE ALAMBRE PUAS CON POSTES EN MADERA BURDA CADA 0,70m, CONTIENE DIVISIÓN INTERIOR				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PUAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	258	\$ 456	\$ 117,848.00
Limeton 10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	150	\$ 16,680	\$ 2,502,000.00
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	24	\$ 6,900	\$ 165,600.00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	hc	93	\$ 18,422	\$ 1,713,246.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 4,438,494.00
TOTAL CANTIDAD				64.32
VALOR UNITARIO				\$ 68,930.27
Fuente grapa: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/50471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/50471				





CA3: JAGÜEY CON ÁREA DE 63,69m ² Y PROFUNDIDAD PROMEDIO DE 1.00 m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Excavacion Manual Ancho 60m profundidad 1m	m3	63.69	\$ / 19,106	\$ 1,216,861.14
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1,216,861.14
TOTAL CANTIDAD				63.69
VALOR UNITARIO				\$ 19,106.00
CA4: CERCA EN 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS, CON POSTES EN MADERA BURDA CADA 0,70m H= 2,00m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PUAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	242	\$ / 456	\$ 110,352.00
Limaton 10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	87	\$ / 16,680	\$ 1,451,160.00
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	14	\$ / 6,900	\$ 96,600.00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	hc	65	\$ / 18,422	\$ 1,197,430.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 2,855,542.00
TOTAL CANTIDAD				60.38
VALOR UNITARIO				\$ 47,292.85
Fuente grapa: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				
CA5: JAGÜEY CON ÁREA DE 306,80m ² Y PROFUNDIDAD PROMEDIO DE 0,70m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Excavacion Manual Ancho 60m profundidad 1m	m3	215	\$ / 19,106	\$ 4,107,790.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 4,107,790.00
TOTAL CANTIDAD				306.80
VALOR UNITARIO				\$ 13,389.15
CA6: CERCA EN 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON POSTES EN MADERA BURDA CADA 0,60m, H= 1,60m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PUAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	91	\$ / 456	\$ 41,496.00
Limaton 10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	51	\$ / 16,680	\$ 850,680.00
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	7	\$ / 6,900	\$ 48,300.00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	hc	32	\$ / 18,422	\$ 589,504.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1,529,980.00
TOTAL CANTIDAD				30.01
VALOR UNITARIO				\$ 50,982.34
Fuente grapa: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				

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

ITEM	EDAD	VED. ÚTL.	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1 PORTON	10	30	1	30.00%	2.0	42.58%	\$ 209,726.00	\$ 149,134.21	\$ 100,864.79	\$ 120,486.61
CA2 CORRAL	10	30	44.00	30.00%	2.0	42.58%	\$ 68,339.27	\$ 29,764.21	\$ 48,175.07	\$ 1,583,935.28
CA3 JAGUEY	NA	NA	62.00	NA	NA	NA	\$ 19,506.00	NA	\$ 19,506.00	\$ 1,216,861.14
CA4 CERCA	3	30	60.00	30.00%	2.0	35.07%	\$ 47,292.85	\$ 13,389.15	\$ 33,903.70	\$ 2,855,542.00
CAS JAGUEY	NA	NA	309.0	NA	NA	NA	\$ 13,389.15	NA	\$ 13,389.15	\$ 4,107,790.00
CAS CERCA	3	30	30.00	30.00%	2.0	35.07%	\$ 50,982.34	\$ 17,894.31	\$ 33,088.03	\$ 1,529,980.00
VALOR TOTAL										\$ 11,273,902.92
VALOR ADAPTADO										\$ 11,273,902



13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
NARANJUELO Ø ≤ 0,20 m	un	30	\$ 11,133	\$ 333,990
NARANJUELO Ø 0,21 - 0,40 m	un	27	\$ 89,064	\$ 2,404,728
NARANJUELO Ø 0,41 - 0,60 m	un	1	\$ 247,401	\$ 247,401
ROBLE Ø ≤ 0,20 m	un	11	\$ 37,453	\$ 411,983
GUASIMO Ø 0,21 - 0,40 m	un	1	\$ 23,750	\$ 23,750
ESPINO Ø ≤ 0,20 m	un	8	\$ 2,969	\$ 23,752
TOTUMO Ø ≤ 0,20 m	un	3	\$ 4,948	\$ 14,844
MATARRATON Ø ≤ 0,20 m	un	1	\$ 4,948	\$ 4,948
ÑIPI Ø ≤ 0,20 m	un	30	\$ 2,969	\$ 89,070
ÑIPI Ø 0,21 - 0,40 m	un	10	\$ 19,792	\$ 197,920
ÑIPI Ø 0,41 - 0,60 m	un	3	\$ 65,974	\$ 197,922
CAMPANO Ø 0,41-0,60m	un	1	\$ 247,401	\$ 247,401
CAMPANO Ø 0,21-0,40m	un	3	\$ 89,064	\$ 267,192
CAMPANO Ø ≤ 0,20m	un	5	\$ 12,370	\$ 61,850
PAPAYA Ø ≤ 0,20 m	un	3	\$ 43,312	\$ 129,936
HIGO Ø 0,21-0,40m	un	1	\$ 39,584	\$ 39,584
HIGO Ø 0,41-0,60m	un	1	\$ 109,956	\$ 109,956
PASTO ANGLETON	M²	9660.45	\$ 381	\$ 3,680,631
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 8,486,858





