

Montería,

Señor:

**HECTOR RICARDO FRASSER ARRIETA**

Dirección: Finca La Carolina

Vereda Abrojal

Cotorra-Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20201027004578  
Fecha: 27/10/2020 04:28:44 p. 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 PREDIO CAB-6-1-032 OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-20200915004083** DE FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-20200915004084** de fecha 15 de septiembre de 2020 enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado No. **48-147S-20200915004083** de fecha 15 de septiembre de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 146-41432 denominado "FINCA LA CAROLINA", ubicado en la vereda Abrojal jurisdicción del municipio de Cotorra, departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia-Bolívar", según consta en correo electrónico de fecha 21 de septiembre de 2020 ([hector.frasser@gmail.com](mailto:hector.frasser@gmail.com)) suministrado por el propietario, sin el lleno de requisitos de acuerdo a lo estipulado en los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo para la notificación por medio electrónico de la Oferta Formal De Compra, razón por la cual se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1º 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-20200915004083** de fecha 15 de septiembre de 2020 "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



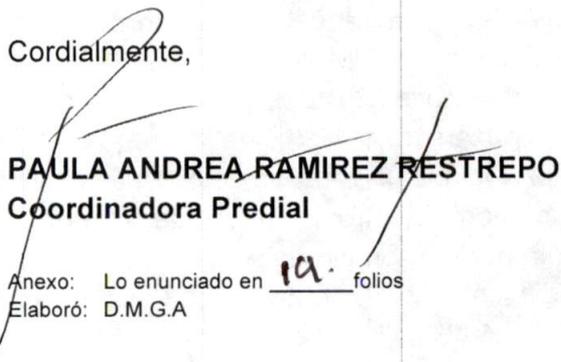
mayor extensión denominado "FINCA LA CAROLINA", ubicado en el Municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 23300000000000090061000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-41432 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Lorica. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-1-032. Ubicado en el Sector Cereté - Lorica.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 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 "FINCA LA CAROLINA", ubicado en el municipio de Cotorra - Córdoba, a fin de notificarle al señor **HECTOR RICARDO FRASSER ARRIETA**, la oferta formal de compra N.º **48-147S-20200915004083** de fecha 15 de septiembre de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N.º **48-147S-20200915004083** de fecha 15 de septiembre de 2020, 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.

Cordialmente,



**PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO**  
**Coordinadora Predial**

Anexo: Lo enunciado en 10 folios  
Elaboró: D.M.G.A



CONFIRMACION No 1

### DEVOLUCION AL REMITENTE

CIUDAD: MONTERIA CORDOBA  
DIRECCION: CENTRO LOGISTICO INDUSTRIAL SAN JERONIMO KM

320  
005

CODIGO POSTAL:

OBSERVACIONES: SE REALIZA DEVOLUCION AL REMITENTE POR CAUSAL ESTABLECIDA--EXCEDIO EL TIEMPO MAXIMO DE ESPERA--NO SE LOGRO ESTABLECER CONICACION---

CONCEPTO DEVOLU NO PRESTAMOS SERVICIO

Fecha Confirmación: 11/07/2020 07:03:48

Regional Confirma: NORTE

Usuario: urangdj



9122467053



### DEVOLUCION DE ENVIOS

DIA	MES	AÑO	DE OPERACIONES	PARA OPERACIONES	No. GUIA
05	11	2020	cordoba	Monteria	9122467053
SEÑOR(ES): (Remitente)			DIRECCIÓN		
SOBRE	<input checked="" type="checkbox"/>	01	DIRECCION ERRADA	<input type="checkbox"/>	04 SE TRASLADO <input type="checkbox"/>
CAJA	<input type="checkbox"/>	02	NO PRESTAMOS SERVICIO A ESA LOCALIDAD	<input checked="" type="checkbox"/>	05 NO HAY QUIEN RECIBA <input type="checkbox"/>
PAQUETE	<input type="checkbox"/>	03	EL DESTINATARIO SE NEGÓ A RECIBIR	<input type="checkbox"/>	06 OTROS <input type="checkbox"/>
OBSERVACIONES				RECIBI (Cliente)	
ELABORADO POR				FECHA DE ENTREGA	
Jose Mpuozo Carrido					
DIA	MES	AÑO	C.C. No.		

Montería, Córdoba

Señor:

**HECTOR RICARDO FRASSER ARRIETA**

Dirección: Finca La Carolina

Vereda Abrojal

Cotorra - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -  
RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-20200915004083

Fecha: 15/09/2020 01:31:41 p. 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 Finca La Carolina, ubicado en la vereda Abrojal, jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 233000000000000090061000000000 y del folio de matrícula inmobiliaria N° 146-41432 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Loricá. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-1-032 Ubicado en el Sector Cereté - Loricá.

