



CONCESIÓN
Ruta al Mar
Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

Montería, Córdoba

Señor:

FRANCISCO MISAL MEZA

y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio: Lote

Vereda: Cabecera

Lorica-Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-20220125007721

Fecha: 25/01/2022 08:35:05 a. m.

Usuario: diana.gutierrez

CATEGORIA: EXTERNA

REF: 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 - DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No 48-147S-20220114007685 DE FECHA 14 DE ENERO DE 2022. **PREDIO - CAB-2-1-362.**

Cordial saludo,

En razón a que el escrito de citación con radicado N°48-147S-20220114007686 de fecha 14 de enero de 2022, presentado por la Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolo a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra, contenida en el escrito con radicado No. 48-147S-20220114007685 de fecha 14 de enero de 2022, recibida el día 14 enero de 2022, enviada por ALFA MENSAJES como consta en la Guía No. 6004088, en su certificación de fecha 14 de enero de 2022, a la fecha no ha podido surtir la notificación personal a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR FRANCISCO MISAL MEZA.**

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 No. 48-147S-20220114007685 de fecha 14 de enero de 2022, que contiene la Oferta de

Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1. Km 3 Vía Montería - Planeta Rica.



VIGILADO
SuperTransporte

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

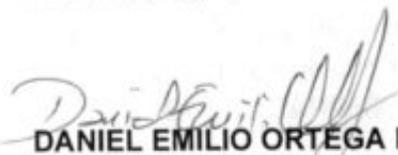
Compra "Por el cual se presenta **LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno de un predio denominado Lote, ubicado en la Vereda Cabecera jurisdicción del Municipio de Loricá, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral No. 234170001000000190016000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-8032 Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-362".

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S y de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado "Lote", ubicado en el municipio de Loricá - Córdoba, a fin de notificarle a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR FRANCISCO MISAL MEZA**, la oferta formal de Compra N.º 48-147S-20220114007685 de fecha 14 de enero de 2022.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra No. 48-147S-20220114007686 de fecha 14 de enero de 2022, 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.

Atentamente,



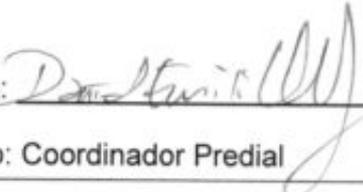
DANIEL EMILIO ORTEGA HERNÁNDEZ
Coordinador Predial

CC: Archivo, Propietario y Expediente predial.

Elaboró: DMGA
Revisó: DEOH

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

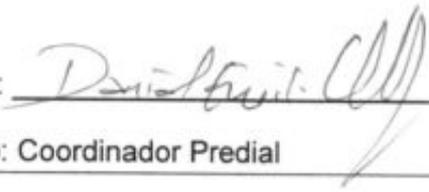
El presente AVISO, por el cual se notifica la **OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 48-147S-20220114007685 de fecha 14 de enero de 2022**, Predio CAB-2-1-362, a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR FRANCISCO MISAL MEZA**, se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las 6.00 a.m. del día 28-enero-2022

Firma: 

Cargo: Coordinador Predial

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del 03-Febrero-2022, por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la **OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 48-147S-20220114007685 de fecha 14 de enero de 2022**, Predio CAB-2-1-362, a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR FRANCISCO MISAL MEZA**, - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: 

Cargo: Coordinador Predial



Montería, Córdoba

Señor:

FRANCISCO MISAL MEZA

y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio: Lote

Vereda: Cabecera

Lorica-Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -

RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-20220114007685

Fecha: 14/01/2022 07:52:22 a. m.

Usuario: diana.gutierrez

CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO LOTE UBICADO EN LA VEREDA CABECERA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE LORICA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 234170001000000190016000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 146-8032 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LORICA. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-2-1-362 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, 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-2-1-362
Fecha de ficha	06 de abril de 2021
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 Subsector 1
Área de terreno requerida (m ² /ha)	4454,64 M ²
Abscisa inicial	K 36+169,64 I
Abscisa final	K 36+363,81 D
Municipio	Lorica
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-8032
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	N° 234170001000000190016000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno son los contenidos en la Escritura Pública No. 52 del 13 de febrero de 1958 otorgada en la Notaría Única de Lorica, a saber:

"Por el Saliente predio de Valentin Sanchez; por el Poniente, carretera en medio, con finca de Miguel Burgos; por el Sur, con predio del mismo Miguel Burgos y por el Norte, con propiedad de Pedro Conde"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliario No.146-8032 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 Notaria	- Ciudad Notaria
FRANCISCO MISAL MEZA	C.C 1.559.491	No. Compraventa	Escritura Pública	N° 52 del 13 de febrero de 1958	Notaría Única	Lorica

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N° CAB-2-1-362:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-2-1-362	Total: 10500,00 M ²
	Requerida: 4454,64 M ²
	Remanente: 0.00 M ²
	Sobrante: 6045,36 M ²

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	24.72 m	Con Carreteable en medio, Puntos 1 al 2.
SUR	22.88 m	Con Carreteable en medio, Puntos 7 al 8.
ORIENTE	192.03 m	Con FRANCISCO MISAL MEZA, Puntos 2 al 7.
OCCIDENTE	189.87 m	Con Vía CERETÉ - LORÍCA, Puntos 8 al 1.

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 N° CAB-2-1-362 de fecha 06 de agosto de 2021, elaborado por la 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, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$393.232.851,00)** suma de dinero que comprende los siguientes conceptos:

CAB-2-1-362				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,445464	\$ 38.000.000	\$ 16.927.632
TOTAL TERRENO				\$ 16.927.632
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 300.433.837
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 28.751.502
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 47.119.880
TOTAL AVALUO				\$ 393.232.851

Por concepto de Valor de Terreno, construcciones principales, construcciones anexas, Cultivos y Especies a favor del propietario FRANCISCO MIZAL MESA; la suma de CIENTO TREINTA MILLONES SETENTA MIL QUINIENTOS DOCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$130.070.512, 00).

PROPIETARIO: FRANCISCO MIZAL MESA

CAB-2-1-362				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,445464	\$ 38.000.000	\$ 16.927.632
TOTAL TERRENO				\$ 16.927.632
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 55.747.548
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 12.868.894
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 44.526.438
TOTAL AVALUO				\$ 130.070.512

Por concepto de construcciones anexas a favor de la MEJORATARIA la señora ROSA EMILIA MISAL DORIA; la suma de SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$647.524, 00).

MEJORATARIO: ROSA EMILIA MISAL DORIA

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 647.524
TOTAL AVALUO	\$ 647.524

Por concepto de construcciones principales y construcciones anexas a favor de la MEJORATARIA la señora RAMONA ROSA PÉREZ MISAL; la suma de CATORCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.574.107, 00).



MEJORATARIO: RAMONA ROSA PÉREZ MISAL

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 7.422.132
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 7.151.975
TOTAL AVALUO	\$ 14.574.107

Por concepto de construcciones principales, construcciones anexas, Cultivos y Especies a favor del MEJORATARIO el señor **MANUEL RAMON LÓPEZ LLORENTE**; la suma de **SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$61.611.742, 00)**.

MEJORATARIO: MANUEL RAMON LÓPEZ LLORENTE

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 57.175.392
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 1.842.908
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 2.593.442
TOTAL AVALUO	\$ 61.611.742

Por concepto de construcciones principales y construcciones anexas, a favor de la MEJORATARIA la señora **YARLEDY DEL ROSARIO LÓPEZ BALLESTA**; la suma de **TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$37.177.823.00)**.

MEJORATARIO: YARLEDY DEL ROSARIO LÓPEZ BALLESTA

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 34.125.034
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 3.052.789
TOTAL AVALUO	\$ 37.177.823

Por concepto de construcciones principales y construcciones anexas, a favor de la MEJORATARIA la señora **YADIRA DEL CARMEN LÓPEZ BALLESTA**; la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.317.668, 00)**.



MEJORATARIO: YADIRA DEL CARMEN LÓPEZ BALLESTA

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 33.587.671
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 1.729.997
TOTAL AVALUO	\$ 35.317.668

Por concepto de construcciones principales, a favor del MEJORATARIO el señor JOHNNY ROQUE LÓPEZ; la suma de CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$58.440.062, oo).

MEJORATARIO: JOHNNY ROQUE LÓPEZ

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 58.440.062
TOTAL AVALUO	\$ 58.440.062

Por concepto de construcciones principales y construcciones anexas, a favor del MEJORATARIO el señor JORGE LUIS LÓPEZ BALLESTA; la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$55.393.377, oo).

MEJORATARIO: JORGE LUIS LÓPEZ BALLESTA

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 53.935.962
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 1.457.415
TOTAL AVALUO	\$ 55.393.377

Nota: 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 ese 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 modificada por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, 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, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá allegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 310 468 67 86 o al correo electrónico diana.gutierrez@elcondor.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 la Ley 1882 de 2018, iniciar el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.



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

Acompaño 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-2-1-362 de fecha 06 de agosto de 2021, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,

GLORIA PATRICIA GARCÍA RUÍZ
Segunda Suplente del Representante Legal

Anexo: Lo enunciado en ___ Folios

CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Loricá, propietario y Expediente Predial

Elaboró: DMGA

Revisó: DEOH



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-2-1-362

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCIÓN:	LOTE
VEREDA:	CABECERA
MUNICIPIO:	LORICA
DEPARTAMENTO:	CORDOBA
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., AGOSTO 06 DE 2021

**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

2

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

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

7. **MÉTODOS VALUATORIOS**

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

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

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

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

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

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

14. **CONSIDERACIONES GENERALES**

15. **RESULTADO DE AVALÚO**

16. **DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA**

3



**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

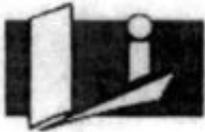


1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S., 18 de junio de 2021.
- 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:** CORDOBA.
- 1.6. **Municipio:** LORICA.
- 1.7. **Vereda o corregimiento:** CABECERA.
- 1.8. **Dirección del inmueble:** LOTE
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K 36+169,64 D y abscisa final K 36+363,81 D.
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso AGROPECUARIO.
- 1.11. **Uso por norma:** De acuerdo con el certificado de uso 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 GANADERÍA INTENSIVA Y PROTEGIDO.
- 1.12. **Información Catastral:**

Departamento	23- CORDOBA
Municipio	417 – LORICA
Cedula. Catastral actual	234-17-00-01-00-00-0019-0016-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 9331.0 m ²





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

Área de construcción	51,00 m ²
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 7,519,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2020

- 1.12. **Fecha visita al predio:** 06 de abril de 2021. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. **Fecha del informe de avalúo:** 06 de agosto de 2021.

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-2-1-362, elaborado el 06 de abril de 2021.
- Certificación de norma de uso de suelo, expedido el 13 de marzo de 2018.
- Plano de afectación predial, elaborado el 06 de abril de 2021.
- Actualización del estudio de títulos del predio CAB-2-1-362, elaborado el 06 de abril de 2021.
- Informe técnico del predio CAB-2-1-362, elaborado en abril de 2021.
- Escritura Pública N° 52 del 13 de febrero de 1958 otorgada en la Notaria Única de Lórica
- Certificado IGAC, vigencia 2020.
- Certificado de Tradición y Libertad expedido el 23 de marzo de 2021.

5

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. **Propietario:** Misal Meza Francisco C.C. 1.559.491.

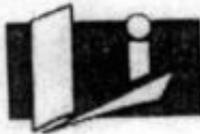
Fuente: Actualización del estudio de Títulos predio CAB-2-1-362, 06 de abril de 2021.

- 3.2. **Título de adquisición:** Escritura Pública N° 52 del 13 de febrero de 1958 otorgada en la Notaria Única de Lórica.
- 3.3. **Matricula inmobiliaria:** 146-8032.



**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



- 3.4. **Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 146-8032, sobre el predio objeto de avalúo no recaen observaciones jurídicas.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **Delimitación del sector:** El predio se encuentra en la vereda Cabecera sector 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.



Fuente: Google maps, Consulta: 06 de agosto de 2021,
<https://www.google.com/maps/place/San+Pelayo,+Córdoba>

- 4.2. **Actividad predominante:** Económicamente el sector depende principalmente de actividades como la agricultura, la ganadería, la pesca, artesanía y turismo.¹

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

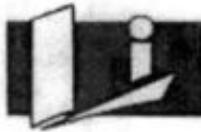


Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



- 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:

4.6.

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

7

- 4.7. **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.
- 4.8. **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.
- 4.9. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de Lórica – Córdoba, vereda CABECERA 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,

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 Lórica 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.





UBICACIÓN PREDIO	CLASE	CARACTERÍSTICAS
	S _{ps} , S _{ca} , L _{lib} , C _{ra} , L _{ib} C _{ra} , S _{ca} , K _{sc}	Suelos Sujetos a Encharcamientos
	K _{sc} , S _{ps} , S _{ca} , S _{la} , T _{ps} L _{ra} , S _{ca}	Suelos con Nivel Freático Fluctuante
	E _{sd1} , E _{sd2-1} , E _{sd2-2} E _{sd3} , E _{sd1} , E _{sd1-2} E _{sd2-3} , E _{sd3} , V _{del} L _{ra} , C _{ra}	Suelos Superficiales Capas de Piedra y Gravilla
<p>SNA: Suelos con niveles freáticos oscilantes, susceptibles a encharcamientos, capas arcillosas y sales en subsuelos.</p> <p>Vocación: Agricultura comercial y ganadería intensiva.</p>		

Fuente: Zonas según Uso, Componente Rural – Municipio de LORICA

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. **Ubicación:** Se trata de un predio ubicado en la vereda CABECERA sector Pueblo Chiquito, el cual se encuentra aproximadamente a 11.97 km del perímetro urbano del municipio de LORICA – CORDOBA. Se accede por vía intermunicipal, la cual se encuentra pavimentada.





Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 06 de agosto de 2021.

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

10

ÁREA TOTAL TERRENO:	10.500,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	4454,64 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	6045,36 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	4454,64 m ²

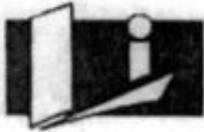
Fuente: Ficha predial CAB 2-1-362, 06 de abril de 2021.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	24,72 m	Con Carreteable en medio. Puntos 1 al 2.
SUR	22,88 m	Con Carreteable en medio. Puntos 7 al 8.
ORIENTE	192,03 m	Con Francisco Misal Meza, Puntos 2 al 7.
OCCIDENTE	189,87 m	Con Vía CERETÉ - LORICA. Puntos 8 al 1

Fuente: Ficha predial 2-1-362, 06 de abril de 2021.