14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía intermunicipal la cual se encuentra en pavimentada 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 la agricultura y la ganadería. ✓
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable. ✓
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas. ✓ 17
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste. ✓
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. ✓





15. RESULTADO DE AVALUO

CAB-2-1-348				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	1,207558	/ \$ 38,000,000	\$ 45,887,128
TOTAL TERRENO				\$ 45,887,128
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 11,273,902
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 8,486,858
TOTAL AVALUO				\$ 65,647,888

TOTAL AVALUO: SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$65.647.888,00).

Bogotá, D.C., 22 de Abril de 2019
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133


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





16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL



ENTORNO



CONSTRUCCIONES



CONSTRUCCIONES CERCA



ESPECIES



ESPECIES





16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: VILLA SOLEDAD.

Dirección: VILLA SOLEDAD

Vereda/Barrio: SARANDELO

Municipio: LORICA

Departamento: CORDOBA

Cedula catastral: 23-417-00-01-00-00-0023-0123-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: - Escritura Pública No. 1085 del 28 de noviembre de 2011, expedida en la Notaría Única de Loricá.

Matricula Inmobiliaria: 146-44896.

Propietario: MARIA SOLEDAD DORIA NEGRETE C.C 25.956.625

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1044 de 2.014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 691 de enero 24 de 2019 "Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial", se liquida el siguiente cálculo estimado de gastos notariales y registro, dejando la salvedad de que el número de hojas protocolo, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar.

20

SMLMV-2019	\$828,116.00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$67,401,818
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0.30%		\$202,205
2	Hojas Protocolo	✓ \$3,700.00	20	\$74,000.00
3	Copias Protocolo	✓ \$3,700.00	40	\$148,000.00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$424,205.45
4	Iva derechos notariales	✓ 19%		\$80,599
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	✓ 2.25%		\$18,600
6	Derechos registrales	✓ 0.47%		\$ 317,462.56
7	Retencion en la Fuente	✓ 1.00%		\$674,018
8	Folios de matriculas	\$ / 20,500.00	2	\$41,000
9	Rentas departamentales	✓ 1.05%		\$707,719
SUBTOTAL				\$1,839,399
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$2,263,604





I. CONSIDERACIONES

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Esritura de compraventa y registro).	✓ \$2,263,604	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	\$ 2,263,604	

21





CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: VILLA SOLEDAD

Vereda/Barrio: SARANDELO

Municipio: LORICA

Departamento: CORDOBA

Cedula catastral: 23-417-00-01-00-00-0023-0123-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: - Escritura Pública No. 1085 del 28 de noviembre de 2011, expedida en la Notaría Única de Lórica.

Matricula Inmobiliaria: 146-44896.

Propietario: MARIA SOLEDAD DORIA NEGRETE C.C 25.956.625.

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-2-1-348				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	1.207556	/ \$ 38,000,000	/ \$ 45,887,128
TOTAL TERRENO				/ \$ 45,887,128
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				/ \$ 11,273,902
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 8,486,858
TOTAL AVALUO				/ \$ 65,647,888

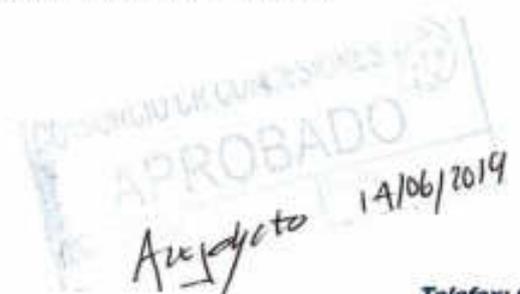
TOTAL AVALUO: SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$65.647.888,00).

Bogotá, D.C., 22 de Abril de 2019
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal


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


OMAR PINZON
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133


 Aprobado 14/06/2019





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

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

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 22 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 CÓNDROR Y CORPORACIÓN Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. :

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

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

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad actividad económica	Desmante embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-2-1-348	\$65'647.888	\$0	\$0	\$0	\$2'263.604

SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la concesión ruta al mar el 18 de marzo de 2019 aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