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 y la 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-6-1-032
Fecha de ficha	7 de noviembre de 2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	244,64 M2
Abscisa inicial	K 25+992,28 l
Abscisa final	K 26+071,17 l
Municipio	Cotorra
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-41432
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	233000000000000090061000000000

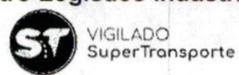
Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno son los contenidos en la Escritura Pública No. 1288 del 8 de julio de 2009 otorgada en la Notaria tercera de Montería, a saber:

"NORTE: Con predios de Noris del Carmen de Hoyos, Manuel Antonio Doria y Carmelo de Hoyos; por el SUR: Con Daniel Antonio Espitia y Vía Pública; por el ESTE: Con predios de Natividad Doria, Antonio de Hoyos, con Sucesores de Rudiño de Hoyos, Maria de Hoyos Doria y Hermanos Hoyos Doria; y por el OESTE: Con vía pública"

**B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE**

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No.146-41432 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
HECTOR RICARDO FRASSER ARRIETA	C.C N° 78.698.688	Compraventa Englobe	Escritura Pública	-172 del 07 de febrero de 2007 -1288 del 8 de julio de 2009	Notaria Tercera	Montería



**C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA**

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-6-1-032:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-6-1-032	Total: 95.932,00 M2
	Requerida: 244,64 M2
	Remanente: 0,00 M <sup>2</sup>
	Sobrante: 95.687,36 M2
	Total Requerida: 244,64 M2

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	P4-P5	4,95	METROS LINEALES	CON JOSÉ ANTONIO DÍAZ URIBE
SUR	P14-P1	3,43	METROS LINEALES	CON JUAN SEBASTIÁN ARBELAEZ Y OTRO
ORIENTE	P1-P4	78,94	METROS LINEALES	CON VÍA NACIONAL CERETÉ-LORICA
OCCIDENTE	P5-P14	78,94	METROS LINEALES	CON HECTOR RICARDO FRASSER ARRIETA

**D. PRECIO DE ADQUISICIÓN**

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No **CAB-6-1-032** de fecha 14 de febrero de 2020, 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 **TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS M/L. (\$3.831.719)** suma de dinero que comprende los siguientes conceptos:

- Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y especies a favor del Propietario; la suma de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS M/L. (\$3.831.719)**

CAB-6-1-032				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	m <sup>2</sup>	0,022464	\$ 39.000.000	\$ 876.096
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 876.096</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1.084.839</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 1.870.784</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 3.831.719</b>

**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.

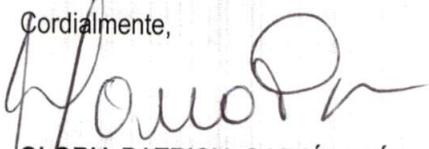
ubicada en la ciudad de montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3104612215 o al correo electrónico [diana.gutierrez@elcondor.com](mailto:diana.gutierrez@elcondor.com).

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-6-1-032 de fecha 14 de febrero de 2020, 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 Cereté, propietario y Expediente Predial  
Elaboró: SPDV  
Revisó: PARR

Montería, Córdoba

Señor:

**HECTOR RICARDO FRASSER ARRIETA**

Dirección: Finca La Carolina

Vereda Abrojal

Cotorra-Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -  
RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20200915004084  
Fecha: 15/09/2020 01:34:26 p. 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:** Citación para Notificación Personal

Cordial saludo,

Como es de su conocimiento la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** y la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, suscribieron Contrato de Concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015. De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN** 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 y la Ley 1882 de 2018.

Con base en lo anterior y de acuerdo con lo consagrado en los artículos 68 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicito respetuosamente presentarse personalmente o por medio de su Representante Legal o Apoderado a las Oficinas de Gestión Predial de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, 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, con el fin de notificarle Oferta Formal de Compra la cual fue emitida por la Concesión Ruta al Mar S.A.S, dentro de la cual se pretende adquirir una franja de terreno del predio en mayor extensión denominado Finca La Carolina, ubicado en la vereda Abrojal jurisdicción del Municipio de Cotorra, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N°23300000000000000900610000000000 y del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 146-41432 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Loricá. Predio identificado con la ficha predial N°CAB-6-1-032, Ubicado en el Sector Cereté – Loricá.



Muy amablemente me permito indicarle que, conforme a las normas legales vigentes, usted cuenta con cinco (5) días hábiles, contados a partir del recibo de la presente comunicación, para notificarse personalmente de los actos enunciados, de no ser posible su comparecencia en atención a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del coronavirus Covid – 19 y dando cumplimiento al Aislamiento Preventivo Obligatorio decretado por el Gobierno Nacional, se le solicita suministrar una dirección de correo electrónico con el fin de realizar la notificación establecida en el numeral 1 del inciso 4° del artículo 67 del CPACA.

Si no pudiere notificarse a través de los medios mencionados en el inciso anterior, vencido el termino para ello se remitirá un aviso a la dirección principal del propietario del predio.

En caso de que tenga alguna duda o inquietud frente al particular, puede comunicarse a los correos electrónicos [diana.gutierrez@elcondor.com](mailto:diana.gutierrez@elcondor.com) o [contacto@rutaalmar.com](mailto:contacto@rutaalmar.com) de igual forma está disponible el número de teléfono 4 – 7918361

Cordialmente,

**PAULA ANDREA RAMÍREZ RESTREPO**  
**Coordinadora Predial**

CC: Archivo, Propietario y Expediente predial.