- 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.
- 6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica.
- 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 protegido

- 6.7. **Áreas construidas:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCIÓN	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTE AL PROPIETARIO				
C1. Vivienda de 12,00m de ancho (Fachada) x 6,50m de largo (Fondo), con muros de mampostería, revocados y pintados, columnas y vigas de concreto, piso en cemento pulido, cubierta en teja de zinc, soportada en una estructura de listones de madera. Cuenta con dos habitaciones (una de ellas con piso enchapado con baldosa cerámica), seis puertas de madera de 0,80m x 1,90m, tres ventanas (dos de 1,50m X 1,20m y una de 0,70m X 1,20m) con marco en madera y reja de refuerzo, zona social.	78,00 m2	30	Bueno	100





CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A RAMONA ROSA PÉREZ MISAL C.C.:30.652.882				
C2. Construcción habitacional, de 4,00m de ancho x 4,00m de largo, con muros de mampostería, revocados, sin pintar, piso en cemento pulido, techo en palma, soportado en una estructura de listones de madera. Cuenta con una puerta en madera de 0,80m x 1,90m.	16,00 m2	30	Bueno	100
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A MANUEL RAMON LOPEZ LLORENTE C.C: 2.800.285				
C3. Vivienda de 9,00m de ancho (Fachada) x 9,00m de largo (Fondo), con muros de mampostería, revocados y pintados, columnas y vigas de concreto, piso en cemento pulido, cubierta en teja metálica soportada en una estructura de listones de madera. Cuenta con dos habitaciones, zona social, tres puertas en madera de 0,80m x 1,90m (la entrada principal con reja de seguridad) y cuatro ventanas (1,20m x 1,50m) con reja de refuerzo	81,00 m2	30	Bueno	100
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A YARLEDY DEL ROSARIO LOPEZ BALLESTA C.C: 30.665.701				
C4. Vivienda de 4,00m de ancho x 10,00m de largo, con muros de mampostería a la vista, columnas y vigas de concreto, piso en cemento rustico, cubierta en láminas de asbesto cemento, soportada en una estructura de listones de madera. Cuenta con una habitación, baño con sanitario y ducha, piso y muros sin enchapar y cocina con mesón en concreto	40,00 m2	30	Bueno	100

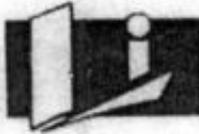
12





CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A YADIRA DEL CARMEN LOPEZ BALLESTA C.C:				
30.659.560				
C5. Construcción habitacional y comercial (Tienda), de 4,00m de ancho (Fachada) x 10,00m de largo (Fondo), con muros de mampostería, revocados y pintados, columnas y vigas de concreto, piso en cemento pulido, cubierta en teja metálica, soportada en una estructura de listones de madera, en parte con cielo raso en machimbre. Cuenta con una habitación con puerta en madera, una reja de cortina metálica de 2,00m X 3,20m, con eje de tubería, tambores galvanizados y rodamientos para el tubo y cocina sin mesón.	40,00 m2	30	Bueno	100
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A JOHNNY ROQUE LOPEZ BALLESTAS C.C: 15.027.965				
C6. Vivienda de 8,00m de ancho (Fachada) x 10,00m de largo (Fondo), con muros de mampostería a la vista, columnas y vigas de concreto, piso en cemento pulido, cubierta en teja metálica, soportada en una estructura de listones de madera. Cuenta con dos habitaciones, dos puertas de madera de 0,80m x 1,90m, tres ventanas (1,00m x 1,10m) con marco en madera y reja de refuerzo, baño con sanitario y poceta de agua, zona social y cocina sin mesón.	80,00 m2	30	Bueno	100
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A JORGE LUIS LOPEZ BALLESTA C.C:15.023.077				
C7. Vivienda de 7,50m de ancho (Fachada) x 10,00m de largo (Fondo), con muros de mampostería, revocados y pintados, columnas y vigas de concreto, piso en cemento pulido, cubierta en teja metálica, soportada en	75,00 m2	30	Bueno	100



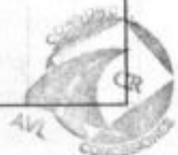


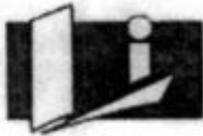
una estructura de listones de madera. Cuenta con dos habitaciones, cinco puertas en madera, cuatro ventanas (dos con marco en aluminio, de 1,15m x 1,50m y dos con marco en madera, de 1,15m x 2,5m y reja de refuerzo), baño con sanitario y ducha, zona social y cocina sin mesón				
---	--	--	--	--

6.9. Construcciones anexas: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTE AL PROPIETARIO				
CA1. Cerca frontal, compuesta de tres hilos de alambre de púa, combinada con estacón de madera de 1,70m de alto, separados cada 0,20m y árboles incluidos en el Inventario de especies.	157,02 m	4	Bueno	10
CA2. Puerta de golpe acceso al predio (1,80m de ancho x 1,30m de alto), elaborada en madera, compuesta de cinco tablas horizontales y dos diagonales para refuerzo, anclada en el extremos a una columna de madera de 1,80m de alto.	1 un	7	Bueno	20
CA3. Muro bajo, el cual consiste en un bordillo de mampostería, de 0.60m de alto x 0,20m de ancho y una longitud de 67,00m, el cual delimita una adecuación terreno de 369,68m2. compuesta por recebo común, cuyo propósito consiste en levantar el terreno para mitigar posibles inundaciones y dar firmeza a las mejoras construidas.	1 un	15	Bueno	60

14





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

CA4. Cerca Lateral, lindero sur, compuesta de cinco hilos de alambre de púa, poste de madera de 1.80m de alto, separados cada 1,20m	22,88 m	3	Bueno	10
CA5. Cerca viva medianera, compuesta de cinco hilos de alambre de púa y una línea de árboles que la delimitan.	23,14 m	N/A	N/A	N/A
CA6. Cerca medianera, compuesta de cuatro hilos de alambre de púa, poste de madera de 1,60m de alto separados cada 0,30m.	23,96 m	3	Bueno	10
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A RAMONA ROSA PÉREZ MISAL C.C.:30.652.882				
CA7. Enramada de 5,00m de ancho x 8,00m de largo compuesta de 6 columnas de madera de 2,50m de alto, piso en tierra pisada y techo en palma, soportado en una estructura de listones de madera.	40,00 m ²	10	Bueno	30
CA8. Enramada donde funciona la cocina, de 4,00m de ancho x 4,00m de largo compuesta de 4 columnas de madera de 2,50m de alto, piso en tierra pisada y techo en palma, soportado en una estructura de listones de madera.	16,00 m ²	10	Bueno	30
CA9. Baño externo de 2,00m de largo x 1,50m de ancho con muros en bloque, revocado, con piso en cemento, cuenta con inodoro, cubierta en teja de zinc y sin puerta	1 un	21	Bueno	60
CA10. Pozo séptico enterrado (solo se evidencia la Tapa del pozo, en concreto, de 1,70m de diámetro).	1 un	7	Bueno	20
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A EMILDA ROSA MISAL DORIA C.C.:25.972.547				

15



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

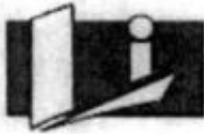
Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



CA11. Corral de cerdos de 2,00m de largo x 1,50m de ancho, compuesto por una placa de concreto, un cerramiento elaborado en tablas de madera y una cubierta en teja metálica.	1 un	10	Bueno	25
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A RAMONA ROSA PÉREZ MISAL C.C.:30.652.882				
CA12. Enramada de 3,00m de ancho x 7,00m de largo compuesta de 6 columnas de madera de 3,00m de alto, piso en tierra pisada y techo en palma, soportado en una estructura de listones de madera.	21,00 m2	10	Bueno	30
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A MANUEL RAMON LOPEZ LLORENTE C.C: 2.800.285				
CA13. Enramada donde funciona la cocina, de 4,00m de ancho x 8,00m de largo compuesta de 6 columnas de madera de 2,50m de alto, piso en tierra pisada y techo en palma, soportado en una estructura de listones de madera	32,00 m2	10	Bueno	30
CA14. Baño externo de 2,00m de largo x 1,50m de ancho con cerramiento compuesto por teja metálica y postes de madera, con piso en tierra, sin techo y sin puerta	1 un	25	Bueno	60
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A YARLEDY DEL ROSARIO LOPEZ BALLESTA C.C: 30.665.701				
CA15. Corral de cerdos de 3,50m de largo x 3,00m de ancho, compuesto por una placa de concreto y un cerramiento elaborado en tablas de madera, cuenta con pozo séptico de 1,5m X 1,5m, ubicado en la parte posterior del corral	1 un	10	Bueno	25

16





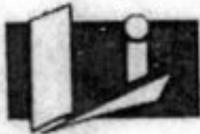
CA16. Galpón de 3,00m de largo x 2,00m de ancho, con cubierta en teja metálica y cerramiento en malla hexagonal	1 un	10	Bueno	30
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A YADIRA DEL CARMEN LOPEZ BALLESTA C.C: 30.659.560				
CA17. Baño externo de 3,00m de largo x 2,00m de ancho con muros en bloque a la vista, con piso en cemento, cuenta con inodoro, sin techo y sin puerta.	1 un	15	Bueno	60
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A JORGE LUIS LOPEZ BALLESTA C.C:15.023.077				
CA18. Pozo séptico enterrado (solo se evidencia la Tapa del pozo, en concreto, de 1,50m de diámetro).	1 un	10	Bueno	20

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

17

Descripción	Cantidad
ESPECIES PERTENECIENTES AL PROPIETARIO	
Abeto, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1 un
Almendro, Ø 0,41m - Ø 0,60m	2 un
Cacao, < Ø 0,20m	1 un
Camajon, < Ø 0,20m	3 un
Camajon, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1 un
Camajon, Ø 0,41m - Ø 0,60m	2 un
Campano, < Ø 0,20m	1 un
Campano, Ø 0,21m - Ø 0,40m	2 un
Campano, Ø 0,41m - Ø 0,60m	2 un
Ceiba Bruja, < Ø 0,20m	2 un
Ceiba Bruja, Ø 0,21m - Ø 0,40m	2 un
Ceiba Bruja, Ø 0,41m - Ø 0,60m	2 un
Ceiba verde, < Ø 0,20m	3 un
Ceiba verde, Ø 0,21m - Ø 0,40m	4 un





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

Ceiba verde, Ø 0,41m - Ø 0,60m	2 un
Ceiba verde, Ø 0,61m - Ø 0,80m	2 un
Chirimoya, < Ø 0,20m	2 un
Coco, Ø 0,21m - Ø 0,40m	6 un
Gomo, < Ø 0,20m	1 un
Guacamayo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1 un
Guasimo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1 un
Guasimo, Ø 1,21m - Ø 1,40m	1 un
Guayaba, < Ø 0,20m	1 un
Guayaba Agria, < Ø 0,20m	1 un
Guayaba Agria, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1 un
Higo, Ø 0,41m - Ø 0,60m	3 un
Higo, Ø 0,61m - Ø 0,80m	4 un
Hoja menuda, < Ø 0,20m	1 un
Jobo, < Ø 0,20m	12 un
Jobo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	9 un
Jobo, Ø 0,41m - Ø 0,50m	7 un
Mamey, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1 un
Mango, Ø 0,21m - Ø 0,40m	4 un
Muñeco, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1 un
Naranja, < Ø 0,20m	1 un
Naranjuelo, < Ø 0,20m	6 un
Naranjuelo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	4 un
Nispero, < Ø 0,20m	1 un
Ñipi Ñipi, < Ø 0,20m	1 un
Palma de Aceite, Ø 0,41m - Ø 0,60m	2 un
Palmito, Ø 0,21m - Ø 0,40m	3 un
Pera, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1 un
Roble, < Ø 0,20m	31 un
Roble, Ø 0,21m - Ø 0,40m	38 un
Totumo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	7 un
Matas de plátano	737 un
ESPECIES PERTENECIENTES A MANUEL RAMON LOPEZ LLORENTE C.C: 2.800.285	
Abeto, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1 un

18



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

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



Almendra, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1 un
Asauco, < Ø 0,20 m	1 un
Asauco, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1 un
Caimito, Ø 0,41m - Ø 0,60m	1 un
Ciruella, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1 un
Coco, Ø 0,21m - Ø 0,40m	5 un
Guasimo, Ø 0,41m - Ø 0,60m	3 un
Guayaba, < Ø 0,20m	2 un
Guayaba Agría, < Ø 0,20m	2 un
Mamón, Ø 0,21m - Ø 0,40m	3 un
Mango, Ø 0,21m - Ø 0,40m	4 un
Naranja, < Ø 0,20m	1 un
Naranjuelo, < Ø 0,20m	2 un
Roble, < Ø 0,20m	4 un
Tamarindo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1 un

Fuente: Ficha predial CAB 2-1-362, 06 de abril de 2021.

19

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

- 7.1. **Método comparación de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 7.2. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.



Telefax: 6123378



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.

20

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 Loricá								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (m ²)
1	3174418551	Claudia Osorio	Loricá	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 643,500,000	16.5	150.00
2	3126036437	Indira Espitia	Loricá	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 7,616,000,000	190.0	250.00
3	3126036437	Indira Espitia	Loricá	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 Loricá												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (HA)	VALOR (HA)	AREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL
1	3174418551	Claudia Osorio	Loricá	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 643,500,000	\$ 637,065,000	16.5	\$ 38,637,273	150.0	GLOBAL	\$ 30,550,000
2	3126036437	Indira Espitia	Loricá	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 7,616,000,000	\$ 7,339,840,000	190.0	\$ 38,912,316	250.0	GLOBAL	\$ 127,500,000
3	3126036437	Indira Espitia	Loricá	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 2,800,000,000	\$ 2,772,000,000	70.0	\$ 39,040,714	300.0	GLOBAL	\$ 100,150,000
MEDIA ARITMETICA						\$ 37,896,787.36						
DESVIACION ESTANDAR						1,194,046.30		LIMITE SUPERIOR		\$ 38,290,814		
COEFICIENTE DE VARIACION						3.15%		LIMITE INFERIOR		\$ 36,702,721		

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

Se adopta el valor descrito en el acápite anterior.