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

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

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

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



COMITÉ DE AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Miembro comité

LISANDRO CASTAÑEDA
Miembro Comité

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Miembro comité

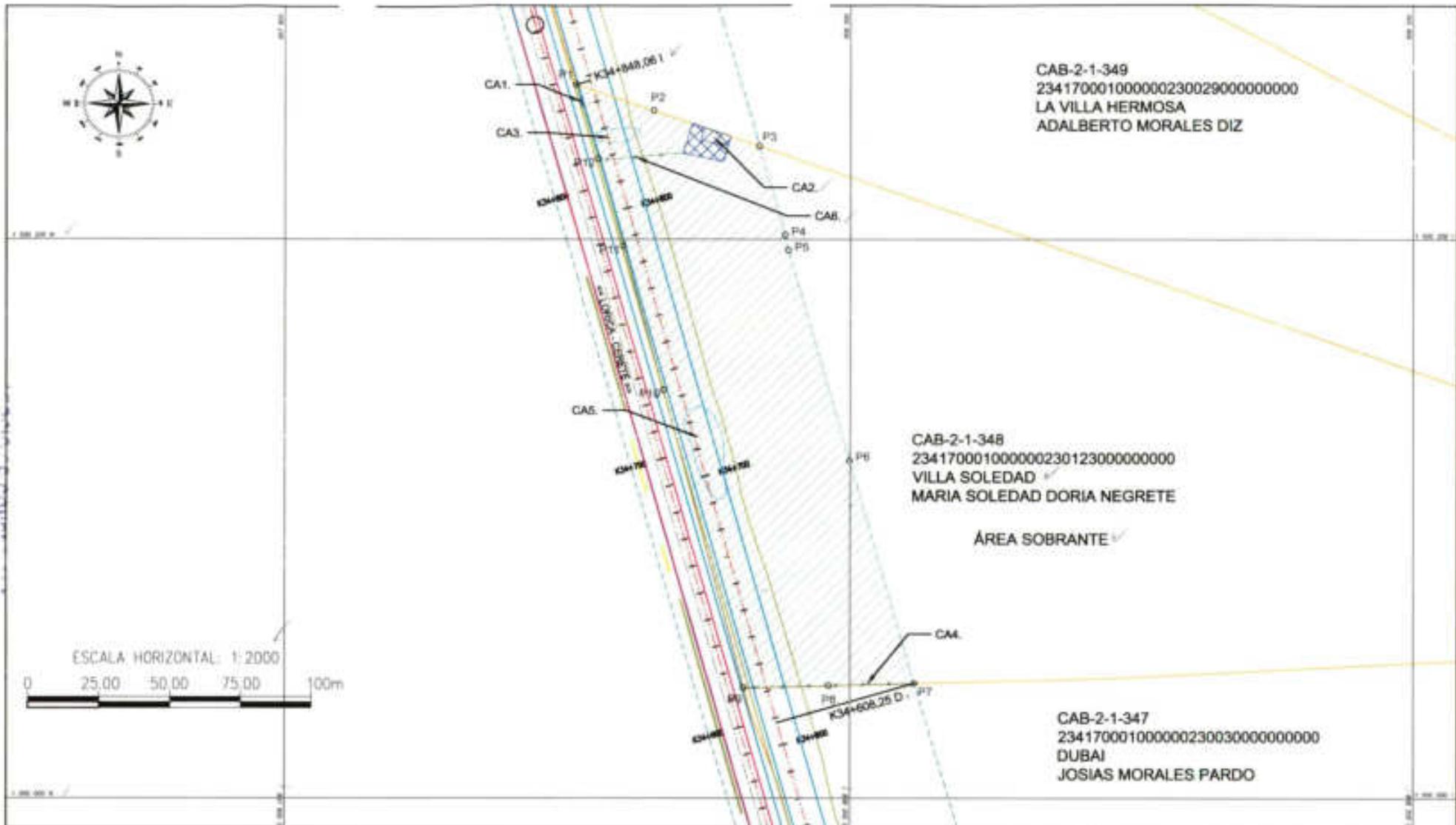
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ
Miembro comité



**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





CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UF 2 SUBSECTOR 1
CERETE-LORICA

CONCESIÓN
Ruta al Mar

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
MARIA SOLEDAD DORIA NEGRETE

CEDULA CATASTRAL:
234170001000000230123000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
148-44896

CIP: CAB-2-1-348

ESCALA: 1:2000

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	09 Ha + 1444,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	03 Ha + 2075,36 m ²
ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000 m ²
ÁREA SOBRANTE:	07 Ha + 9368,44 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	0000,00 m ²

RUTA: CERETE - LORICA	
PR	ABSCISAS
INICIO: 10+164,00	INICIO: K34+608,25 D
FINAL: 48+222,00	FINAL: K34+648,06 I

CONVENCIONES

--- Línea de compra	--- Límite predial
--- Ejes de vía proyectada	--- Área requerida
--- Eje de vía existente	--- Área remanente
--- Borde vía existente	--- Construcción
--- Borde vía proyectada	--- Construcción anexa
--- Fuentes hídricas	○ Punto de inflexión
--- Alcantarilla	--- Chafán Corte
--- Lago o Jagüey	--- Chafán Llano
	--- Cerca

DIBUJÓ: JOSE R. MERCADO OJEDA

FECHA: 31-07-18

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN:
Gauss - Krüger, Colombia (Transtermina de Mercator)

DATUM:
MADRID - GRS80

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:
4° 35' 46,3215" Lat Norte
74° 4' 39,0264" Long Oeste