Elaboró: SPDV

Revisó: PARR



**CONCESIÓN**  
Ruta al Mar

MA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

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

VERSIÓN 001  
FECHA 2/18/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UF16

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-6-1-032

SECTOR O TRAMO

SUB SECTOR 1 CERETÉ-LORICA

ABSC. INICIAL

K 25+992,28(I)

ABSC. FINAL

K 26+071,17(I)

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

Izquierda  
78,89 M

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

HECTOR RICARDO FRASSER ARRIETA

CEDULA

78.698.688

DIRECCION / EMAIL

Finca la Carolina

DIRECCION DEL PREDIO

Finca la Carolina

MATRICULA INMOBILIARIA

146-41432

CEDULA CATASTRAL

2330000000000000090061000000000

VEREDA/BARRIO:

Abrojal

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD (M)

COLINDANTES AREA

MUNICIPIO:

Cotorra

NORTE

4,95

José Antonio Díaz Uribe (P.4 - P.5)

DPTO:

Córdoba

SUR

3,43

Juan Sebastian Abelaez y Otro (P.14- P.1)

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

Agropecuario

ORIENTE

78,94

Vía Nacional Cereté- Lorica (P.1 - P.4)

Predio requerido para:

Mejoramiento

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

OCCIDENTE

78,94

Hector Ricardo Frasser Arrieta (P.5 - P.14)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Mango Ø 0.21m - 0.40m	3		Und
Santa Cruz Ø 0.21m - 0.40m	12		Und
Veranera Ø 0.21m - 0.40m	14		Und
Guayaba ≤ Ø 0.20m	2		Und
Acacio Ø 0.21m - 0.40m	1		Und
Olivo ≤ Ø 0.20m	1		Und
Coralito (hornamental)	17		Und

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

73,95

M

2

UND

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

M2

SI/NO

NO

NO

NO

NO

SI

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?

FECHA DE ELABORACIÓN:

07/nov./19

Elaboró: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO

M.P. 13202-235122 BLV

CONSEJO DE CONCESIONES

Revisó y Aprobó:

APROBADO

Revisado por:

Fecha

David 12/12/2019

AREA TOTAL TERRENO

95.932,00 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

244,64 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE

0,00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRANTE

95.687,36 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA

244,64 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

CAB-6-1-033  
 POS. DÍAZ URIBE JOSÉ ANTONIO  
 233000000000000090051000000000  
 LA NACIÓN  
 TERRENO



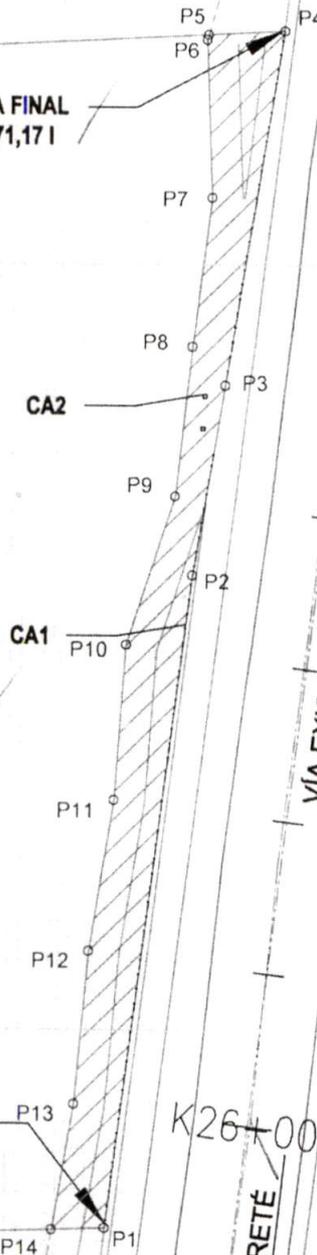
ABSCISA FINAL  
 K 26+071,17 I

CAB-6-1-032  
 HECTOR RICARDO FRASSER ARRIETA  
 233000000000000090061000000000  
 146-41432  
 FINCA LA CAROLINA

Área Sobrante

ABSCISA INICIAL  
 K 25+992,28 I

CAB-6-1-031  
 JUAN SEBASTIAN ARBELAEZ Y OTRO  
 233000000000000090080000000000  
 146-32050  
 EL SUSPIRO



 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 1 CERETE - LORICA	<b>TÍTULO:</b> PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	<b>CUADRO DE ÁREAS</b> ÁREA TOTAL: 9 Ha + 5932.00 m <sup>2</sup> ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0244.64 m <sup>2</sup> ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m <sup>2</sup> ÁREA SOBRANTE: 9 Ha + 5687.36 m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m <sup>2</sup>	<b>CONVENCIONES</b> --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectado --- Fuentes hídricas --- Línea de transmisión Eléctrica --- Carretable --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción anexa ○ Punto de inflexión --- Chafalán Llano --- Chafalán Corte --- Cercas	<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b> <b>PROYECCIÓN:</b> Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) <b>DATUM:</b> MAGNA - SIRGAS <b>ORIGEN DE LA ZONA:</b> CENTRAL <b>COORDENADAS GEOGRÁFICAS:</b> 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste <b>COORDENADAS PLANAS:</b> 1000.000 metros Norte 1000.000 metros Este					
	<b>PROPIETARIO:</b> HECTOR RICARDO FRASSER ARRIETA <b>CEDULA CATASTRAL:</b> 233000000000000090061000000000 <b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> 146-41432	<b>ROUTE: 2103</b> <table border="1"> <tr> <th>PR</th> <th>ABS</th> </tr> <tr> <td>INICIO: 10+764</td> <td>INICIO: K 25+992.28(I)</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 48+222</td> <td>FINAL: K 26+071.17(I)</td> </tr> </table>	PR	ABS	INICIO: 10+764	INICIO: K 25+992.28(I)	FINAL: 48+222	FINAL: K 26+071.17(I)	<b>DIBUJÓ:</b> JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO <b>FECHA:</b> 07/11/2019
PR	ABS								
INICIO: 10+764	INICIO: K 25+992.28(I)								
FINAL: 48+222	FINAL: K 26+071.17(I)								

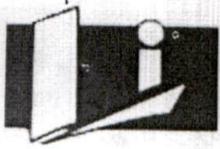
CONSORCIO DE CONEXIONES (S.A.)