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.

22

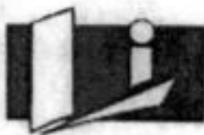
Oferta 2: Finca de 190.0 Ha. Uso actual agropecuario, presenta pastos, dispuesta para ganado de engorde, cuenta con acueducto veredal y terreno plano. Se accede a la finca por vía veredal en buen estado. Valor Oferta: \$ 7.616.000.000

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 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 199.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

C1. Vivienda de 12,00m de ancho (Fachada) x 6,50m de largo (Fondo), con muros de mampostería, revocados y pintados, columnas y vigas de concreto, piso en cemento pulido, cubierta en teja de zinc, soportada en una estructura de listones de madera. Cuenta con dos habitaciones (una de ellas con piso enchapado con baldosa cerámica), seis puertas de madera de 0,80m x 1,90m, tres ventanas (dos de 1,50m X 1,20m y una de 0,70m X 1,20m) con marco en madera y reja de refuerzo, zona social.

Desglose del item	unidad	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110,00	2,34	\$ 23.657,40
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	78,00	\$ 221.676,00
Placa concreto 3000 PSI 10cm Malla electrosoldada	m2	\$ 113.998,00	78,00	\$ 8.891.844,00
Alistado de piso 4 cm	m2	\$ 21.923,00	78,00	\$ 1.709.994,00
Columna 40 X 30CM	m	\$ 218.433,00	21,60	\$ 4.718.152,80
Viga 30X40CM	m	\$ 216.028,00	52,25	\$ 11.287.463,00
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 94.858,00	141,08	\$ 13.354.350,64
Paquete liso muros 1-6	m2	\$ 24.313,00	282,15	\$ 6.859.912,95
Vinilo sobre paquete 2 manos	m2	\$ 7.514,00	282,15	\$ 2.120.075,10
Cimentación ciclópea (mezcla obra)	m3	\$ 369.925,00	4,44	\$ 1.642.467,00
Cubierta sencilla teja aluzin cal 24	m2	\$ 55.746,00	78,00	\$ 4.348.188,00
Piso en cerámica 20x20 cm	m2	\$ 43.604,00	19,50	\$ 850.278,00
Liston 8 cm X 1,8 cm X 2,9 m	m	\$ 11.792,00	20,00	\$ 235.840,00
Ventana en madera florinado	m2	\$ 90.412,00	4,44	\$ 401.429,28
Reja bancaria	m2	\$ 98.539,00	4,44	\$ 437.513,16
Puerta interés social 0.76-1.00m	un	\$ 286.013,00	6,00	\$ 1.716.078,00
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 183.458,00	3,00	\$ 550.374,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 162.865,00	6,00	\$ 977.190,00
Tablero trifásico sin puerta 12 circuitos	un	\$ 147.900,00	1,00	\$ 147.900,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 31.500,00	8,00	\$ 252.000,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	16,00	\$ 324.048,00
Total Costo Directo				\$ 61.070.431,33
Administración		5%		\$ 3.053.521,57
Imprevistos		3%		\$ 1.832.112,94
Utilidad		7%		\$ 4.274.930,19
Total A/U		15%		\$ 9.160.564,70
N/A 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 812.236,74
Total				\$ 71.043.232,77
Cantidad				78,00
Valor adoptado				\$ 910.810,00

23

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

Telefax: 5123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

C2. Construcción habitacional, de 4,00m de ancho x 4,00m de largo, con muros de mampostería, revocados, sin pintar, piso en cemento pulido, techo en palma, soportado en una estructura de listones de madera. Cuenta con una puerta en madera de 0,80m x 1,90m.

Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110,00	0,48	\$ 4.852,80
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	16,00	\$ 45.472,00
Placa concreto 3000 PSI 10cm Malla electrocoidada	m2	\$ 113.998,00	16,00	\$ 1.823.968,00
Alistado de piso 4 cm	m2	\$ 21.923,00	16,00	\$ 350.768,00
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 84.785,00	40,00	\$ 3.391.400,00
Pañete liso muros 1:6	m2	\$ 24.313,00	40,00	\$ 972.520,00
Palma Para Cabañas Kioskos Restaurante Tropicales	un	\$ 120.000,00	2,00	\$ 240.000,00
Liston 8 cm X 1,8 cm X 2,9 m	un	\$ 11.792,00	6,00	\$ 70.752,00
Puerta interés social 0,76-1,00m	un	\$ 286.013,00	1,00	\$ 286.013,00
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 183.458,00	1,00	\$ 183.458,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 162.865,00	2,00	\$ 325.730,00
Tablero trifásico sin puerta 12 circuitos	un	\$ 147.900,00	1,00	\$ 147.900,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 31.500,00	4,00	\$ 126.000,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00
Total Costo Directo				\$ 8.130.857,80
Administración		5%		\$ 406.542,89
Imprevistos		3%		\$ 243.925,73
Utilidad		7%		\$ 569.160,05
Total AU		15%		\$ 1.219.628,67
IVA 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 108.140,41
Total				\$ 9.458.626,88
Cantidad				16,00
Valor adoptado				\$ 591.160,00

24



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

C3. Vivienda de 9,00m de ancho (Fachada) x 9,00m de largo (Fondo), con muros de mampostería, revocados y pintados, columnas y vigas de concreto, piso en cemento pulido, cubierta en teja metálica soportada en una estructura de listones de madera. Cuenta con dos habitaciones, zona social, tres puertas en madera de 0,90m x 1,90m (la entrada principal con reja de seguridad) y cuatro ventanas (1,20m x 1,50m) con reja de refuerzo

Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110,00	2,43	\$ 24.567,30
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	81,00	\$ 230.202,00
Placa concreto 3000 PSI 10cm Malla electrosoldada	m2	\$ 113.998,00	81,00	\$ 9.233.838,00
Alistado de piso 4 cm	m2	\$ 21.923,00	81,00	\$ 1.775.763,00
Columna 40 X 30CM	m	\$ 218.433,00	21,60	\$ 4.718.152,80
Viga 30X40CM	m	\$ 216.028,00	54,00	\$ 11.665.512,00
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 94.658,00	145,80	\$ 13.801.136,40
Pañete liso muros 1:6	m2	\$ 24.313,00	291,60	\$ 7.089.670,80
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 7.514,00	291,60	\$ 2.191.082,40
Cimentación ciclópea (mezcla obra)	m3	\$ 369.925,00	4,32	\$ 1.598.076,00
Cubierta sencilla teja aluzin cal 24	m2	\$ 55.746,00	81,00	\$ 4.515.426,00
Listón 8 cm X 1,8 cm X 2,9 m	un	\$ 11.792,00	18,00	\$ 212.256,00
Ventana en madera formorada	m2	\$ 90.412,00	7,20	\$ 650.966,40
Reja bancaria	m2	\$ 98.539,00	8,72	\$ 859.260,08
Puerta interés social 0.76-1.00m	un	\$ 286.013,00	3,00	\$ 858.039,00
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 183.458,00	5,00	\$ 917.290,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 162.865,00	9,00	\$ 1.465.785,00
Tablero trifásico sin puerta 12 circuitos	un	\$ 147.900,00	1,00	\$ 147.900,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 31.500,00	10,00	\$ 315.000,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	18,00	\$ 364.554,00
Total Costo Directo				\$ 62.634.477,18
Administración		5%		\$ 3.131.723,86
Imprevistos		3%		\$ 1.879.034,32
Utilidad		7%		\$ 4.384.413,40
Total AII		15%		\$ 9.395.171,58
IVA 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 833.038,55
Total				\$ 72.862.687,30
Cantidad				81,00
Valor adoptado				\$ 899.540,00

25



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

C4. Vivienda de 4,00m de ancho x 10,00m de largo, con muros de mampostería a la vista, columnas y vigas de concreto, piso en cemento rustico; cubierta en láminas de asbesto cemento, soportada en una estructura de listones de madera. Cuenta con una habitación, baño con sanitario y ducha, piso y muros sin enchapar y cocina con mesón en concreto

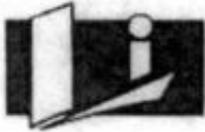
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110,00	1,20	\$ 12.132,00
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	40,00	\$ 113.680,00
Placa concreto 3000 PSI 10cm Malla electrosoldada	m2	\$ 113.998,00	40,00	\$ 4.559.920,00
Columna 40 X 30CM	m	\$ 218.433,00	20,70	\$ 4.521.563,10
Viga 30X40CM	m	\$ 216.028,00	42,00	\$ 9.073.176,00
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 94.658,00	99,24	\$ 9.393.859,92
Cimentación ciclópea (mezcla obra)	m3	\$ 369.925,00	3,36	\$ 1.242.948,00
Teja fibrocemento No 4	m2	\$ 35.437,00	40,00	\$ 1.417.480,00
Listón 8 cm X 1,8 cm X 2,9 m	un	\$ 11.792,00	11,00	\$ 129.712,00
Ventana en madera formorado	m2	\$ 90.412,00	2,00	\$ 180.824,00
Reja bancaria	m2	\$ 98.539,00	3,52	\$ 346.857,28
Puerta Interés social 0,76-1,00m	un	\$ 286.013,00	1,00	\$ 286.013,00
Lavaplatos con grifería	un	\$ 321.067,00	1,00	\$ 321.067,00
Inodoro Tipo I	un	\$ 335.134,00	1,00	\$ 335.134,00
Lavamanos con grifería Tipo 1	un	\$ 239.268,00	1,00	\$ 239.268,00
Ducha con grifería tipo I	un	\$ 98.546,00	1,00	\$ 98.546,00
Punto salida estufa - Horno	un	\$ 21.435,00	1,00	\$ 21.435,00
Salida sanitaria ducha 2"	un	\$ 57.421,00	1,00	\$ 57.421,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	un	\$ 42.052,00	1,00	\$ 42.052,00
Salida sanitaria lavamanos 2"	un	\$ 62.768,00	1,00	\$ 62.768,00
Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 75.614,00	1,00	\$ 75.614,00
Tubería PVCS 4"	m	\$ 35.930,00	9,13	\$ 328.040,90
Tubería PVCS 2"	m	\$ 18.934,00	1,74	\$ 32.945,16
Punto A.F Lavamanos	un	\$ 23.730,00	1,00	\$ 23.730,00
Punto A.F Inodoro	un	\$ 22.901,00	1,00	\$ 22.901,00
Punto A.F lavaplatos	un	\$ 23.730,00	1,00	\$ 23.730,00
Punto A.F Ducha	un	\$ 201.693,00	1,00	\$ 201.693,00
Tubería PVCP 1/2"	un	\$ 9.647,00	19,57	\$ 188.791,79
Mesón en concreto	m2	\$ 126.899,00	5,70	\$ 723.324,30
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 183.458,00	5,00	\$ 917.290,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 162.865,00	11,00	\$ 1.791.515,00
Tablero trifásico sin puerta 12 circuitos	un	\$ 147.900,00	1,00	\$ 147.900,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 31.500,00	4,00	\$ 126.000,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	16,00	\$ 324.048,00
Total Costo Directo				\$ 37.383.379,45
Administración		5%		\$ 1.869.168,97
Imprevistos		3%		\$ 1.121.501,38
Utilidad		7%		\$ 2.616.836,56
Total AIU		15%		\$ 5.607.506,92
IVA 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 497.198,95
Total				\$ 43.488.085,31
Cantidad			40,00	
Valor adoptado				\$ 1.087.200,00

26



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

C5. Construcción habitacional y comercial (Tienda), de 4,00m de ancho (Fachada) x 10,00m de largo (Fondo), con muros de mampostería, revocados y pintados, columnas y vigas de concreto, piso en cemento pulido, cubierta en teja metálica, soportada en una estructura de listones de madera, en parte con cielo raso en machimbre. Cuenta con una habitación con puerta en madera, una reja de cortina metálica de 2,00m X 3,20m, con eje de tubería, tambores galvanizados y rodamientos para el tubo y cocina sin mesón.

Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110,00	1,20	\$ 12.132,00
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	40,00	\$ 113.680,00
Placa concreto 3000 PSI 10cm Malla electrosoldada	m2	\$ 113.998,00	40,00	\$ 4.559.920,00
Alistado de piso 4 cm	m2	\$ 21.923,00	40,00	\$ 876.920,00
Columna 40 X 30CM	m	\$ 218.433,00	20,70	\$ 4.521.563,10
Viga 30X40CM	m	\$ 216.028,00	42,00	\$ 9.073.176,00
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 94.658,00	96,24	\$ 9.393.859,92
Cimentación ciclópea (mezcla obra)	m3	\$ 369.925,00	3,36	\$ 1.242.948,00
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 55.746,00	40,00	\$ 2.229.840,00
Liston 8 cm X 1,8 cm X 2,9 m	un	\$ 11.792,00	11,00	\$ 129.712,00
Cieloraso bandeja aglomerado 60cm X 60cm	un	\$ 29.819,00	38,00	\$ 1.133.122,00
Porton metalico enrollable	un	\$ 1.097.957,00	1,00	\$ 1.097.957,00
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 183.458,00	4,00	\$ 733.832,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 162.865,00	8,00	\$ 1.302.920,00
Tablero trifásico sin puerta 12 circuitos	un	\$ 147.900,00	1,00	\$ 147.900,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 31.500,00	2,00	\$ 63.000,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00
Total Costo Directo				\$ 36.794.506,02
Administración		5%		\$ 1.839.725,30
Imprevistos		3%		\$ 1.103.835,18
Utilidad		7%		\$ 2.575.615,42
Total AIIJ		15%		\$ 5.519.175,90
IVA 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 489.366,93
Total				\$ 42.803.048,85
Cantidad				40,00
Valor adoptado				\$ 1.070.080,00

27

PORTONES METALICOS ENROLLABLES*				
Materiales	Un	Valor unitario	Medida	Valor
Cortina metálica enrollable de lamina de lámina de acero galvanizado, panel ciego, de 0,6 mm de espesor, acabado sendzimir. Incluye cajón recogedor, ejes, guías, muelles y accesorios.	m ²	\$ 97.533,37	7,59	\$ 740.278,28
Cerradura de seguridad al suelo para cierre enrollable.	Un	\$ 322.606,70	1,00	\$ 322.606,70
Maestro obra blanca.	h	\$ 19.843,71	0,12	\$ 2.341,56
Obrero de obra blanca.	h	\$ 14.022,65	0,12	\$ 1.654,67
Cerrajero.	h	\$ 20.160,49	0,27	\$ 5.523,97
Ayudante cerrajero.	h	\$ 14.682,12	0,27	\$ 4.022,90
Herramienta menor	%	\$ 1.076.428,08	0,02	\$ 21.528,56
TOTAL				\$ 1.097.956,64
VALOR ADOPTADO				\$ 1.097.957,00

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

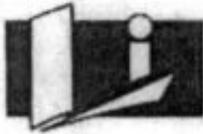
C6. Vivienda de 8,00m de ancho (Fachada) x 10,00m de largo (Fondo), con muros de mampostería a la vista, columnas y vigas de concreto, piso en cemento pulido, cubierta en teja metálica, soportada en una estructura de listones de madera. Cuenta con dos habitaciones, dos puertas de madera de 0,80m x 1,90m, tres ventanas (1,00m x 1,10m) con marco en madera y reja de refuerzo, baño con sanitario y poceta de agua, zona social y cocina sin mesón.

Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110,00	2,40	\$ 24.264,00
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	80,00	\$ 227.360,00
Placa concreto 3000 PSI 10cm Malla electrosoldada	m2	\$ 113.996,00	80,00	\$ 9.119.840,00
Alistado de piso 4 cm	m2	\$ 21.923,00	80,00	\$ 1.753.840,00
Columna 40 X 30CM	m	\$ 218.433,00	40,00	\$ 8.737.320,00
Viga 30X40CM	m	\$ 216.028,00	72,00	\$ 15.554.016,00
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 94.658,00	180,00	\$ 17.038.440,00
Cimentación ciclópea (mezcla obra)	m3	\$ 369.925,00	4,32	\$ 1.598.076,00
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 55.746,00	80,00	\$ 4.459.680,00
Liston 8 cm X 1,8 cm X 2,9 m	un	\$ 11.792,00	18,00	\$ 212.256,00
Ventana en madera formorado	m2	\$ 90.412,00	3,30	\$ 298.359,60
Reja bancaria	m2	\$ 91.604,00	3,30	\$ 302.293,20
Puerta interés social 0,76-1,00m	un	\$ 286.013,00	2,00	\$ 572.026,00
Inodoro Tipo I	un	\$ 335.134,00	1,00	\$ 335.134,00
Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 75.614,00	1,00	\$ 75.614,00
Punto A.F Inodoro	un	\$ 22.901,00	1,00	\$ 22.901,00
Tabla chapa 30 X 1,8 - 2 CM X 2,9M - Ordinario	un	\$ 23.572,00	6,00	\$ 141.432,00
Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 300.447,00	0,80	\$ 240.357,60
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 183.458,00	5,00	\$ 917.290,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 162.865,00	11,00	\$ 1.791.515,00
Tablero trifásico sin puerta 12 circuitos	un	\$ 147.900,00	1,00	\$ 147.900,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 31.500,00	4,00	\$ 126.000,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	16,00	\$ 324.048,00
Total Costo Directo				\$ 64.019.962,40
Administración		5%		\$ 3.200.998,12
Imprevistos		3%		\$ 1.920.598,87
Utilidad		7%		\$ 4.481.397,37
Total A.U.J		15%		\$ 9.602.994,36
IVA 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 851.465,50
Total				\$ 74.474.422,26
Cantidad				80,00
Valor adoptado				\$ 930.930,00

28

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

AVL
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: 0000815



PREDIO CAB-2-1-362

C7. Vivienda de 7,50m de ancho (Fachada) x 10,00m de largo (Fondo), con muros de mampostería, revocados y pintados, columnas y vigas de concreto, piso en cemento pulido, cubierta en teja metálica, soportada en una estructura de listones de madera. Cuenta con dos habitaciones, cinco puertas en madera, cuatro ventanas (dos con marco en aluminio, de 1,15m x 1,50m y dos con marco en madera, de 1,15m x 2,5m y reja de refuerzo), baño con sanitario y ducha, zona social y cocina sin mason

Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110,00	2,25	\$ 22.747,50
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	75,00	\$ 213.150,00
Placa concreto 3000 PSI 10cm Malla electrosoldada	m2	\$ 113.998,00	75,00	\$ 8.549.850,00
Alistado de piso 4 cm	m2	\$ 21.923,00	75,00	\$ 1.644.225,00
Columna 40 X 30CM	m	\$ 218.433,00	20,70	\$ 4.521.563,10
Viga 30X40CM	m	\$ 216.028,00	52,50	\$ 11.341.470,00
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 94.658,00	123,39	\$ 11.679.850,62
Pañete liso muros 1:6	m2	\$ 24.313,00	246,78	\$ 5.999.962,14
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 7.514,00	246,78	\$ 1.854.304,92
Cimentacion ciclópea (mezcla obra)	m3	\$ 369.925,00	4,20	\$ 1.553.685,00
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 55.746,00	75,00	\$ 4.180.950,00
Liston 8 cm X 1,8 cm X 2,9 m	un	\$ 11.792,00	18,00	\$ 212.256,00
Ventana en madera formorado	m2	\$ 90.412,00	5,75	\$ 519.869,00
Ventana corrediza AL. 1,2 X 1,2 vidrio 3mm	un	\$ 187.270,00	2,00	\$ 374.540,00
Reja bancaria	m2	\$ 98.539,00	7,47	\$ 736.086,33
Puerta interés social 0,76-1,00m	un	\$ 286.013,00	5,00	\$ 1.430.065,00
Inodoro Tipo I	un	\$ 335.134,00	1,00	\$ 335.134,00
Ducha con grifería tipo I	un	\$ 98.546,00	1,00	\$ 98.546,00
Salida sanitaria ducha 2"	un	\$ 57.421,00	1,00	\$ 57.421,00
Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 75.614,00	1,00	\$ 75.614,00
Punto A,F Inodoro	un	\$ 22.901,00	1,00	\$ 22.901,00
Punto A,F Ducha	un	\$ 201.693,00	1,00	\$ 201.693,00
Salida luminaria en techo EMT	un	\$ 183.458,00	6,00	\$ 1.100.748,00
Salida toma corriente doble en muro EMT	un	\$ 162.865,00	12,00	\$ 1.954.380,00
Tablero trifásico sin puerta 12 circuitos	un	\$ 147.900,00	1,00	\$ 147.900,00
Hora cuadrilla FF Prestaciones	Hc	\$ 31.500,00	4,00	\$ 126.000,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	16,00	\$ 324.048,00
Total Costo Directo				\$ 59.278.959,61
Administracion		5%		\$ 2.963.947,98
Imprevistos		3%		\$ 1.778.368,79
Utilidad		7%		\$ 4.149.527,17
Total APU		15%		\$ 8.891.843,94
IVA 19% sobre la Utilidad		19%		\$ 788.410,16
Total				\$ 68.959.213,71
Cantidad				75,00
Valor adoptado				\$ 919.460,00

29



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

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



11.2. Depreciación Fitto y Corvini: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CAB-2-1-362										
PROPIETARIO: FRANCISCO MISAL MEZA										
C1	30	100	78.00	30,00%	2	21,53%	\$ 910.810,00	\$198.997,36	\$714.712,61	\$55.747.583,58
VALOR TOTAL										\$ 55.747.583,58
VALOR ADAPTADO										\$ 55.747.584
MEJORATARIO: RAMONA ROSA PEREZ MISAL										
C2	30	100	95.00	30,00%	2	21,53%	\$ 391.180,00	\$127.276,75	\$463.883,25	\$7.422.132,00
VALOR TOTAL										\$ 7.422.132,00
VALOR ADAPTADO										\$ 7.422.132
MEJORATARIO: MANUEL RAMON LOPEZ LLORENTE										
C3	30	100	81.00	30,00%	2	21,53%	\$ 898.940,00	\$193.670,96	\$705.869,04	\$57.175.382,24
VALOR TOTAL										\$ 57.175.382,24
VALOR ADAPTADO										\$ 57.175.382
MEJORATARIO: YARLEDY DEL ROSARIO LOPEZ BALLESTA										
C4	30	100	40.00	30,00%	2	21,53%	\$ 1.087.200,00	\$254.074,16	\$853.125,84	\$34.125.033,00
VALOR TOTAL										\$ 34.125.033,00
VALOR ADAPTADO										\$ 34.125.034
MEJORATARIO: YADRA DEL CARMEN LOPEZ BALLESTA										
C5	30	100	40.00	30,00%	2	21,53%	\$ 1.073.080,00	\$290.388,22	\$839.891,78	\$33.587.871,20
VALOR TOTAL										\$ 33.587.871,20
VALOR ADAPTADO										\$ 33.587.871
MEJORATARIO: JOHNNY ROGUE LOPEZ										
C6	30	100	80.00	30,00%	2	21,53%	\$ 930.930,00	\$200.428,23	\$730.501,77	\$58.440.081,80
VALOR TOTAL										\$ 58.440.081,80
VALOR ADAPTADO										\$ 58.440.062
MEJORATARIO: JORGE LUIS LOPEZ BALLESTA										
C7	30	100	75.00	30,00%	2	21,53%	\$ 916.480,00	\$197.313,84	\$719.146,16	\$53.935.962,00
VALOR TOTAL										\$ 53.935.962,00
VALOR ADAPTADO										\$ 53.935.962
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES										\$ 300.433.837

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. Costos de reposición: 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 199.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

CA1. Cerca frontal, compuesta de tres hilos de alambre de púa, combinada con estación de madera de 1,70m de alto separados cada 0,20m y árboles incluidos en el inventario de especies.

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) cal 14	m	472	\$ 473	\$ 223.256,00
Limaton 10-12 cm (6m) Eucalipto	un	82	\$ 31.448	\$ 2.578.736,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	59	\$ 8.900	\$ 525.100,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	260	\$ 20.253	\$ 5.265.780,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 8.592.872,00
TOTAL CANTIDAD				157,02
VALOR UNITARIO				\$ 54.720,00

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

CA2. Puerta de golpe acceso al predio (1,80m de ancho x 1,30m de alto), elaborada en madera, compuesta de cinco tablas horizontales y dos diagonales para refuerzo, anclada en el extremos a una columna de madera de 1,80m de alto.

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cerco 8 X 8 cm x 2,9 M ordinario	un	1	\$ 23.572	\$ 23.572,00
Tabla chapa 15 X 1.8-2 cm X 2.9 M ordinario	un	7	\$ 9.762	\$ 68.334,00
Puntilla con cabeza 2"	lb	1	\$ 3.900	\$ 3.900,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	8	\$ 20.253	\$ 162.024,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 257.830,00
TOTAL CANTIDAD				1,00
VALOR UNITARIO				\$ 257.830,00

31

CA3. Muro bajo, el cual consiste en un bordillo de mampostería, de 0.60m de alto x 0.20m de ancho y una longitud de 67,00m, el cual delimita una adecuación terreno de 369,68m2. compuesta por recebo común, cuyo propósito consiste en levantar el terreno para mitigar posibles inundaciones y dar firmeza a las mejoras construídas.

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	13,40	\$ 38.082,80
Descapote a maquina	m3	\$ 10.110,00	0,27	\$ 2.729,70
Muro bloque en concreto estructural 19 cm	m2	\$ 109.424,00	40,20	\$ 4.398.844,80
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	\$ 20.253,00	30,00	\$ 607.590,00
Total				\$ 5.047.247,30
Cantidad				1,00
Valor adoptado				\$ 5.047.250,00



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



CA4. Cerca Lateral, lindero sur, compuesta de cinco hilos de alambre de púa, poste de madera de 1.80m de alto, separados cada 1,20m

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) cal 14	m	115	\$ 473	\$ 54.395,00
Limaton 10-12 cm (6m) Eucalipto	un	7	\$ 31.448	\$ 220.136,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	4	\$ 8.900	\$ 35.600,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	20	\$ 20.253	\$ 405.060,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 715.191,00
TOTAL CANTIDAD				22,88
VALOR UNITARIO				\$ 31.260,00

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

CAS. Cerca viva medianera, compuesta de cinco hilos de alambre de púa y una línea de árboles que la delimitan.

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) cal 14	m	116	\$ 473	\$ 54.868,00
Matarraton DAP < 20	un	20	\$ 4.948	\$ 98.960,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	4	\$ 8.900	\$ 35.600,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	25	\$ 20.253	\$ 506.325,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 695.753,00
TOTAL CANTIDAD				23,14
VALOR UNITARIO				\$ 30.070,00

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

32

CA6. Cerca medianera, compuesta de cuatro hilos de alambre de púa, poste de madera de 1,60m de alto separados cada 0,30m.

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) cal 14	m	96	\$ 473	\$ 45.408,00
Limaton 10-12 cm (6m) Eucalipto	un	27	\$ 31.448	\$ 849.096,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	13	\$ 8.900	\$ 115.700,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	28	\$ 20.253	\$ 567.084,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1.577.288,00
TOTAL CANTIDAD				23,96
VALOR UNITARIO				\$ 65.830,00

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-2-1-362

CA7. Enramada de 5,00m de ancho x 8,00m de largo compuesta de 6 columnas de madera de 2,50m de alto, piso en tierra pisada y techo en palma, soportado en una estructura de listones de madera.