COORDENADAS PLANAS:
1000,000 metros Norte
1000,000 metros Este

ARCHIVO: CAB-2-1-348.dwg

PLANO: 1 de 2

CUADRO DE COORDENADAS

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	29.11	54°37'1"	807902.76	1500256.01
P2	P2 - P3	39.68	180°0'0"	807930.27	1500246.50
P3	P3 - P4	33.07	124°54'58"	807967.78	1500233.54
P4	P4 - P5	5.68	176°17'7"	807976.82	1500201.74
P5	P5 - P6	78.45	183°55'35"	807978.01	1500196.18
P6	P6 - P7	83.05	180°1'49"	807999.73	1500120.80
P7	P7 - P8	30.27	75°26'15"	808022.76	1500041.00
P8	P8 - P9	30.12	179°59'60"	807992.50	1500040.19
P9	P9 - P10	110.47	103°26'12"	807962.40	1500039.38
P10	P10 - P11	53.60	180°27'46"	807933.85	1500146.10
P11	P11 - P12	32.56	180°29'31"	807919.59	1500197.77
P12	P12 - P1	28.06	180°23'46"	807910.65	1500229.07

Area: 12075.56 m²

 AN Antioquia	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 09 Ha + 1444,00 m ² ÁREA REQUERIDA: 01 Ha + 2075,56 m ² ÁREA REMANENTE: 00 Ha + 0000 m ² ÁREA SOBRIANTE: 07 Ha + 9368,44 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 0000,00 m ²	CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectada --- Fuentes hídricas --- Alcantarilla --- Lago o Jaguay --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa --- Punto de inflexión --- Chafán Corte --- Chafán Llano --- Cerca	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Kruger, Colombia (Transecta de Meridiano) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 46.2211" Lat. Norte 74° 4' 39.0294" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1 000 000 metros Norte 1 000 000 metros Este
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UF 2 SUBSECTOR 1 CERETE-LORICA	PROPIETARIO: MARIA SOLEDAD DORIA NEGRETE	RUTA: CERETE - LORICA PR INICIO: 10+794.00 FINAL: 49+222.00 ABSISAS INICIO: 034+806,25 D FINAL: 034+948,00 F	DIBUJÓ: JOSE R. MERCADO OJEDA	FECHA: 31-07-18
 CONCESIÓN Ruta al Mar	CEDULA CATASTRAL: 234170001000000230123000000000	CIP: CAB-2-1-348	ARCHIVO: CAB-2-1-348.dwg	PLANO: 2 de 2
	MATRICULA INMOBILIARIA: 146-44896	ESCALA: N/A		

Secretaría de Planeación Municipal

Santa Cruz de Lorica, 13 de marzo de 2018

SP-AOTAU-036- 13-03-18

Señora
PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO
Coordinador predial
Concesión Ruta Al Mar S.A.S
Bodega No. 4 Calle 8 Etapa I Km I vía Montería - Planeta Rica
Montería

Cordial Saludo:

Atendiendo su solicitud referida a los usos del suelo de diferentes predios de la zona rural del municipio Santa Cruz de Lorica del proyecto vial Construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del Sistema vial para la conexión de los departamentos Antioquia - Bolívar; entrego información anexa al presente:

No obstante comunico a Usted que todo el Complejo Cenagoso del Bajo Sinú, según el POT de esta municipalidad aprobado mediante el acuerdo 042 del 14 de diciembre de 2001 es suelo área protegido, según la formulación del POT y que se manifiesta a continuación:

Pag. 30 Documento de formulación: FORTALEZA: - Rio Sinú eje cultural departamental y Ciénaga grande del bajo Sinu.

Pagina 32. Crear unidades de paisaje regional Ciénaga Grande.

Pagina 82 y 140. Establecer todo el sistema de la Ciénaga Grande como área de estudio científico de la sucesión del ecosistema, uso y aprovechamiento racional y Sostenible

145. Recuperación, conservación y protección de las Ciénagas inundables y no inundables (Complejo

Elaborado: *Alejandra Espinoza*

Calle 1 B05 No. 17-54 Edificio González - Centro Histórico. Tel. (574) -7538064. contactenos@secretariaplanificacion-santa Cruz de Lorica.gov.co

REGISTRO DE CONCESIONES

REVISADO

Ciénaga Grande).

Pag. 145. Formulación: Recuperación, conservación y protección de las Ciénagas inundables y no inundables (Complejo Ciénaga Grande).

Establecimiento de convenios interinstitucionales para la recuperación y protección de la cuenca del Río Sinú y del complejo Ciénaga Grande.

Pag. 146 Formulación. Declaratoria de las zonas de humedales de la margen izquierda y de la margen derecha como zonas de manejo especial:

- Todo el Complejo de Ciénaga Grande de Lorica de la margen derecha y las ciénagas y humedales de la margen izquierda: Bañó, Mauricio, Los Negros, Manizales, El Quemado, El Pantanito, La Angarilla, El Playón, de Culebra, El vidrial, Charco pescado, Bordón, El Cacao, pozo la Enea, pozo La Maminga entre otros.