**CUADRO DE COORDENADAS, ÁREA REQUERIDA**

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	42.95	99°19'50"	807566.83	1491569.16
P2	P2 - P3	12.54	182°14'40"	807572.15	1491611.78
P3	P3 - P4	23.45	179°41'44"	807574.19	1491624.15
P4	P4 - P5	4.95	77°57'51"	807577.88	1491647.30
P5	P5 - P6	0.33	108°53'32"	807572.94	1491647.05
P6	P6 - P7	10.28	161°47'56"	807572.85	1491646.73
P7	P7 - P8	9.85	189°23'8"	807573.26	1491636.45
P8	P8 - P9	9.81	179°2'34"	807572.04	1491626.67
P9	P9 - P10	10.22	191°33'35"	807570.99	1491616.91
P10	P10 - P11	10.17	166°19'27"	807567.88	1491607.18
P11	P11 - P12	9.99	184°52'47"	807567.17	1491597.04
P12	P12 - P13	10.00	175°58'43"	807565.62	1491587.17
P13	P13 - P14	8.29	184°37'13"	807564.77	1491577.21
P14	P14 - P1	3.43	78°17'2"	807563.40	1491569.03

Area: 244.64 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.02446 ha

 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 1 CERETE - LORICA	<b>TÍTULO:</b> PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	<b>CUADRO DE ÁREAS</b>		<b>CONVENCIONES</b>		<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b>		
	<b>PROPIETARIO:</b> HECTOR RICARDO FRASSER ARRIETA	<b>ÁREA TOTAL:</b> 9 Ha + 5932.00 m <sup>2</sup> <b>ÁREA REQUERIDA:</b> 0 Ha + 0244.64 m <sup>2</sup> <b>ÁREA REMANENTE:</b> 0 Ha + 0000.00 m <sup>2</sup> <b>ÁREA SOBRANTE:</b> 9 Ha + 5687.36 m <sup>2</sup> <b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 00.00 m <sup>2</sup>	<b>PROYECCIÓN:</b> Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) <b>DATUM:</b> MAGNA - SIRGAS <b>ORIGEN DE LA ZONA:</b> CENTRAL <b>COORDENADAS GEOGRÁFICAS:</b> 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 38.0264" Long. Oeste <b>COORDENADAS PLANAS:</b> 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este					
<b>CEDULA CATASTRAL:</b> 23300000000000000900610000000000	<b>RUTA: 2103</b>		<b>PR</b> INICIO: 10+784 FINAL: 48+222	<b>ABS</b> INICIO: K 25+892.28(1) FINAL: K 26+071.17(1)	<b>DIBUJÓ:</b> JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO	<b>FECHA:</b> 07/11/2019	<b>ARCHIVO:</b> PA_CAB-6-1-032.dwg	<b>PLANO:</b> 2 de 2
<b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 146-41432	<b>CIP:</b> CAB-6-1-032	<b>ESCALA:</b> N/A	CONSORCIO ER CONCESIONES					



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PREDIO CAB-6-1-032**

<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	<b>LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES</b>
<b>DIRECCIÓN:</b>	<b>FINCA LA CAROLINA</b>
<b>VEREDA:</b>	<b>ABROJAL</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>COTORRA</b>
<b>DEPARTAMENTO:</b>	<b>CÓRDOBA</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.</b>

**BOGOTA D.C., 14 DE FEBRERO DE 2020**

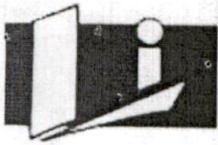
**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

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

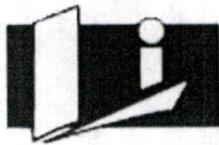


**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1.</b>	<b>INFORMACION GENERAL .....</b>	<b>4</b>
1.1.	SOLICITANTE: .....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE: .....	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO: .....	4
1.4.	MARCO NORMATIVO: .....	4
1.5.	DEPARTAMENTO: .....	4
1.6.	MUNICIPIO: .....	4
1.7.	VEREDA: .....	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: .....	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: .....	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE: .....	4
1.11.	USO POR NORMA: .....	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL: .....	5
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO: .....	5
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO: .....	5
<b>2.</b>	<b>DOCUMENTOS .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>
3.1.	PROPIETARIOS: .....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN: .....	6
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA: .....	6
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS: .....	6
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....</b>	<b>6</b>
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE: .....	7
4.3.	TOPOGRAFÍA: .....	7
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: .....	7
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS: .....	7
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS: .....	8
4.7.	SERVICIOS COMUNALES: .....	8
4.8.	VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR: .....	8
<b>5.</b>	<b>REGLAMENTACION URBANISTICA .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>10</b>
6.1.	UBICACIÓN: .....	10
6.2.	ÁREA DEL TERRENO: .....	11
6.3.	LINDEROS: .....	11
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: .....	12
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS: .....	12
6.6.	UNIDADES FISIOGRAFICAS: .....	12
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS: .....	12