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	40,00	\$ 113.680,00
Descapote a maquina	m3	\$ 10.110,00	1,20	\$ 12.132,00
Poste 15 - 18 CM (6M) - Eucalipto	Un	\$ 201.790,00	3,00	\$ 605.370,00
Liston 8 cm X 1,8 cm X 2,9 m	Un	\$ 11.792,00	24,00	\$ 283.008,00
Palma Para Cabañas Kioskos Restaurante Tropicales	Un	\$ 120.000,00	5,00	\$ 600.000,00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	24,00	\$ 486.072,00
Total				\$ 2.100.262,00
Cantidad				40,00
Valor adoptado				\$ 52.510,00

Fuente palma: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-465601103-palma-para-cabanas-kioskos-restaurante-tropicales_-JM

CA8. Enramada donde funciona la cocina, de 4,00m de ancho x 4,00m de largo compuesta de 4 columnas de madera de 2,50m de alto, piso en tierra pisada y techo en palma, soportado en una estructura de listones de madera

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	16,00	\$ 45.472,00
Descapote a maquina	m3	\$ 10.110,00	0,48	\$ 4.852,80
Poste 15 - 18 CM (6M) - Eucalipto	Un	\$ 201.790,00	2,00	\$ 403.580,00
Liston 8 cm X 1,8 cm X 2,9 m	Un	\$ 11.792,00	12,00	\$ 141.504,00
Palma Para Cabañas Kioskos Restaurante Tropicales	Un	\$ 120.000,00	2,00	\$ 240.000,00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	16,00	\$ 324.048,00
Total				\$ 1.159.456,80
Cantidad				16,00
Valor adoptado				\$ 72.470,00

Fuente palma: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-465601103-palma-para-cabanas-kioskos-restaurante-tropicales_-JM

CA9. Baño externo de 2,00m de largo x 1,50m de ancho con muros en bloque, revocado, con piso en cemento, cuenta con Inodoro, cubierta en teja de zinc y sin puerta

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	3,00	\$ 8.526,00
Descapote a maquina	m3	\$ 10.110,00	0,09	\$ 909,90
Muro divisorio bloque estriado No. 4	m2	\$ 42.113,00	14,00	\$ 589.582,00
Pañete liso muros 1:3	m2	\$ 26.047,00	28,00	\$ 729.316,00
Liston 8 cm X 1,8 cm X 2,9 m	un	\$ 11.792,00	1,00	\$ 11.792,00
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 55.746,00	3,00	\$ 167.238,00
Inodoro tipo I	un	\$ 335.134,00	1,00	\$ 335.134,00
Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 75.614,00	1,00	\$ 75.614,00
Punto A.F Inodoro	un	\$ 22.901,00	1,00	\$ 22.901,00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00
Total				\$ 2.103.036,90
Cantidad				1,00
Valor adoptado				\$ 2.103.040,00

33

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

CA10. Pozo séptico enterrado (solo se evidencia la Tapa del pozo, en concreto, de 1,70m de diámetro),				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Excavación Manual Zanja 0,60 X 1M	m3	6,81	\$ 22.818,00	\$ 155.390,58
Muro bloque concreto estructural 9cm	m2	16,02	\$ 94.658,00	\$ 1.516.421,16
Pañete impermeabilizado muros 1:3	m2	16,02	\$ 36.383,00	\$ 582.855,66
*Tapa en concreto corriente grava común 1500 PSI	un	1,00	\$ 148.433,00	\$ 148.433,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 2.403.100,40
TOTAL UN				1
VALOR UNITARIO				\$ 2.403.100,00

*TAPA EN CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 1500 PSI - 1,70 M DE DIAMETRO				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	m3	0,23	\$ 223.038	\$ 51.298,74
Barra corrugada G-60 3/8" (6M)	un	1	\$ 9.484	\$ 9.484,00
Hora Cuadrilla AA con Prestaciones	hc	2	\$ 20.253	\$ 40.506,00
Tabla Chapa 30X1,8-2CM X 2,9M - Ordinario	un	2	\$ 23.572	\$ 47.144,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 148.432,74
VALOR ADOPTADO				\$ 148.433,00

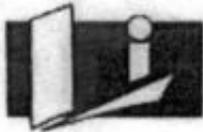
34

CA11. Corral de cerdos de 2,00m de largo x 1,50m de ancho, compuesto por una placa de concreto, un cerramiento elaborado en tablas de madera y una cubierta en teja metálica.				
ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	3,00	\$ 8.526,00
Descapote a maquina	m3	\$ 10.110,00	0,09	\$ 909,90
Cerco 8x8 cm x 2,9 m - ordinario	un	\$ 23.572,00	6,00	\$ 141.432,00
Placa concreto 3000 PSI 10 cm Refuerzo Sintético Dramix	m2	\$ 101.005,00	3,00	\$ 303.015,00
Tabla chapa 25 x 1,8-2 cm x 2,9 m ordinario	un	\$ 14.858,00	7,00	\$ 104.006,00
Liston 8 cm X 1,8 cm X 2,9 m	un	\$ 11.792,00	3,00	\$ 35.376,00
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 55.746,00	3,00	\$ 167.238,00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00
Total				\$ 922.526,90
Cantidad				1,00
Valor adoptado				\$ 922.530,00

**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: 0000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-2-1-362

CA12. Enramada de 3,00m de ancho x 7,00m de largo compuesta de 6 columnas de madera de 3,00m de alto, piso en tierra pisada y techo en palma, soportado en una estructura de listones de madera.

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	21,00	\$ 59.682,00
Descapote a maquina	m3	\$ 10.110,00	0,63	\$ 6.369,30
Poste 15 - 18 CM (6M) - Eucalipto	Un	\$ 201.790,00	3,00	\$ 605.370,00
Liston 8 cm X 1,8 cm X 2,9 m	Un	\$ 11.792,00	18,00	\$ 212.256,00
Palma Para Cabañas Kioskos Restaurante Tropicales	Un	\$ 120.000,00	3,00	\$ 360.000,00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	24,00	\$ 486.072,00
Total				\$ 1.729.749,30
Cantidad				21,00
Valor adoptado				\$ 82.370,00

Fuente palma: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-465601103-palma-para-cabanas-kioskos-restaurante-tropicales-_JM

CA13. Enramada donde funciona la cocina, de 4,00m de ancho x 8,00m de largo compuesta de 6 columnas de madera de 2,50m de alto, piso en tierra pisada y techo en palma, soportado en una estructura de listones de madera

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	32,00	\$ 90.944,00
Descapote a maquina	m3	\$ 10.110,00	0,96	\$ 9.705,60
Poste 15 - 18 CM (6M) - Eucalipto	Un	\$ 201.790,00	3,00	\$ 605.370,00
Liston 8 cm X 1,8 cm X 2,9 m	Un	\$ 11.792,00	25,00	\$ 294.800,00
Palma Para Cabañas Kioskos Restaurante Tropicales	Un	\$ 120.000,00	4,00	\$ 480.000,00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	24,00	\$ 486.072,00
Total				\$ 1.966.891,60
Cantidad				32,00
Valor adoptado				\$ 61.470,00

Fuente palma: https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-465601103-palma-para-cabanas-kioskos-restaurante-tropicales-_JM

35

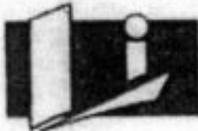
CA14. Baño externo de 2,00m de largo x 1,50m de ancho con cerramiento compuesto por teja metálica y postes de madera, con piso en tierra, sin techo y sin puerta

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	3,00	\$ 8.526,00
Descapote a maquina	m3	\$ 10.110,00	0,09	\$ 909,90
Teja aluzinc seam sencil 1.5" X 50cm cal 26	m2	\$ 17.144,00	14,00	\$ 240.016,00
Cerco 8x8 cm x 2,9 m - ordinario	un	\$ 23.572,00	4,00	\$ 94.288,00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00
Total				\$ 505.763,90
Cantidad				1,00
Valor adoptado				\$ 505.760,00



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

CA15. Corral de cerdos de 3,50m de largo x 3,00m de ancho, compuesto por una placa de concreto y un cerramiento elaborado en tablas de madera, cuenta con pozo séptico de 1,5m X 1,5m ubicado en la parte posterior del corral

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	10,50	\$ 29.841,00
Descapote a maquina	m3	\$ 10.110,00	0,32	\$ 3.235,20
Cerco 8x8 cm x 2,9 m - ordinario	un	\$ 23.572,00	7,00	\$ 165.004,00
Placa concreto 3000 PSI 10 cm Refuerzo Sintético Dramix	m2	\$ 101.005,00	10,50	\$ 1.060.552,50
Tabla chapa 15 x 1,8-2 cm x 2,9 m ordinario	un	\$ 9.762,00	23,00	\$ 224.526,00
Pozo séptico de 1,5 x 1,5	un	\$ 1.936.422,66	1,00	\$ 1.936.422,66
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00
Total				\$ 3.581.605,36
Cantidad				1,00
Valor adoptado				\$ 3.581.610,00

POZO SÉPTICO DE 1,5m*1,5m, CON TAPA EN CONCRETO DE 0,1m DE ESPESOR.

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Excavación Manual Zanja 0,60 X 1M	m3	5,62	\$ 22.818,00	\$ 128.237,16
Muro bloque concreto estructural 9cm	m2	11,25	\$ 94.658,00	\$ 1.064.902,50
Pañete impermeabilizado muros 1:3	m2	11,25	\$ 36.383,00	\$ 409.308,75
*Tapa en concreto corriente grava común 1500 PSI	m2	2,25	\$ 148.433,00	\$ 333.974,25
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1.936.422,66
TOTAL UN				1
VALOR UNITARIO				\$ 1.936.423

*TAPA EN CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 1500 PSI

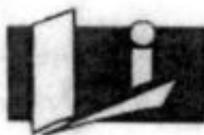
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	m3	0,23	\$ 223.038	\$ 51.298,74
Barra corrugada G-60 3/8" (6M)	un	1	\$ 9.484	\$ 9.484,00
Hora Cuadrilla AA con Prestaciones	hc	2	\$ 20.253	\$ 40.506,00
Tabla Chapa 30X1,8-2CM X 2,9M - Ordinario	un	2	\$ 23.572	\$ 47.144,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 148.432,74
VALOR ADOPTADO				\$ 148.433,00

36



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

CA16. Galpón de 3,00m de largo x 2,00m de ancho, con cubierta en teja metálica y cerramiento en malla hexagonal

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	6,00	\$ 2.842,00	\$ 17.052,00
Descapote a maquina	m3	0,18	\$ 10.110,00	\$ 1.819,80
Cerco 8x8 cm x 2.9 m - ordinario	m2	2,00	\$ 23.572,00	\$ 47.144,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	1,00	\$ 8.900,00	\$ 8.900,00
Liston 8 cm X 1,8 cm X 2.9 m	Un	2,00	\$ 11.792,00	\$ 23.584,00
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	6,00	\$ 55.746,00	\$ 334.476,00
Malla Hexagonal 1.50 m x 36 m Gallinero Hueco 1 1/4"	Un	1,00	\$ 113.090,00	\$ 113.090,00
Alambre Galvanizado				
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	8,00	\$ 20.253,00	\$ 162.024,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 708.089,80
TOTAL UN				1
VALOR UNITARIO				\$ 708.090,00

Fuente grapa: <http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471>
Fuente malla: <https://www.easy.com.co/p/malla-hexagonal-1.50-m-x-36-m-gallinero-hueco-1-NC2N8C622-alambre-galvanizado/>

CA17. Baño externo de 3,00m de largo x 2,00m de ancho con muros en bloque a la vista, con piso en cemento, cuenta con inodoro, sin techo y sin puerta.

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.842,00	6,00	\$ 17.052,00
Descapote a maquina	m3	\$ 10.110,00	0,18	\$ 1.819,80
Muro divisorio bloque estriado No. 4	m2	\$ 42.113,00	20,00	\$ 842.260,00
Placa concreto 3000 PSI 10 cm Refuerzo Sintético Dramix	m2	\$ 101.005,00	6,00	\$ 606.030,00
Inodoro tipo I	un	\$ 335.134,00	1,00	\$ 335.134,00
Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 75.614,00	1,00	\$ 75.614,00
Punto A.F Inodoro	un	\$ 22.901,00	1,00	\$ 22.901,00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	un	\$ 20.253,00	10,00	\$ 202.530,00
Total				\$ 2.103.340,80
Cantidad				1,00
Valor adoptado				\$ 2.103.340,00

CA18. Pozo séptico enterrado (solo se evidencia la Tapa del pozo, en concreto, de 1,50m de diámetro)

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Excavación Manual Zanja 0,60 X 1M	m3	6,81	\$ 22.818,00	\$ 155.390,58
Muro bloque concreto estructural 9cm	m2	16,02	\$ 94.658,00	\$ 1.516.421,16
Pañete impermeabilizado muros 1:3	m2	16,02	\$ 36.383,00	\$ 582.855,66
*Tapa en concreto corriente grava común 1500 PSI	un	1,00	\$ 137.281,00	\$ 137.281,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 2.391.948,40
TOTAL UN				1
VALOR UNITARIO				\$ 2.391.950,00

37

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

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

*TAPA EN CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 1500 PSI - 1,50 M DE DIÁMETRO				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	m3	0,18	\$ 223.038	\$ 40.146,84
Barra corrugada G-60 3/8" (6M)	un	1	\$ 9.484	\$ 9.484,00
Hora Cuadrilla AA con Prestaciones	hc	2	\$ 20.253	\$ 40.506,00
Tabla Chapa 30X1,8-2CM X 2,9M - Ordinario	un	2	\$ 23.572	\$ 47.144,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 137.280,84
VALOR ADOPTADO				\$ 137.281,00