Página 169. Incompatibilidad con suelos de especial protección: Este criterio hace referencia a la incompatibilidad que existe entre suelos caracterizado como especial protección (Ciénagas, Caños, Cerros, Lagunas de oxidación vertederos, Río Sinú y su cauce, zonas de alto riesgo) y posibles asentamientos humanos o actuaciones urbanísticas.

Una parte de este suelo está incluido dentro del Corredor Suburbano de protección además de estar clasificado como suelo de protección que según el Artículo 35º. De la Ley 388 de 1997 nos dice - "Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse."

No obstante se ratifica la importancia de estos suelos protegidos según lo ordenado en la Sentencia T-194/99, que resolvió ... "Segunda. ORDENAR a los Personeros, Alcaldes y Concejales de Tierralta, Valencia, Montería, Cereté, Lorica, San Bernardo del Viento, Purísima, Chiná, San Pelayo, Ciénaga de Oro, San Carlos, Momil, San Antero y Moñitos, que procedan de inmediato a: 1) suspender toda obra de relleno y desecación de pantanos, lagunas, charcos, ciénagas y humedales en el territorio de esos municipios, salvedad hecha de las que sean indispensables para el saneamiento; 2) adelantar las actuaciones administrativas de su competencia e instaurar las acciones procedentes para recuperar



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Alcaldía Municipio Santa Cruz de Lorica
Sistema de Gestión de la Calidad
AREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACCIONES URBANAS
Nº 800096758-8



el dominio público sobre las áreas de terreno de los cuerpos de agua que fueran desecados y apropiados por particulares; 3) regular la manera en que se hará exigible en esos municipios cumplir con la función ecológica que le es inherente a la propiedad (C.P. art. 58), establecer y cobrar las obligaciones que de tal función se desprendan para los particulares y entes públicos; y 4) revisar los planes y programas de desarrollo económico y social, para dar prioridad a las necesidades que se derivan de : a) el tratamiento y vertimiento de las aguas negras, b) la recolección y disposición de basuras, y c) la recuperación de los cuerpos de agua. Se ordenará también a la Gobernación del Departamento de Córdoba que proceda de igual forma, y coordine el cumplimiento de tales tareas por parte de los municipios mencionados, sometiéndose a las políticas del Ministerio del Medio Ambiente sobre la materia. El Gobernador informará sobre la manera en que se acaten estas órdenes al Tribunal Superior de Montería -juzgado de tutela en primera instancia-, a la Procuraduría y a la Contraloría Departamentales, a fin de que éstas ejerzan los controles debidos."

Atentamente,


LEONARDO IRUJA SEGURA
Secretario de Planeación

CC. Alcalde municipal
Procuraduría General de la Nación
Personería Municipal
Veeduría ciudadana municipal

Elaborar: *Alejandra Espitia Murolo*

Calle 1 BIS No. 17-54 Edificio González - Centro histórico, tel. (574) -7538064, contacto: info@santacruzdeborica-cordoba.gov.co

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

REVISED

RELACION DE PREDIOS Y USOS DEL SUELO

ITEM	NUMERO CATASTRAL	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	MATRICULA INMOBILIARIA	USO DEL SUELO
1	23417000100420018000	CORDOBA	LORICA	21400250004033	SMA y Protegido
2	23417000100110071000	CORDOBA	LORICA	146-2640	SNa y Protegido
3	23417000100110075000	CORDOBA	LORICA	146-40840	SNa y Protegido
4	23417000100110080000	CORDOBA	LORICA	164002300483690207	SNa, SLA y Protegido
5	23417000100110079000	CORDOBA	LORICA	146-0002647	SNa y Protegido
6	23417000100110109000	CORDOBA	LORICA	146-15309	SNa y Protegido
7	23417000100110099000	CORDOBA	LORICA	146-1686	SNa y Protegido
8	23417000100110099000	CORDOBA	LORICA	146-1687	SNa y Protegido
9	23417000100130031000	CORDOBA	LORICA	146-15722	Elde 1-2 y Area de Conservación
10	23417000100130170000	CORDOBA	LORICA		
11	23417000100130024000	CORDOBA	LORICA	146-15721	Elde 1-2 y Area de Conservación
12	23417000100010044000	CORDOBA	LORICA	146-1832	Elde 1-2 y Area de Conservación
13	23417000100010020000	CORDOBA	LORICA		Elde 1-2 y Area de Conservación con Edificación del Instituto Técnico Agrícola de Lorica - ITAL
14	23417000100010017000	CORDOBA	LORICA	146-29237	Elde 1-2 y Area de Conservación Con Estructuras del terminal de transporte municipal y Licencia para Estación de Combustible
15	23417000100010071000	CORDOBA	LORICA	146-29621	Elde 1-2 y Area de Conservación
16	23417000100010071000	CORDOBA	LORICA	146-29621	Elde 1-2 y Area de Conservación
17	23417000100010070000	CORDOBA	LORICA	146-6839	Elde 2-3 y Area de Conservación
18	23417000100010188000	CORDOBA	LORICA	146-0014610	Elde 2-3 y Area de Conservación
19	23417000100010005000	CORDOBA	LORICA	146-28659	Elde 1-2 y Area de Conservación
20	23417000100240002000	CORDOBA	LORICA	146-0009010	SNa en la margen Derecha y SLA portegido en la margen Izquierda
21	23417000100220023000	CORDOBA	LORICA	225008500172630156	SNa
22	23417000100110014000	CORDOBA	LORICA	146-2861	SNa y Protegido
23	23417000100110007000	CORDOBA	LORICA	146-484	SNa y Protegido
24	23417000100410012000	CORDOBA	LORICA	17101570048274	SMA en la margen derecha y Sna y SLA en la izquierda y Protegido
25	23417000100110019000	CORDOBA	LORICA	21500000003778	SNa y Protegido