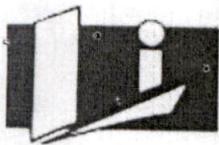
6.8.	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS: .....	12
6.9.	CONSTRUCCIONES ANEXAS: .....	12
6.10.	CULTIVOS ESPECIES: .....	12
<b>7.</b>	<b>MÉTODOS VALUATORIOS .....</b>	<b>13</b>
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.....	13
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:.....	13
7.3.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES: .....	13
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS) .....</b>	<b>14</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	14
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	14
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....</b>	<b>15</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA) .....	15
<b>10.</b>	<b>CALCULOS VALOR TERRENO .....</b>	<b>15</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	15
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:.....	16
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES:.....	16
10.4.	SERVUDUMBRES:.....	16
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS): .....	16
<b>11.</b>	<b>CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES .....</b>	<b>16</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN: .....	16
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI: .....	18
<b>12.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....</b>	<b>18</b>
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	18
<b>13.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>19</b>
<b>14.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>20</b>
<b>15.</b>	<b>DOCUMENTOS ANEXOS .....</b>	<b>21</b>



**PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS**

**1. INFORMACION GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 10 de enero de 2020.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO NORMATIVO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Córdoba.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Cotorra.
- 1.7. **VEREDA:** Abrojal
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Finca la Carolina
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K25+992,28 l y abscisa final K26+071,17 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso es Agropecuario.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de planeación del municipio de COTORRA – Córdoba, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro RURAL cuyo uso es AGROPECUARIO.



**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:**

Departamento	23- CORDOBA
Municipio	300 – COTORRA
Cedula. Catastral actual	23-300-00-00-00-00-0009-0061-0-00-00-0000
Área de terreno	9 Ha 6431 m <sup>2</sup>
Área de construcción	112,0 m <sup>2</sup>
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 145,474,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2020.

5

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 10 de febrero de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas

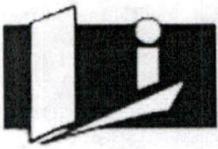
**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 14 de febrero de 2020.

**2. DOCUMENTOS**

- Ficha predial del predio CAB-6-1-032, elaborado el 07 de noviembre de 2019.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 26 de septiembre de 2019
- Escritura pública No. 170 del 07-02-2007 protocolizada en la Notaria tercera de Montería.
- Escritura pública No. 171 del 07-02-2007 protocolizada en la Notaria tercera de Montería.
- Escritura pública No. 172 del 07-02-2007 protocolizada en la Notaria tercera de Montería.
- Escritura pública No. 1288 del 08-07-2009 protocolizada en Notaria tercera de Montería.
- Certificado catastral, vigencia 2020.
- Plano de afectación predial, elaborado el 07 de noviembre de 2019
- Registro 1 y 2.
- Estudio de títulos del predio CAB-6-1-032, elaborado el 07 de noviembre de 2019.
- Certificado de uso del suelo, del 24 de octubre de 2019.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:** HÉCTOR RICARDO FRASSER ARRIETA CC.78.698.688



**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura pública No. 170 del 07-02-2007 protocolizada en la Notaria tercera de Montería.
- Escritura pública No. 171 del 07-02-2007 protocolizada en la Notaria tercera de Montería.
- Escritura pública No. 172 del 07-02-2007 protocolizada en la Notaria tercera de Montería.
- Escritura pública No. 1288 del 08-07-2009 protocolizada en Notaria tercera de Montería.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 146 – 41432.**

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 146 – 41432, sobre el predio objeto de avalúo se presentan las siguientes observaciones jurídicas.

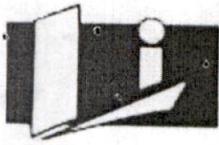
- **Gravamen:** Hipoteca abierta sin límite de cuantía, por medio de la escritura pública No. 2725 del 09 de diciembre de 2009 de la Notaria Tercera de Montería.
- **Medida cautelar:** Demanda en proceso ordinario existencia de sociedad marital de hecho por medio de oficio No 569 del 11 de mayo de 2011 del Juzgado Tercero Del Circuito De Familia De Montería.

**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 Mata de Caña sector Cimán, del municipio de Cotorra que se ubica geográficamente al noroccidente del departamento de Córdoba.<sup>1</sup> El sector limita al nor-oeste con el municipio Loricá; al sur con el municipio de San Pelayo; al oriente con la vereda El Binde y al occidente con los municipios de Loricá y San Pelayo.

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

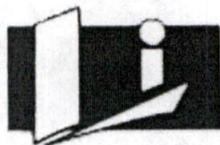


**Fuente:** Google maps, Consulta: 10 de enero 2020,  
<https://www.google.com/maps/place/COTORRA,+Córdoba>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente de actividades como la agricultura, la ganadería, la pesca, artesanía y turismo.<sup>1</sup>
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La topografía del predio es plana, con pendientes entre el 0 y 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 7msnm<sup>1</sup>. El clima es tropical, con una precipitación media aproximada de 1270mm.
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWGa<sup>2</sup>, y las siguientes características<sup>3</sup>:

<sup>2</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Lorica Córdoba, Vigencia 2000.

<sup>3</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Córdoba. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso.