12.2. Depreciación Fitto y Corvini: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

38



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

PREDIO CAB-2-1-362



CAB-1-362	NO	BAO	VAL. IRL	CANTIDAD	VAL. B.V.O.	ESTADO DE CONSERVACION	PERCENTUAL	VALOR RECONSTRUCCION	VALOR CONSERVACION	VALOR IRL	VALOR TOTAL CONSERVACION
PROPIETARIO FRANCISCO NIEBA NIEBA											
CAB CERCA	4	10	107,00	46,0%	20,8%			\$94.720,00	\$18.212,00	\$28.497,87	\$1.000.915,40
CAB PUERTA	7	20	1,00	20,0%	20,0%			\$1.007.000,00	\$65.975,87	\$199.964,44	\$191.964,44
CAB MURO	15	60	1,00	20,0%	17,7%			\$1.047.250,00	\$982.086,86	\$4.191.260,13	\$4.191.260,13
CAB CERCA	3	10	22,86	20,0%	21,3%			\$1.312.000,00	\$6.780,39	\$24.038,72	\$261.728,96
CAB CERCA VIVA	N/A	N/A	22,14	N/A	N/A			\$1.203.000,00	N/A	\$26.070,30	\$268.919,80
CAB CERCA	3	10	23,96	20,0%	21,5%			\$1.610.000,00	\$14.172,30	\$21.628,80	\$1.227.966,80
VALOR TOTAL											
VALOR ADEPTADO											
RECONSTRUCCION RECONSTRUCCION RECONSTRUCCION											
CAB BARRANDA	10	30	40,00	20,0%	20,0%			\$1.010,00	\$12.548,86	\$28.961,11	\$1.186.404,42
CAB BARRANDA	10	30	16,00	20,0%	20,0%			\$172.470,00	\$17.200,33	\$65.149,87	\$802.364,71
CAB BAÑO	21	60	1,00	20,0%	20,0%			\$1.101.040,00	\$227.265,72	\$1.960.713,28	\$1.960.713,28
CAB PISO SERVICIO	7	20	1,00	20,0%	20,0%			\$1.260.190,00	\$611.902,00	\$1.796.077,95	\$1.796.077,95
CAB BARRANDA	10	30	21,00	20,0%	20,0%			\$1.823.000,00	\$15.666,43	\$22.820,57	\$1.246.264,87
VALOR TOTAL											
VALOR ADEPTADO											
RECONSTRUCCION RECONSTRUCCION RECONSTRUCCION											
CAB CORRAL	10	25	1,00	40,0%	20,8%			\$1.027.000,00	\$275.906,19	\$467.023,41	\$467.023,41
VALOR TOTAL											
VALOR ADEPTADO											
RECONSTRUCCION RECONSTRUCCION RECONSTRUCCION											
CAB BARRANDA	10	30	20,00	20,0%	20,0%			\$1.614.000,00	\$14.867,33	\$46.719,87	\$1.667.587,14
CAB BAÑO	25	60	1,00	41,4%	21,5%			\$1.585.700,00	\$159.766,58	\$165.966,42	\$1.642.992,42
VALOR TOTAL											
VALOR ADEPTADO											
RECONSTRUCCION RECONSTRUCCION RECONSTRUCCION											
CAB CORRAL	10	25	1,00	40,0%	20,8%			\$1.136.000,00	\$1.067.677,24	\$2.613.902,08	\$2.613.902,08
CAB GALPON	10	30	1,00	20,0%	21,0%			\$1.790.000,00	\$198.223,51	\$208.808,49	\$208.808,49
VALOR TOTAL											
VALOR ADEPTADO											
RECONSTRUCCION RECONSTRUCCION RECONSTRUCCION											
CAB BAÑO	15	60	1,00	20,0%	17,7%			\$1.103.240,00	\$273.240,00	\$1.728.997,15	\$1.728.997,15
VALOR TOTAL											
VALOR ADEPTADO											
RECONSTRUCCION RECONSTRUCCION RECONSTRUCCION											
CAB PISO SERVICIO	10	20	1,00	20,0%	20,0%			\$1.136.000,00	\$165.567,87	\$1.467.413,14	\$1.467.413,14
VALOR TOTAL											
VALOR ADEPTADO											
RECONSTRUCCION RECONSTRUCCION RECONSTRUCCION											
TOTAL CONSTRUCCIONES NUEVAS											
											\$1.281.791.202

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

13.1 Soportes de valores de cultivos y 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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

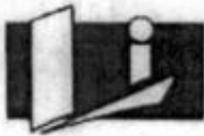
CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR ITEM	VALOR TOTAL
ESPECIES PERTENECIENTES AL PROPIETARIO				
Abeto, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	1	\$ 133.597	\$ 133.597
Amandro, Ø 0,41m - Ø 0,60m	un	2	\$ 219.912	\$ 439.824
Cacao, < Ø 0,20m	un	1	\$ 76.678	\$ 76.678
Camajón, < Ø 0,20m	un	3	\$ 37.453	\$ 112.359
Camajón, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	1	\$ 299.627	\$ 299.627
Camajón, Ø 0,41m - Ø 0,60m	un	2	\$ 832.298	\$ 1.664.596
Campano, < Ø 0,20m	un	1	\$ 12.370	\$ 12.370
Campano, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	2	\$ 89.064	\$ 178.128
Campano, Ø 0,41m - Ø 0,60m	un	2	\$ 247.401	\$ 494.802
Ceiba Bruja, < Ø 0,20m	un	2	\$ 12.370	\$ 24.740
Ceiba Bruja, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	2	\$ 59.376	\$ 118.752
Ceiba Bruja, Ø 0,41m - Ø 0,60m	un	2	\$ 192.423	\$ 384.846
Ceiba verde, < Ø 0,20m	un	3	\$ 12.370	\$ 37.110
Ceiba verde, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	4	\$ 59.376	\$ 237.504
Ceiba verde, Ø 0,41m - Ø 0,60m	un	2	\$ 192.423	\$ 384.846
Ceiba verde, Ø 0,61m - Ø 0,80m	un	2	\$ 346.361	\$ 692.722
Chirimoya, < Ø 0,20m	un	2	\$ 93.018	\$ 186.036
Coco, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	6	\$ 99.298	\$ 595.788
Gomo, < Ø 0,20m	un	1	\$ 9.896	\$ 9.896
Guacamayo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	1	\$ 79.168	\$ 79.168
Guasimo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	1	\$ 23.750	\$ 23.750
Guasimo, Ø 1,21m - Ø 1,40m	un	1	\$ 222.991	\$ 222.991
Guayaba, < Ø 0,20m	un	1	\$ 74.410	\$ 74.410
Guayaba Agría, < Ø 0,20m	un	1	\$ 74.410	\$ 74.410
Guayaba Agría, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	1	\$ 74.410	\$ 74.410
Higo, Ø 0,41m - Ø 0,60m	un	3	\$ 109.958	\$ 329.874
Higo, Ø 0,61m - Ø 0,80m	un	4	\$ 153.938	\$ 615.752
Hoja menuda, < Ø 0,20m	un	1	\$ 9.896	\$ 9.896
Jobo, < Ø 0,20m	un	12	\$ 7.422	\$ 89.064
Jobo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	9	\$ 89.064	\$ 801.576
Jobo, Ø 0,41m - Ø 0,60m	un	7	\$ 247.401	\$ 1.731.807
Mamey, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	1	\$ 124.018	\$ 124.018
Mango, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	4	\$ 120.112	\$ 480.448
Muñeco, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	1	\$ 179.776	\$ 179.776
Naranja, < Ø 0,20m	un	1	\$ 108.822	\$ 108.822
Naranjuelo, < Ø 0,20m	un	6	\$ 11.133	\$ 66.798
Naranjuelo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	4	\$ 89.064	\$ 356.256
Nispero, < Ø 0,20m	un	1	\$ 7.422	\$ 7.422
Nipi Nipi, < Ø 0,20m	un	1	\$ 2.969	\$ 2.969
Palma de Aceite, Ø 0,41m - Ø 0,60m	un	2	\$ 701.691	\$ 1.403.382
Palmito, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	3	\$ 25.000	\$ 75.000
Para, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	1	\$ 15.000	\$ 15.000
Roble, < Ø 0,20m	un	31	\$ 37.453	\$ 1.161.043
Roble, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	38	\$ 269.665	\$ 10.247.270
Totumo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	7	\$ 39.584	\$ 277.088
Matas de plátano	un	737	\$ 26.879	\$ 19.809.823
TOTAL ESPECIES PROPIETARIO				\$ 44.526.438
MEJORATARIO MANUEL RAMON LOPEZ LLORENTE				
Abeto, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	1	\$ 133.597	\$ 133.597
Amandro, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	1	\$ 79.168	\$ 79.168
Asuero, < Ø 0,20m	un	1	\$ 9.896	\$ 9.896
Asuero, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	1	\$ 59.376	\$ 59.376
Calmito, Ø 0,41m - Ø 0,60m	un	1	\$ 137.445	\$ 137.445
Ciruela, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	1	\$ 49.480	\$ 49.480
Coco, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	5	\$ 99.298	\$ 496.490
Guasimo, Ø 0,41m - Ø 0,60m	un	3	\$ 65.974	\$ 197.922
Guayaba, < Ø 0,20m	un	2	\$ 74.410	\$ 148.820
Guayaba Agría, < Ø 0,20m	un	2	\$ 74.410	\$ 148.820
Mamón, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	3	\$ 94.020	\$ 282.060
Mango, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	4	\$ 120.112	\$ 480.448
Naranja, < Ø 0,20m	un	1	\$ 108.822	\$ 108.822
Naranjuelo, < Ø 0,20m	un	2	\$ 11.133	\$ 22.266
Roble, < Ø 0,20m	un	4	\$ 37.453	\$ 149.812
Tamarindo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	un	1	\$ 89.020	\$ 89.020
TOTAL ESPECIES MANUEL RAMON LOPEZ LLORENTE				\$ 2.593.442
TOTAL				\$ 47.119.880

40



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



14. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía intermunicipal la cual se encuentra 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.
- La adecuación presentada en el informe de avalúo comercial corporativo corresponde a una adecuación de terreno de predio rural destinada para vivienda campesina, de conformidad con la información contenida en la ficha predial suministrada por el concesionario y de acuerdo con lo evidenciado durante la visita técnica al inmueble en estudio. Dicha determinación de valor se encuentra soportada normativamente en el Capítulo V de la Resolución 620 de 2008, artículo 29 -Avalúos en las zonas rurales- donde se define lo siguiente *"Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales (...) Posibilidades de adecuación..."*. Por lo cual, dado que el predio en cuestión cuenta con esas adecuaciones ya realizadas, se cuantifica el valor por metro cuadrado de la misma y se adiciona al valor final por unidad de terreno.
- 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 AVALÚO

CAB-2-1-362				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,445464	\$ 38.000.000	\$ 16.927.632
TOTAL TERRENO				\$ 16.927.632
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 300.433.837
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 28.751.502
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 47.119.880
TOTAL AVALUO				\$ 393.232.851

TOTAL AVALUO: TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$393.232.851,00).

15.1 PROPIETARIO: MISAL MEZA FRANCISCO

CAB-2-1-362				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,445464	\$ 38.000.000	\$ 16.927.632
TOTAL TERRENO				\$ 16.927.632
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 55.747.548
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 12.868.894
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 44.526.438
TOTAL AVALUO				\$ 130.070.512

42

TOTAL AVALÚO: CIENTO TREINTA MILLONES SETENTA MIL QUINIENTOS DOCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$130.070.512, 00).

15.2 MEJORATARIO: ROSA EMILIA MISAL DORIA

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 647.524
TOTAL AVALUO	\$ 647.524

TOTAL AVALÚO: SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$647.524, 00).

**15.3 MEJORATARIO: RAMONA ROSA PÉREZ MISAL**

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 7.422.132
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 7.151.975
TOTAL AVALUO	\$ 14.574.107

TOTAL AVALÚO: CATORCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.574.107, 00).

15.4 MEJORATARIO: MANUEL RAMON LÓPEZ LLORENTE

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 57.175.392
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 1.842.908
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 2.593.442
TOTAL AVALUO	\$ 61.611.742

TOTAL AVALÚO: SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$61.611.742, 00). 43

15.5 MEJORATARIO: YARLEDY DEL ROSARIO LÓPEZ BALLESTA

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 34.125.034
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 3.052.789
TOTAL AVALUO	\$ 37.177.823

TOTAL AVALÚO: TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$37.177.823,00).

15.6 MEJORATARIO: YADIRA DEL CARMEN LÓPEZ BALLESTA

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 33.587.671
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 1.729.997
TOTAL AVALUO	\$ 35.317.668





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

TOTAL AVALÚO: TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.317.668, oo).

15.7 MEJORATARIO: JOHNNY ROQUE LÓPEZ

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 58.440.062
TOTAL AVALUO	\$ 58.440.062

TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$58.440.062, oo).

15.8 MEJORATARIO: JORGE LUIS LÓPEZ BALLESTA

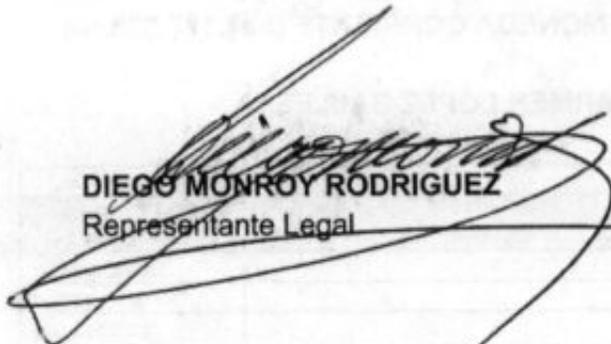
CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 53.935.962
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 1.457.415
TOTAL AVALUO	\$ 55.393.377

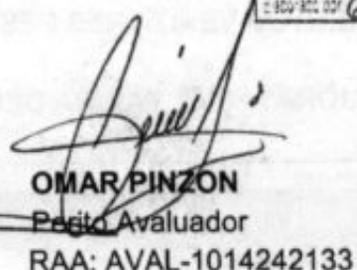
44

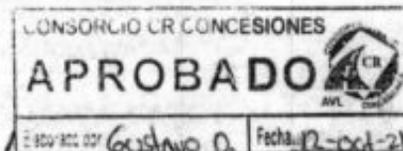
TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$55.393.377, oo).