26	23417000100110015300	CORDOBA	LORICA	10302870018553	SNa y Protegido
27	23417000100220001000	CORDOBA	LORICA	146-784	SNa
28	23417000100420023000	CORDOBA	LORICA	10000250004033	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
29	23417000100420019000	CORDOBA	LORICA	14202210017061	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
30	23417000100420022000	CORDOBA	LORICA	146-28082	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
31	23417000100420023000	CORDOBA	LORICA	170047000262740123	SMA margen izquierdo y SNa margen derecha y protegido
32	23417000100240044000	CORDOBA	LORICA	146-0009037	SNa
33	23417000100220011000	CORDOBA	LORICA	146-0036607	SNa e Institucional Cementerio
34	23417000100190009000	CORDOBA	LORICA		SMA y Protegido
35	23417000100190002000	CORDOBA	LORICA	146-25389	SMA y Protegido
36	23417000100190006000	CORDOBA	LORICA	146-28491	SNa y SMA Protegido
37	23417000100190008000	CORDOBA	LORICA	146-9361	SMA y Protegido
38	23417000100190009000	CORDOBA	LORICA	146-4604	SNa y SMA Protegido
39	23417000100190001000	CORDOBA	LORICA	146-15200	SNa y SMA Protegido
40	23417000100280090000	CORDOBA	LORICA	146-0015074	SNa
41	23417000100240043000	CORDOBA	LORICA	146-0009036	SNa
42	23417000100240042000	CORDOBA	LORICA	146-0009013	SNa
43	23417000100240041000	CORDOBA	LORICA	146-7900	SNa
44	23417000100240031000	CORDOBA	LORICA	146-0001453	SNa
45	23417000100110002030	CORDOBA	LORICA	146-5978	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
46	23417000100110001000	CORDOBA	LORICA	173016400623760239	SNa y Protegido
47	23417000100110118000	CORDOBA	LORICA		SNa y Protegido
48	23417000100110030000	CORDOBA	LORICA	146-0023184	SNa y Protegido
49	23417000100110069000	CORDOBA	LORICA	146-2855	SNa y Protegido
50	23417000100110011000	CORDOBA	LORICA	1570330003018600133	SNa, SNa protegido
51	23417000100110005000	CORDOBA	LORICA	146-13297	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
52	23417000100110114000	CORDOBA	LORICA	146-19136	SNa y Protegido
53	23417000100110090900	CORDOBA	LORICA	146-18709	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido

CONSEJO DE GOBIERNO

SECRETARÍA

REVISA DO 02

54	23417000100110003000	CORDOBA	LORICA	149039000357670136	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
55	23417000100110117000	CORDOBA	LORICA		SNa y Protegido
56	23417000100110091000	CORDOBA	LORICA	146-6662	SNa y Protegido
57	23417000100110116000	CORDOBA	LORICA	146-13796	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
58	23417000100420059000	CORDOBA	LORICA	146-30254	SNa y Protegido
59	23417000100420050000	CORDOBA	LORICA	146-0024802	SNa y Protegido
60	23417000100410013000	CORDOBA	LORICA	171015700482740118	SNa, SLa y Protegido
61	23417000100410016000	CORDOBA	LORICA	146-1182	SNa y Protegido
62	23417000100410011000	CORDOBA	LORICA	146-8329	SNa, SLa y Protegido
63	23417000100410028000	CORDOBA	LORICA	143010000266610108	SNa, SLa y Protegido
64	23417000100410004000	CORDOBA	LORICA	146-21364	SNa, SLa y Protegido
65	23417000100260041000	CORDOBA	LORICA	146-17408	SNa y Protegido
66	23417000100260020000	CORDOBA	LORICA	146-1817	SNa, SLa y Protegido
67	23417000100260022000	CORDOBA	LORICA	146-0000335	SNa, SLa y Protegido
68	23417000100260061000	CORDOBA	LORICA	146-31807	SNa, SLa y Protegido
69	23417000100260044000	CORDOBA	LORICA	146-12734	SNa, SLa y Protegido
70	23417000100260024000	CORDOBA	LORICA	146-5811	SNa, SLa y Protegido
71	23417000100260008000	CORDOBA	LORICA	146-21169	SNa y Protegido
72	23417000100260031000	CORDOBA	LORICA	146-31859	SNa, SLa y Protegido
73	23417000100260045000	CORDOBA	LORICA	146-12734	SNa, SLa y Protegido
74	23417000100260046000	CORDOBA	LORICA	146-0127256	SNa y Protegido
75	23417000100410053000	CORDOBA	LORICA	146-0028860	SNa y Protegido
76	23417000100410002000	CORDOBA	LORICA	150034900051663	SNa y Protegido
77	23417000100410007000	CORDOBA	LORICA	146-1444	SNa y Protegido
78	23417000100410008000	CORDOBA	LORICA	146-4449	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
79	23417000100420061000	CORDOBA	LORICA	146-0028083	SNa, SMA y protegido
80	23417000100420028000	CORDOBA	LORICA	10102740016379	SNa, SMA y protegido
81	23417000100260018000	CORDOBA	LORICA	0	SNa y Protegido
82	23417000100410010000	CORDOBA	LORICA	146-0028858	SNa y Protegido
83	23417000100410052000	CORDOBA	LORICA	146-0028859	SNa, SLa y Protegido
84	23417000100190042000	CORDOBA	LORICA	146-15433	SNa y Protegido
85	23417000100190043000	CORDOBA	LORICA	146-0004114	SMA, SLa y protegido
86	23417000100190025000	CORDOBA	LORICA	146-25469	SMA, SLa y protegido
87	23417000100190023000	CORDOBA	LORICA	146-0033939	SMA, SLa y protegido
88	23417000100190022000	CORDOBA	LORICA	146-0031447	SMA, SLa y protegido
89	23417000100190130000	CORDOBA	LORICA	146-29800	SMA y Protegido
90	23417000100190131000	CORDOBA	LORICA	146-4626	SMA y Protegido
91	23417000100190091000	CORDOBA	LORICA	146-0031446	SMA, SLa y Protegido
92	23417000100190099000	CORDOBA	LORICA		SMA y Protegido
93	23417000100190103000	CORDOBA	LORICA	146-0039142	SMA y Protegido
94	23417000100230003000	CORDOBA	LORICA	146-13909	SNa y Protegido
95	23417000100230030000	CORDOBA	LORICA	146-13968	SNa

96	23417000100200241000	CORDOBA	LORICA	146-0019874	SNa
97	23417000100200161000	CORDOBA	LORICA	146-36745	SNa
98	23417000100200278000	CORDOBA	LORICA	146-37070	SNa y Licencia Estación de Combustible
99	23417000100200160000	CORDOBA	LORICA	160043800717720138	SNa
100	23417000100200384000	CORDOBA	LORICA		SNa
101	23417000100200193000	CORDOBA	LORICA	146-12358	SNa
102	23417000100200303000	CORDOBA	LORICA	146-0006856	SNa
103	23417000100200156000	CORDOBA	LORICA	146-0007089	SNa
104	23417000100200094000	CORDOBA	LORICA	160035000382730134	SNa
105	23417000100200093000	CORDOBA	LORICA	146-11391	SNa
106	23417000100200097000	CORDOBA	LORICA	146-0026941	SNa
107	23417000100240040000	CORDOBA	LORICA	146-90-84	SNa
108	23417000100200098000	CORDOBA	LORICA	146-323	SNa
109	23417000100200099000	CORDOBA	LORICA		SNa
110	23417000100200100000	CORDOBA	LORICA	12102750013848	SNa
111	23417000100220004000	CORDOBA	LORICA	146-0040278	SNa
112	23417000100260051000	CORDOBA	LORICA	146-0022657	SNa, SLA y Protegido
113	23417000100260023000	CORDOBA	LORICA	146-0031807	SNa, SLA y Protegido
114	23417000100260058000	CORDOBA	LORICA	146-31469	SNa, SLA y Protegido
115	23417000100260059000	CORDOBA	LORICA	146-31470	SNa, SLA y Protegido
116	23417000100260060000	CORDOBA	LORICA		SNa, SLA y Protegido
117	23417000100260062000	CORDOBA	LORICA	146-31475	SNa, SLA y Protegido
118	23417000100410043000	CORDOBA	LORICA	146-29710	SNa y Protegido
119	23417000100190118000	CORDOBA	LORICA		SMA y Protegido
120	23417000100190016000	CORDOBA	LORICA	130003900330580008	SMA y Protegido
121	23417000100190018000	CORDOBA	LORICA		SMA y Protegido
122	23417000100190054000	CORDOBA	LORICA	146-8689	SMA y Protegido
123	23417000100220002000	CORDOBA	LORICA		SNa
124	23417000100220003000	CORDOBA	LORICA	146-5597	SNa
125	23417000100220147000	CORDOBA	LORICA	146-5597	SNa
126	23417000100220150000	CORDOBA	LORICA	146-0027284	SNa
127	23417000100220010000	CORDOBA	LORICA	146-0026647	SNa
128	23417000100200188000	CORDOBA	LORICA	146-0025868	SNa
129	23417000100200269000	CORDOBA	LORICA	146-0008845	SNa
130	23417000100200181000	CORDOBA	LORICA	146-0008308	SNa
131	23417000100200265000	CORDOBA	LORICA	146-0032946	SNa
132	23417000100200163000	CORDOBA	LORICA	146-10351	SNa
133	23417000100200054000	CORDOBA	LORICA	146-10877	SNa
134	23417000100200053000	CORDOBA	LORICA		SNa
135	23417000100200063000	CORDOBA	LORICA	146-15755	SNa
136	23417000100200062000	CORDOBA	LORICA		SNa
137	23417000100200118000	CORDOBA	LORICA	146-16998	SNa
138	23417000100200061000	CORDOBA	LORICA	146-15754	SNa
139	23417000100200060000	CORDOBA	LORICA	146-15753	SNa
140	23417000100200051000	CORDOBA	LORICA	146-0000355	SNa
141	23417000100200277000	CORDOBA	LORICA	146-0035201	SNa
142	23417000100200288000	CORDOBA	LORICA		SNa
143	23417000100200283000	CORDOBA	LORICA	146-39854	SNa
144	23417000100230029000	CORDOBA	LORICA	146-44835	SNa y Protegido
145	23417000100290474000	CORDOBA	LORICA	146-41620	SNa
146	23417000100290361000	CORDOBA	LORICA	146-38530	SNa
147	23417000100290362000	CORDOBA	LORICA		SNa
148	23417000100290229000	CORDOBA	LORICA	146-2176	SNa