**PREDIO CAB-6-1-032**

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 a media

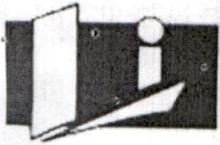
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Coveñas.
- 4.8. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La principal vía del sector es aquella que conduce del municipio de San Pelayo al municipio de Lórica

8

**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de COTORRA – Córdoba, “Acuerdo municipal que adopta el esquema de ordenamiento territorial para el municipio de Cotorra” 2004-2012, aprobado mediante Acuerdo No. 005 de marzo de 2004 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido el 24 de octubre de 2019 por la Secretaria de Planeación Municipal de Cotorra, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro rural y su uso es AGROPECUARIO.

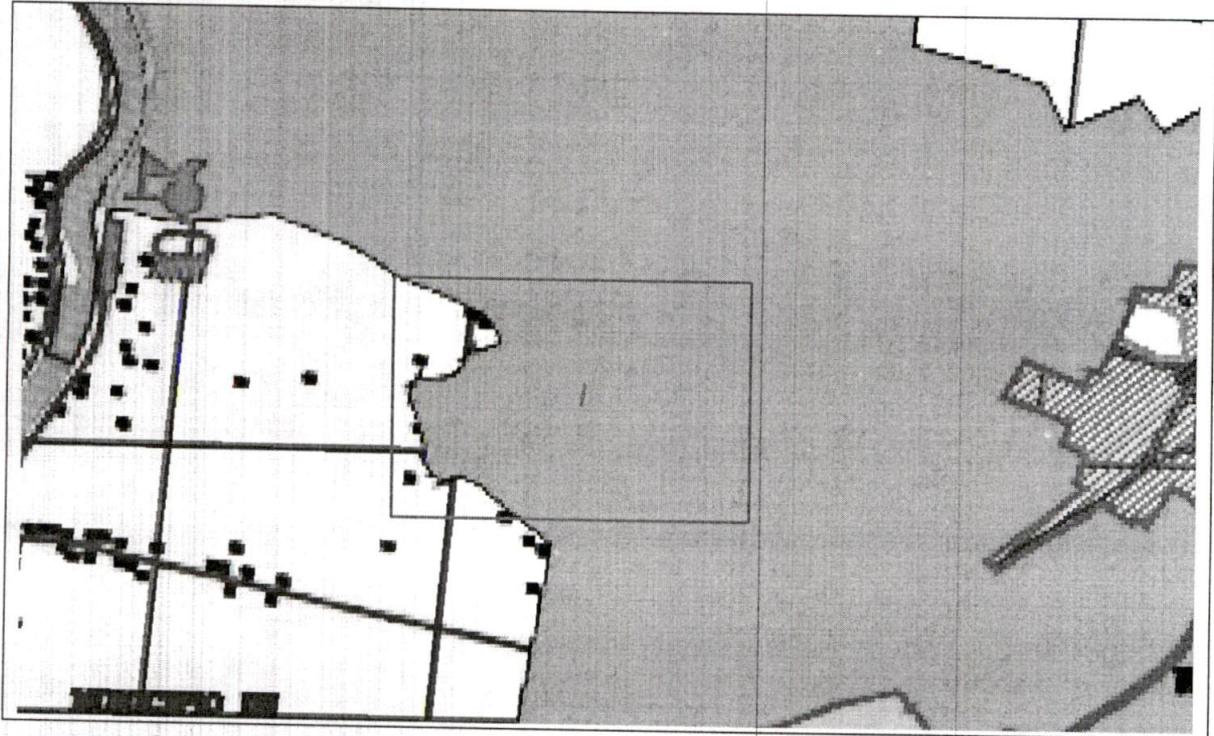
Tipo de Uso	Uso
Principal	Agropecuario
Complementario	Vivienda rural y reforestación
Restringido	Agricultura
Prohibido	Urbanización
Conflictos de uso	Sin conflicto
Zona de	Ronda hidráulica cuerpo de agua rio Sinu. Resto del