Bogotá, D.C., 06 de agosto de 2021

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal


OMAR PINZON
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

FELIX ZAMORA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-80095537

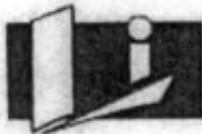
Miembro del comité de avalúos

45



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL



C1



C1

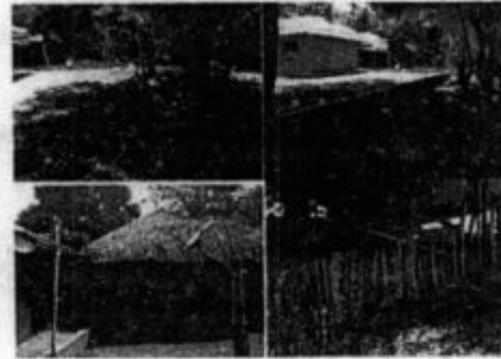
CA1



46

CA2

CA3



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

CA4



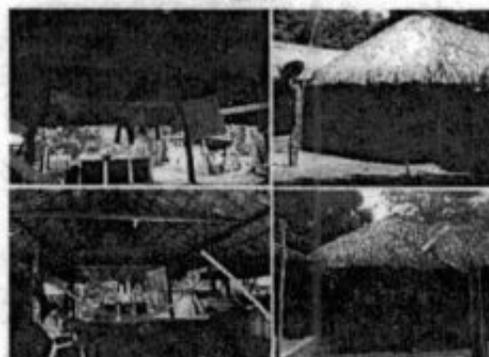
CA5



CA6



CA7



C2

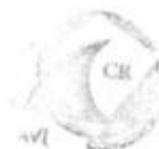


C2

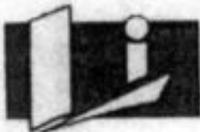


47

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



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

CA8



CA9



CA10



CA12



48

CA13

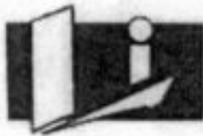


CA14



**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



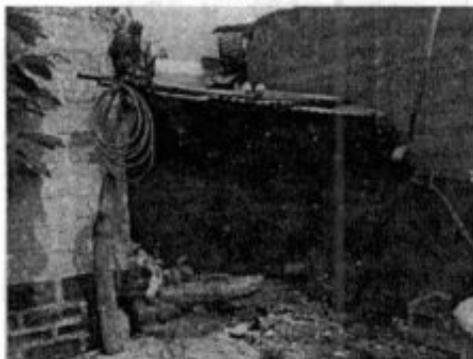
MIEMBROS

PREDIO CAB-2-1-362

CA15



CA16



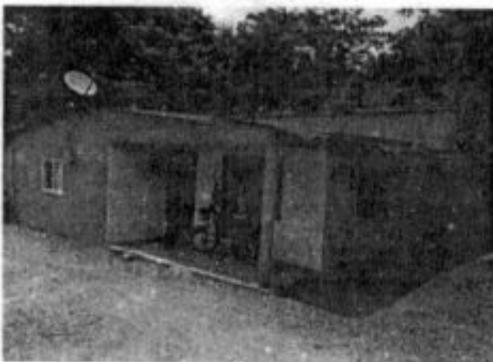
CA17



CA18



C3



C4



49

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

C5



C6



C7



ESPECIES



50

**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





16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: LOTE.

Vereda/Barrio: CABECERA.

Municipio: LORICA

Departamento: CORDOBA

Cedula catastral: 234-17-00-01-00-00-0019-0016-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública N° 52 del 13 de febrero de 1958 otorgada en la Notaria Única de Lorica

Matricula Inmobiliaria: 146-8032.

Propietario: Misal Meza Francisco C.C. 1.559.491

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

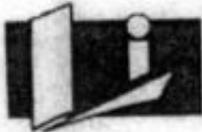
De conformidad con el Protocolo para Avalúos Rurales GCSP-I-014 de fecha 01/08/2019, el concepto de la valoración de Notariado y Registro "no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, serán asumidos por el comprador".

51

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Desmante, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
2. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del Inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. Pérdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ -	





CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: LOTE.

Vereda/Barrío: CABECERA.

Municipio: LORICA

Departamento: CORDOBA

Cedula catastral: 234-17-00-01-00-00-0019-0016-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública N° 52 del 13 de febrero de 1958 otorgada en la Notaria Única de Loricá

Matricula Inmobiliaria: 146-8032.

Propietario: Misal Meza Francisco C.C. 1.559.491

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-2-1-362				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,445464	\$ 38.000.000	\$ 16.927.632
TOTAL TERRENO				\$ 16.927.632
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 300.433.837
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 28.751.502
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 47.119.880
TOTAL AVALUO				\$ 393.232.851

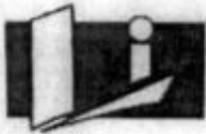
52

TOTAL AVALUO: TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$393.232.851,00).

PROPIETARIO: MIGUEL MEZA FRANCISCO

CAB-2-1-362				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,445464	\$ 38.000.000	\$ 16.927.632
TOTAL TERRENO				\$ 16.927.632
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 55.747.548
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 12.868.894
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 44.526.438
TOTAL AVALUO				\$ 130.070.512





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

TOTAL AVALÚO: CIENTO TREINTA MILLONES SETENTA MIL QUINIENTOS DOCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$130.070.512, 00).

MEJORATARIO: ROSA EMILIA MISAL DORIA

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 647.524
TOTAL AVALUO	\$ 647.524

TOTAL AVALÚO: SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$647.524, 00).

MEJORATARIO: RAMONA ROSA PÉREZ MISAL

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 7.422.132
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 7.151.975
TOTAL AVALUO	\$ 14.574.107

53

TOTAL AVALÚO: CATORCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.574.107, 00).

MEJORATARIO: MANUEL RAMON LÓPEZ LLORENTE

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 57.175.392
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 1.842.908
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 2.593.442
TOTAL AVALUO	\$ 61.611.742

TOTAL AVALÚO: SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$61.611.742, 00).



**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



MEJORATARIO: YARLEDY DEL ROSARIO LÓPEZ BALLESTA

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 34.125.034
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 3.052.789
TOTAL AVALUO	\$ 37.177.823

TOTAL AVALÚO: TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$37.177.823.00).

MEJORATARIO: YADIRA DEL CARMEN LÓPEZ BALLESTA

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 33.587.671
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 1.729.997
TOTAL AVALUO	\$ 35.317.668

54

TOTAL AVALÚO: TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.317.668, 00).

MEJORATARIO: JOHNNY ROQUE LÓPEZ

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 58.440.062
TOTAL AVALUO	\$ 58.440.062

TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$58.440.062, 00).





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-362

MEJORATARIO: JORGE LUIS LÓPEZ BALLESTA

CAB-2-1-362	
DESCRIPCIÓN	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	\$ 53.935.962
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 1.457.415
TOTAL AVALUO	\$ 55.393.377

TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$55.393.377, 00).

Bogotá, D.C., 06 de agosto de 2021

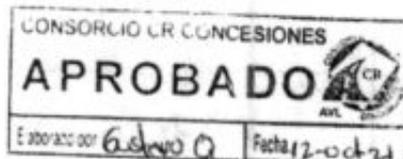
Cordialmente,

55


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133


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



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

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



CONCESIÓN
Ruta al Mar

SISTEMA ... RADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FORMATO FICHA PREDIAL

VERSIÓN 001

FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL UF12

CONTRATO No.: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No. CAB-2-1-362

SECTOR O TRAMO SUBSECTOR 1 CERETE-LORICA

ABSC. INICIAL K 36+169,64 D

ABSC. FINAL K 36+363,81 D

MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izq-Der 175,12 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

FRANCISCO MISAL MEZA

CEDULA 1.559.491

DIRECCION / EMAIL Lote

DIRECCION DEL PREDIO Lote

MATRICULA INMOBILIARIA

146-8032

CEDULA CATASTRAL

234170010000018001600000000

VEREDA/BARRIO:

Cabecera

CLASIFICACION DEL SUELO

MUNICIPIO:

LORICA

RURAL PROTECCION

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

DPTO:

CORDOBA

AGROPECUARIO

NORTE

24,72 m

Con Carreteable en medio, Puntos 1 al 2

SUR

22,88 m

Con Carreteable en medio, Puntos 7 al 8

ORIENTE

192,03 m

Con Francisco Misal Meza, Puntos 2 al 7

OCCIDENTE

189,87 m

Con Via Cereté - Lorica, Puntos 8 al 1

Predio requerido para:

CONSTRUCCIÓN

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Abeto, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1		UND
Almendra, Ø 0,41m - Ø 0,60m	2		UND
Cacao, ≤ Ø 0,20m	1		UND
Camajon, ≤ Ø 0,20m	3		UND
Camajon, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1		UND
Camajon, Ø 0,41m - Ø 0,60m	2		UND
Campano, ≤ Ø 0,20m	1		UND
Campano, Ø 0,21m - Ø 0,40m	2		UND
Campano, Ø 0,41m - Ø 0,60m	2		UND
Celba Bruja, ≤ Ø 0,20m	2		UND
Celba Bruja, Ø 0,21m - Ø 0,40m	2		UND
Celba Bruja, Ø 0,41m - Ø 0,60m	2		UND
Celba verde, ≤ Ø 0,20m	3		UND
Celba verde, Ø 0,21m - Ø 0,40m	4		UND
Celba verde, Ø 0,41m - Ø 0,60m	2		UND
Celba verde, Ø 0,61m - Ø 0,80m	2		UND
Chirimoya, ≤ Ø 0,20m	2		UND
Coca, Ø 0,21m - Ø 0,40m	6		UND
Gomo, ≤ Ø 0,30m	1		UND
Guacamayo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1		UND
Guasimo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1		UND
Guasimo, Ø 1,21m - Ø 1,40m	1		UND
Guayaba, ≤ Ø 0,20m	1		UND

ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

1 C1. Vivienda de 12,00m de ancho (Fachada) x 6,50m de largo (Fondo), con muros de mampostería, revocados y pintados, columnas y vigas de concreto, piso en cemento pulido, cubierta en teja de zinc, soportada en una estructura de listones de madera. Cuenta con dos habitaciones (una de ellas con piso enchapado con baldosa cerámica), seis puertas de madera de 0,80m x 1,90m, tres ventanas (dos de 1,50m X 1,20m y una de 0,70m X 1,20m) con marco en madera y reja de refuerzo, zona social.

CANTIDAD	UNID
78,00	M2

ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

1 CA1. Cerca frontal, compuesta de tres hilos de alambre de púa, combinada con estación de madera de 1,70m de alto, separados cada 0,20m y árboles incluidos en el inventario de especies.

2 CA2. Puerta de galpe acceso al predio (1,80m de ancho x 1,30m de alto), elaborada en madera, compuesta de cinco tablas horizontales y dos diagonales para refuerzo, anclada en el extremo a una columna de madera de 1,80m de alto.

3 CA3. Muro bajo, el cual consiste en un bordillo de mampostería, de 0,60m de alto x 0,20m de ancho y una longitud de 67,00m, el cual delimita una adecuación terreno de 385,68m², compuesta por rebozo común, cuyo propósito consiste en levantar el terreno para mitigar posibles inundaciones y dar firmeza a las mejoras construídas.

4 CA4. Cerca lateral, lindero sur, compuesta de cinco hilos de alambre de púa, poste de madera de 1,80m de alto, separados cada 1,30m.

5 CA5. Cerca viva medianera, compuesta de cinco hilos de alambre de púa y una línea de árboles que la delimitan.

CANTIDAD	UNID
157,02	M
1	UND
1	UND
22,88	M
23,14	M

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?
De acuerdo al estudio s.o. títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO
NO
NO
NO
NO
SI

FECHA DE ELABORACIÓN: 6/04/2021

Elaboró: JOHANA ROA AREVALO
M.P. 25222-927135 CND

J. R. A.

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO 10500,00 M²
AREA REQUERIDA 4454,64 M²
AREA REMANENTE 6,00 M²
AREA SOBRAANTE 8045,36 M²
AREA TOTAL REQUERIDA 4454,64 M²

OBSERVACIONES:

NOTA: La presente ficha predial actualizada y la información contenida en los insumos elaborados el 21 de junio de 2019 y aprobados mediante oficio CI.023/AB3171/19/7.4.1., se actualiza de acuerdo con lo establecido en la Nota Técnica AB-UF2-DG-NT-005-R2 con ajuste de Obsefo Geométrico del K35+100 al K37+400 de la Unidad Funcional Integral 2.



CONCESIÓN
Ruta al Mar

SISTEMA ... RADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSF-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VISAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UF12

CONTRATO No.:

APP N° 036 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.:

CAB-2-1-362

SECTOR O TRAMO

SUBSECTOR 1 CERETE-LORICA

ABSC. INICIAL

K 36+169,64 D

ABSC. FINAL

K 36+363,81 D

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Izq Der

175,12 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

FRANCISCO MISAL MEZA

CEDULA

1.559.491

DIRECCION / EMAIL

Lote

DIRECCION DEL PREDIO

Lote

MATRÍCULA INMOBILIARIA

146-8032

CÉDULA CATASTRAL

234370010000019001800000000

VEREDA/BARRIO:

Cabecera

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL PROTECCION

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

LORICA

NORTE

24,72 m

Con Carreteable en medio, Puntos 1 al 2.

DPTO:

CORDOBA

AGROPECUARIO

SUR

22,88 m

Con Carreteable en medio, Puntos 7 al 8.

Predio requerido para:

CONSTRUCCIÓN

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

0 - 7 % Plana

ORIENTE

192,03 m

Con Francisco Misal Meza, Puntos 2 al 7.

TOPOGRAFIA

OCCIDENTE

189,87 m

Con Via Cereté - Lorica, Puntos 8 al 1.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Guayaba Agria, $\varnothing 0,20m$	1		UND
Guayaba Agria, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	1		UND
Higo, $\varnothing 0,41m - \varnothing 0,60m$	3		UND
Higo, $\varnothing 0,61m - \varnothing 0,80m$	4		UND
Hoja menuda, $\varnothing 0,20m$	1		UND
Jobo, $\varnothing 0,20m$	12		UND
Jobo, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	9		UND
Jobo, $\varnothing 0,41m - \varnothing 0,60m$	7		UND
Mamey, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	1		UND
Mango, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	4		UND
Mulleco, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	1		UND
Naranja, $\varnothing 0,20m$	1		UND
Naranjuelo, $\varnothing 0,20m$	6		UND
Naranjuelo, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	4		UND
Nispero, $\varnothing 0,20m$	1		UND
Ñipi Ñipi, $\varnothing 0,20m$	1		UND
Palma de Aceite, $\varnothing 0,41m - \varnothing 0,60m$	2		UND
Palmito, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	3		UND
Pera, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	1		UND
Roble, $\varnothing 0,20m$	31		UND
Roble, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	38		UND
Totumo, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	7		UND
Matas de plátano	737		UND

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
TOTAL AREA CONSTRUIDA		
	0	M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

6	CA1. Cerca medianera, compuesta de cuatro hilos de alambre de púa, poste de madera de 1,60m de alto, separados cada 0,30m.	23,96	M
7	CA11. Corral de cerdos de 2,00m de largo x 1,50m de ancho, compuesto por una placa de concreto, un cerramiento elaborado en tablas de madera y una cubierta en teja metálica.	1	UND
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal (LEY 675 DE 2001)?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO

NO

NO

NO

NO

SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

6/04/2021

Elaboró: JOHANA ROA AREVALO
M.P. 25232-327195 CND

J.R.A.