CONSEJO DE CONCEJALIA

10/01/2017

REVISADA

149	23417000100290351000	CORDOBA	LORICA	146-34714	SNa
150	23417000100290349000	CORDOBA	LORICA	146-34179	SNa
151	23417000100230121000	CORDOBA	LORICA	146-44893	SNa y Protegido
152	23417000100230122000	CORDOBA	LORICA	146-44894	SNa y Protegido
153	23417000100230123000	CORDOBA	LORICA	146-44896	SNa
154	2341700010042006000	CORDOBA	LORICA	146-3786	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
155	23417000100420060000	CORDOBA	LORICA	146-3786	SNa, SLa y Protegido
156	23417000100420016000	CORDOBA	LORICA	169021900264730096	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
157	23417000100420010000	CORDOBA	LORICA	146-34129	SNa y Protegido
158	23417130000100000000	CORDOBA	LORICA	146-004253	SNa
159	23417000100010029000	CORDOBA	LORICA	146-8203	Elde 2-3 y Area de Conservación
160	23417000100130107000	CORDOBA	LORICA		Elde 1-2 y Area de Conservación Licencia Clínica Area Urbana Res. 158 del 26 de agosto de 2013 y Res. 104 del 13 de junio de 2016
161	23417000100130001000	CORDOBA	LORICA	146-15719	Elde 1-2, Crbc y Area de Conservación
162	23417000100230030000	CORDOBA	LORICA	146-13968	SNa
163	23417000100010005000	CORDOBA	LORICA	146-28659	Elde 1-2 y area de Conservación
164	23417000100300173000	CORDOBA	LORICA		Elde 1-2 y area de Conservación
165	23417000100110080000	CORDOBA	LORICA	164002300483690207	SNa y Protegido
166	23417000100110111000	CORDOBA	LORICA	143-3526	SNa y Protegido
167	23417000100110070000	CORDOBA	LORICA	143-983	SNa y Protegido
168	23417000100110017000	CORDOBA	LORICA	12502400036657	SNa y Protegido
169	23417000100190050000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
170	23417000100190119000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
171	23417000100190120000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
172	234170001000000200302000 000000	CORDOBA	LORICA	146-9261	SNa

Convenciones

SNa	Suelos con niveles freáticos oscilantes, susceptibles a encharcamientos, capas arcillosas y sales en subsuelos. Vocación: Agricultura comercial y ganadería intensiva
SMa	Suelos superficiales, nivel freático fluctuante con inundaciones frecuentes. Vocación: agricultura de subsistencia y ganadería extensiva
Sla	Suelos superficiales con inundaciones periódicas. Vocación: Agricultura de subsistencia y ganadería extensiva
Elde 1-2	Suelos superficiales, muy superficiales, capas de grava en superficie y dentro del suelo, erosión ligera-moderada-severa y muy severa. Vocación: Agricultura de subsistencia, ganadería extensiva y área de conservación.
Elde 2-3	Suelos superficiales, muy superficiales, capas de grava en superficie y dentro del suelo, erosión ligera-moderada-severa y muy severa. Vocación: Agricultura de subsistencia, ganadería extensiva y área de conservación.
Crbc	Suelos sujetos a encharcamientos.
Protegido:	Según el Plan de Ordenamiento territorial Son suelos de Especial Protección por el río Sinú (Plano de formulación No. 5A1) y por la Ciénaga grande y demás humedales (Plano de Formulación No. 5B)