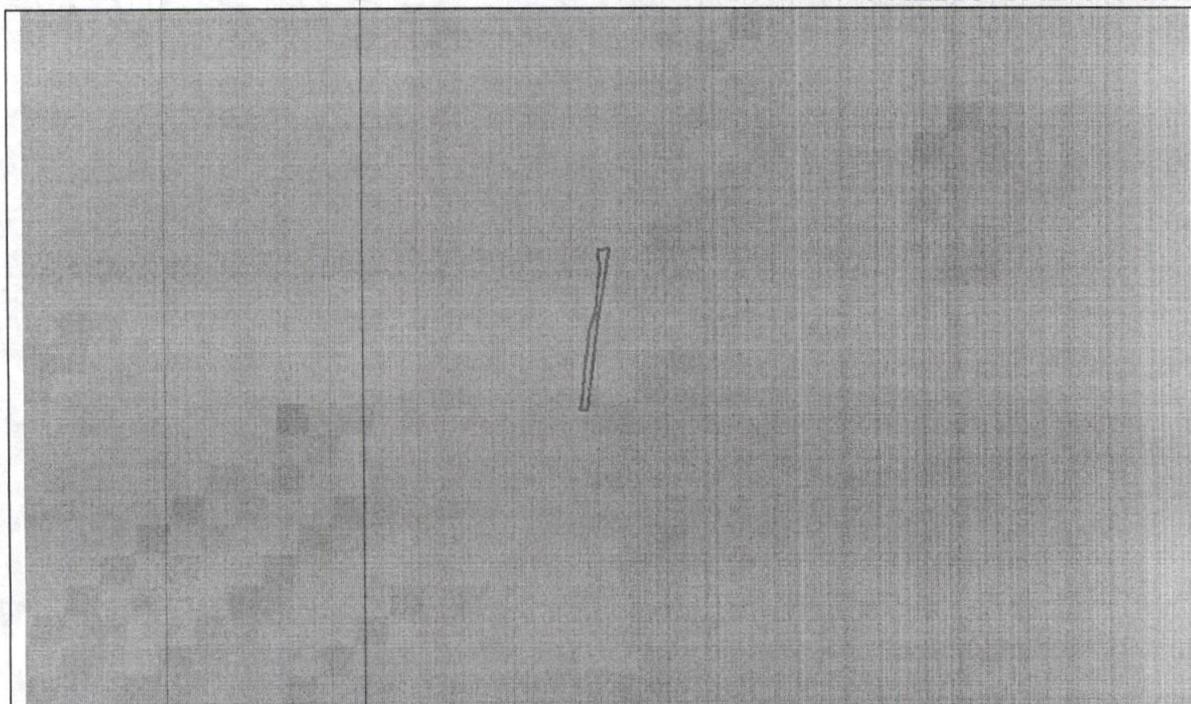


**PREDIO CAB-6-1-032**

protección	predio se ubica en área para la producción agropecuaria
Licencias urbanísticas	El predio no cuenta con licencia urbanística en trámite o aprobada

**Fuente:** Certificado de Uso de Suelo del 24 de octubre de 2019.



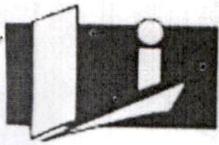


	<p>Área de Desarrollo Agropecuario 1:</p> <p>Área de actividad agropecuaria con suelos clase I y II, de relieve plano con pendientes inferiores al 3% y características aptas para cultivos transitorios, permanentes y semi-permanentes. Los suelos de la hacienda San Pablo (clase I) tienen adecuaciones de drenaje y riego que los hacen aptos para cualquier cultivo. En los suelos clase II de esta área de desarrollo agropecuario (zona sur y este) por el uso continuo y productivo desarrollado durante varias décadas se recomienda el manejo de suelos con acciones de lavado de suelos y obras de drenaje para la intensificación de cultivos y mejoramiento de la productividad. Se recomienda la siembra de otolana, la utilización de Subsoladores (aradas profundas) y descanso periódico de la tierra.</p>	5, 6, 7	1, 3, 4, 10, 11, 13	8, 9, 17	2, 4, 15, 16
MIAMI	<p>Área de Desarrollo Agropecuario 2:</p> <p>Área de actividad agropecuaria con suelos clase II, de relieve plano, moderadamente profundos, similares a los suelos clase I pero sin obras de infraestructura. Son suelos aptos para cultivos transitorios de tipo comercial y pastos, con riesgo de sufrir inundaciones periódicas por lo cual ameritan la instalación de obras de drenaje. Para la actividad pecuaria se recomienda la siembra de pastobaciana que contribuye en el mejoramiento de los suelos.</p>	8, 9, 10	1, 2, 3, 4, 7, 13	5, 6, 2, 7, 6	14, 15
	<p>Área de Desarrollo Agropecuario 3:</p> <p>Área de actividad agropecuaria con suelos clase II, aptos para cultivos transitorios. Estos suelos tienen limitaciones de drenaje por lo cual el uso productivo se recomienda realizarlo en época de estaje.</p>	3, 5, 8	1, 2, 10	4, 9, 44, 17	6, 7, 12, 13, 14, 15
	<p>Área de Desarrollo Agropecuario 4:</p> <p>Área de actividad agropecuaria con suelos clase VI, con relieve plano-concavo, imperfectamente drenados con pendientes inferiores al 3% y sujeto a inundaciones periódicas. Estos suelos solo pueden ser aprovechados en época de estaje con cultivos temporales de producción limpia (sin agrotóxicos).</p>	1, 3, 10	2, 4, 5, 8, 11, 17	6, 9, 16	7, 12, 13, 14, 15

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

**6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda ABROJAL sector CIMAN, el cual se encuentra aproximadamente a 2,4 km del perímetro urbano



**PREDIO CAB-6-1-032**

del municipio de COTORRA – CORDOBA. Se accede por vía intermunicipal, la cual se encuentra pavimentada.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 28 de enero de 2020.

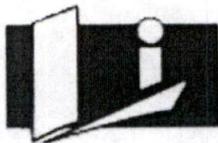
6.2. **ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	95.932,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	244,64 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	95.687,36 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	244,64 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial CAB-6-1-032, 7 de noviembre de 2019.

6.3. **LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relacionan a continuación:

<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>NORTE</b>	4,95 m	José Antonio Díaz Uribe (P.4 - P.5)
<b>SUR</b>	3,43 m	Juan Sebastián Abelaez y Otro (P.14- P.1)



**PREDIO CAB-6-1-032**

<b>ORIENTE</b>	78,94 m	Vía Nacional Cereté- Lorica (P.1 - P.4)
<b>OCCIDENTE</b>	78,94 m	Héctor Ricardo Frasser Arrieta (P.5 - P.14)

Fuente: Ficha predial CAB-6-1-032, 7 de noviembre de 2019.