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO

30500,00 M²

AREA REQUERIDA

4454,64 M²

AREA REMANENTE

0,00 M²

AREA SOBRANTE

6045,36 M²

AREA TOTAL REQUERIDA

4454,64 M²

OBSERVACIONES:

La mejora constructiva correspondiente a CA11, pertenece a EMILDA ROSA MISAL DORIA identificada con c.c. 25.972.547 de Lorica-Córdoba, la construcción CA11 se incluye en el inventario predial ya que pierde su funcionalidad al adquirir las demás construcciones



CONCESIÓN
Ruta al Mar

SISTEMA RADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSF-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FORMATO FICHA PREDIAL

VERSIÓN 001

FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN: CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR UNIDAD FUNCIONAL: UF12

CONTRATO No.: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.: CAB-2-1-362 SECTOR O TRAMO: SUBSECTOR 1 CERETE-LORICA

ABSC. INICIAL: K 36+169,64 D
ABSC. FINAL: K 36+363,81 D

MARGEN: Itq-Der
LONGITUD EFECTIVA: 175,12 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: FRANCISCO MISAL MEZA

CEDULA: 1.559.491

DIRECCION / EMAIL: Lote

DIRECCION DEL PREDIO: Lote

MATRICULA INMOBILIARIA: 146-8032

CIDULA CATASTRAL: 234170001000000190018000000000

VEREDA/BARRIO: Cabecera
MUNICIPIO: LORICA
DPTO: CORDOBA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL PROTECCION: AGROPECUARIO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: TOPOGRAFIA

Predio requerido para: CONSTRUCCIÓN

CINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE

LONGITUD: 24,72 m, 22,88 m, 192,03 m, 189,87 m

COLINDANTES: Con Carreteable en medio, Puntos 1 al 2. Con Carreteable en medio, Puntos 7 al 8. Con Francisco Misal Meza, Puntos 2 al 7. Con Via Cereté - Lorica, Puntos 8 al 1.

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Abeto, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1		UND
Almendro, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1		UND
Asauco, < Ø 0,20m	1		UND
Asauco, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1		UND
Caimito, Ø 0,41m - Ø 0,60m	1		UND
Cinuela, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1		UND
Coco, Ø 0,21m - Ø 0,40m	5		UND
Guasimo, Ø 0,41m - Ø 0,60m	3		UND
Guayaba, < Ø 0,20m	2		UND
Guayaba Agría, < Ø 0,20m	2		UND
Mamón, Ø 0,21m - Ø 0,40m	3		UND
Mango, Ø 0,21m - Ø 0,40m	4		UND
Naranja, < Ø 0,20m	1		UND
Naranjaelo, < Ø 0,20m	2		UND
Roble, < Ø 0,20m	4		UND
Tamarindo, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1		UND
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
4	C3. Vivienda de 9,00m de ancho (Fachada) x 9,00m de largo (Fondo), con muros de mampostería, revocados y pintados, columnas y vigas de concreto, piso en cemento pulido, cubierta en teja metálica, soportada en una estructura de listones de madera. Cuenta con dos habitaciones, zona social, tres puertas en madera de 0,80m x 1,90m (la entrada principal con reja de seguridad) y cuatro ventanas (1,20m x 1,50m) con reja de refuerzo.	81,00	M2
13	CA13. Enramado donde funciona la cocina, de 4,00m de ancho x 8,00m de largo compuesta de 6 columnas de madera de 2,50m de alto, piso en tierra pitada y techo en palma, soportado en una estructura de listones de madera.	32,00	M2
14	CA14. Sello externo de 2,00m de largo x 1,50m de ancho con cerramiento compuesto por teja metálica y postes de madera, con piso en tierra, sin techo y sin puerta.	1	UNO
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente? NO

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse? SI

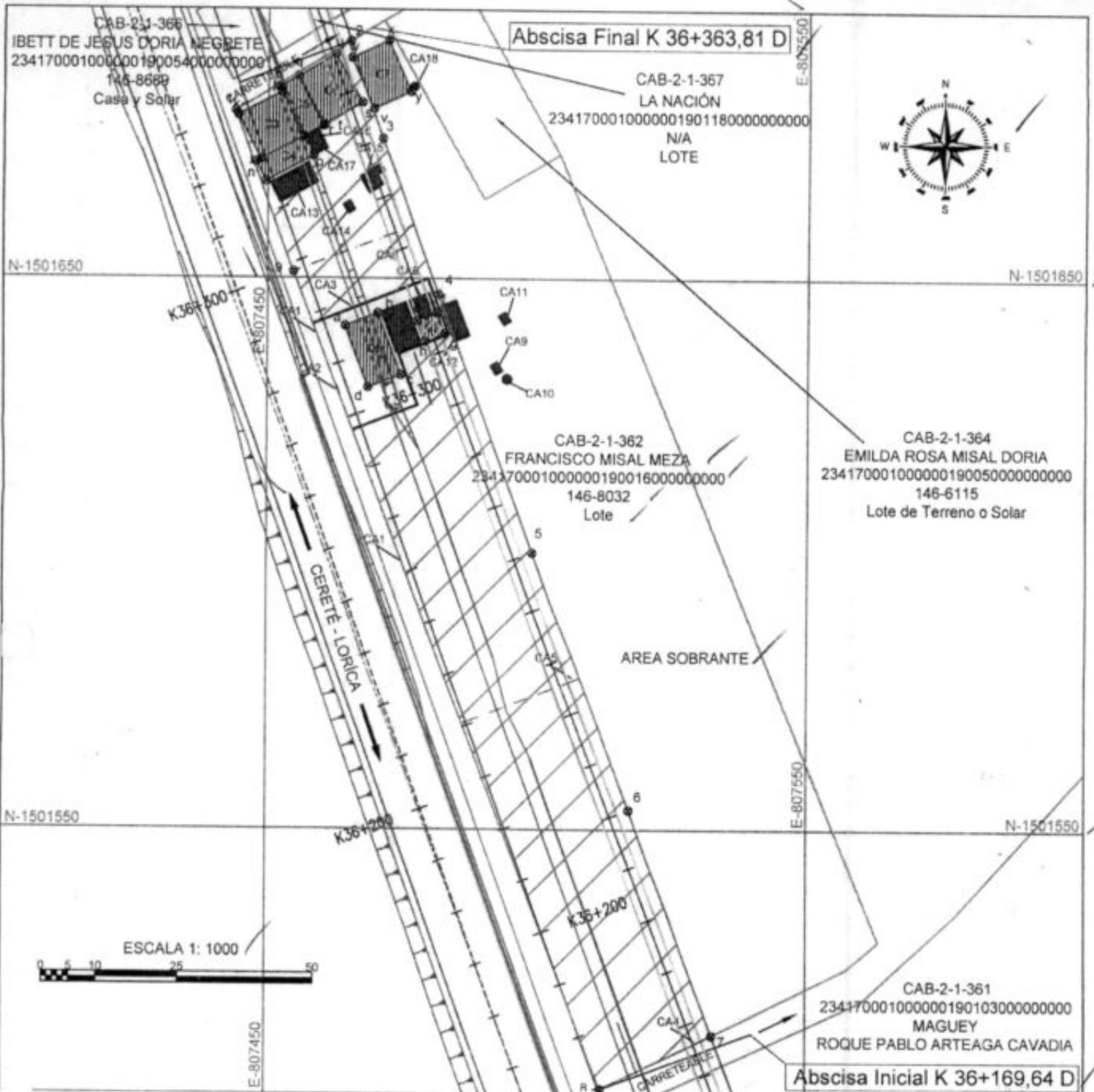
FECHA DE ELABORACIÓN: 6/04/2021

Elaboró: JOHANA RDA AREVALD
M.P. 25222-327195 CND

Revisó y Aprobó: *J.R.D.S.*

AREA TOTAL TERRENO	30500,00	M ²
AREA REQUERIDA	4454,64	M ²
AREA REMANENTE	0,00	M ²
AREA SOBRANTE	6045,36	M ²
AREA TOTAL REQUERIDA	4454,64	M ²

OBSERVACIONES:
Las mejoras registradas pertenecen a MANUEL RAMON LOPEZ LORENTE identificado con c.c. 2.800.285, el cual aparece inscrito en catastro como poseedor de un área de terreno de 1.182 m2, identificada con cédula catastral 234170001000000190018000000000, cabe anotar que dicha área aún no ha sido desenglobada del predio matriz.



 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 2 SUBSECTOR 1 CERETE - LORICA	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES --- Línea de compra / --- Límite predial --- Ejes de vía proyectada / [hatched] Área requerida --- Eje de vía existente / [hatched] Área remanente --- Borde vía existente / [hatched] Área construcción requerida --- Borde vía proyectado / [hatched] Área construcción anexa requerida --- Fuentes hídricas / [hatched] Área construcción anexa requerida --- Derecho de vía / ○ Punto de inflexión --- Alcantarilla / --- Chafán Lleno --- Cercas / --- Chafán Cero	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krüger, Colombia (Tranversal de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1000.000 metros Norte 1000.000 metros Este										
	PROPIETARIO: FRANCISCO MISAL MEZA COD. CATASTRAL: 234170001000000190016000000000 / MATRÍCULA INMOBILIARIA: 146-8032			CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 1 Ha + 0500,00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 4454,64 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000,00 m ² ÁREA SOBRANTE: 0 Ha + 6045,36 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 410,00 m ²									
 CONCESIÓN Ruta al Mar		<table border="1"> <tr> <th>PR</th> <th>ABSCISAS</th> </tr> <tr> <td>INICIO: 10+754</td> <td>INICIO: K36+169,64 D</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 48+222</td> <td>FINAL: K36+363,81 D</td> </tr> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: 10+754	INICIO: K36+169,64 D	FINAL: 48+222	FINAL: K36+363,81 D	<table border="1"> <tr> <th>ESCALA:</th> <th>FECHA:</th> </tr> <tr> <td>1:1000</td> <td>06-04-2021</td> </tr> </table>	ESCALA:	FECHA:	1:1000	06-04-2021
	PR	ABSCISAS											
INICIO: 10+754	INICIO: K36+169,64 D												
FINAL: 48+222	FINAL: K36+363,81 D												
ESCALA:	FECHA:												
1:1000	06-04-2021												
DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO		RUTA: CERETE - LORICA (2103)	<table border="1"> <tr> <th>ARCHIVO:</th> <th>PLANO:</th> </tr> <tr> <td>CAB-2-1-362.dwg</td> <td>1 DE 2</td> </tr> </table>	ARCHIVO:	PLANO:	CAB-2-1-362.dwg	1 DE 2						
ARCHIVO:	PLANO:												
CAB-2-1-362.dwg	1 DE 2												

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1501680.22	807443.96	24.72
2	1501692.71	807465.30	
3	1501675.28	807471.40	18.47
4	1501647.14	807481.83	30.01
5	1501600.24	807499.19	50.01
6	1501553.59	807517.10	49.98
7	1501512.91	807532.67	43.56
8	1501502.99	807512.06	22.88
9	1501651.14	807454.82	158.82
1	1501680.22	807443.96	31.05
AREA REQUERIDA (m2):			4454.64

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C3			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
l	1501675.65	807456.65	9.00
j	1501671.48	807448.68	
k	1501679.45	807444.50	9.00
l	1501683.63	807452.48	9.00
i	1501675.65	807456.65	9.00
AREA REQUERIDA (m2):			81.00

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C5			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
i	1501675.65	807456.65	10.00
p	1501684.51	807452.02	
q	1501686.37	807455.56	4.00
r	1501677.50	807460.19	10.00
i	1501675.65	807456.65	4.00
AREA REQUERIDA (m2):			40.00

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C7			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
v	1501680.66	807469.71	10.00
w	1501689.76	807465.56	
x	1501692.87	807472.38	7.50
y	1501683.78	807476.53	10.00
v	1501680.66	807469.71	7.50
AREA REQUERIDA (m2):			75.00

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
a	1501641.39	807464.42	6.50
b	1501643.74	807470.48	
c	1501632.54	807474.81	12.00
d	1501630.20	807468.75	6.50
a	1501641.39	807464.42	12.00
AREA REQUERIDA (m2):			78.00

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
e	1501642.28	807477.83	4.00
f	1501643.73	807481.56	
g	1501639.99	807483.00	4.00
h	1501638.55	807479.27	4.00
e	1501642.28	807477.83	4.00
AREA REQUERIDA (m2):			16.00

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C4			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
m	1501667.47	807449.64	4.00
n	1501671.01	807447.79	
i	1501675.65	807456.65	10.00
o	1501672.11	807458.50	4.00
m	1501667.47	807449.64	10.00
AREA REQUERIDA (m2):			40.00

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C6			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
s	1501681.77	807467.51	8.00
t	1501677.73	807460.61	
q	1501686.37	807455.56	10.00
u	1501690.41	807462.46	8.00
s	1501681.77	807467.51	10.00
AREA REQUERIDA (m2):			80.00



CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 2 SUBSECTOR 1
CERETÉ - LORICA



DIBUJÓ:
JOHANA ROA AREVALO

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
FRANCISCO MISAL MEZA

COD. CATASTRAL:
234170001000000190016000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
146-8032

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	1 Ha + 0500,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 4454,64 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 6045,36 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	410,00 m ²

CONVENCIONES

- Línea de compra
- Ejes de vía proyectada
- Eje de vía existente
- Borde vía existente
- Borde vía proyectado
- Fuentes hídricas
- Derecho de vía
- Alcantarilla
- Cercas
- Límite predial
- ▨ Área requerida
- ▩ Área remanente
- ▧ Área construcción requerida
- ▦ Área construcción anexa requerida
- Punto de inflexión
- Chaffán Llano
- Chaffán Corte

PR	ABSCISAS
Inicio: 10+764	Inicio: K36+169,64 D
Final: 48+222	Final: K36+363,81 D

RUTA:
CERETÉ - LORICA (2103)

CIP:
CAB-2-1-362

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:
4° 35' 46.3215" Lat. Norte
74° 4' 38.0284" Long. Oeste

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

ESCALA:
N/A

FECHA:
06-04-2021

ARCHIVO:
CAB-2-1-362.dwg

PLANO:
2 DE 2