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** El predio objeto de avalúo se encuentra frente a una vía carretable, que se encuentra en buen estado de conservación.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica. Sin embargo, el área requerida no presenta servicios públicos
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

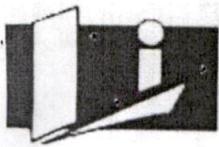
12

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

CONSTRUCCION ANEXA	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
<b>CA1:</b> Cerco frontal en madera espaciada 1.20m, altura de 1.60m y 3 hilos de alambre de púa	73,95 m	3	Bueno	10
<b>CA2:</b> Columnas en concreto de 0,25m x 0,25m y 1,8m de alto	2 un	20	Bueno	60

- 6.10. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta no presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:



Descripción	Cantidad
Mango Ø 0.21m - 0.40m	3 Un
Santa Cruz Ø 0.21m - 0.40m	12 Un
Veranera Ø 0.21m - 0.40m	14 Un
Guayaba < Ø 0.20m	2 Un
Acacio Ø 0.21m - 0.40m	1 Un
Olivo < Ø 0.20m	1 Un
Coralito (ornamental)	17 Un

Fuente: Ficha predial CAB-6-1-032, 7 de noviembre de 2019.

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS

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, se seleccionaron los siguientes métodos:

### 7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

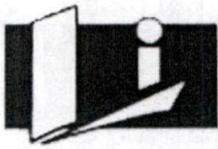
Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación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

### 7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

### 7.3. METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura



**PREDIO CAB-6-1-032**

comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por metro cubico de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

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

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

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

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :**

**Unidad fisiográfica 1**

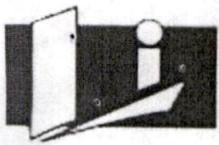
Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo residencial se encontró las siguientes ofertas:

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

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :**

**Unidad fisiográfica 1**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles en el

**PREDIO CAB-6-1-032**

sector del predio objeto de avalúo comercial, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO Lórica												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3174418551	Claudia Osorio	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 643,500,000	\$ 637,065,000	16.5	\$ 36,637,273	150.0	GLOBAL	\$ 32,550,000
2	3126036437	Indiria Espitia	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 7,616,000,000	\$ 7,539,840,000	190.0	\$ 39,012,316	250.0	GLOBAL	\$ 127,500,000
3	3126036437	Indiria Espitia	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 2,800,000,000	\$ 2,772,000,000	70.0	\$ 38,040,714	300.0	GLOBAL	\$ 109,150,050
MEDIA ARITMETICA						\$ 37,896,767.36						
DESVIACION ESTÁNDAR						1,194,046.80		LIMITE SUPERIOR		\$ 39,090,814		
COEFICIENTE DE VARIACION						3.15%		LIMITE INFERIOR		\$ 36,702,721		

15

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)****9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA) :**

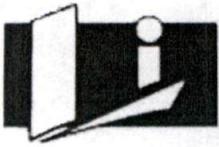
De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

**10. CALCULOS VALOR TERRENO****10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad fisiográfica 1**

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)	\$ 39.000.000



**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca de 16.5 Ha, la cual se vende por hectárea, uso actual agropecuario, cuenta con pastos de pastoreo y árboles frutales, dispone de acueducto veredal, terreno plano. Se accede a la finca por vía intermunicipal Lorica-San Pelayo, valor oferta: \$ 643.500.000.

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

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

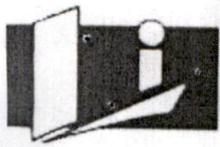
**10.3. EJERCICIOS RESIDUALES:** Para la determinación del valor de metro cuadrado de terreno del predio objeto de estudio no se consideró necesario realizar un ejercicio por medio del método (técnica) residual.

**10.4. SERVUDUMBRES:** De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 146-41432 no existen servidumbres aparentes y/o continuas sobre el bien objeto de estudio.

**10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS):** El bien objeto de estudio no presenta zonas de protección.

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:** La determinación del costo de la construcción se realiza 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 193.



**PREDIO CAB-6-1-032  
PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

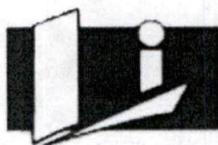
CA1: Cerco frontal en madera espaciada 1.20m, altura de 1.60m y 3 hilos de alambre de púa				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) cal 14	m	222	\$ 456	\$ 101.232,00
Limaton 10-12 cm (6m) Eucalipto	un	21	\$ 30.559	\$ 641.739,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	8	\$ 6.900	\$ 55.200,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	52	\$ 18.290	\$ 951.080,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				\$ 1.749.251,00
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				73,95
<b>VALOR UNITARIO</b>				\$ 23.654,51

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

17

CA2: Columnas en concreto de 0,25m x 0,25m y 1,8m de alto				
ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Columna en concreto de 0,25m x 0,25	m	\$ 144.523,81	3,60	\$ 520.285,72
<b>Total</b>				\$ 520.285,72
<b>Cantidad</b>				2,00
<b>Valor adoptado</b>				\$ 260.142,86

Columna en concreto de 0,25m x 0,25				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	Kg	1,00	\$ 2.618,00	\$ 2.618,00
Alambre Negro Recocido C-17 (Rollo 30Kg)	Kg	0,09	\$ 4.950,00	\$ 445,50
Barra Corruca G-60 3/8" (6 m)	Un	2,46	\$ 8.633,00	\$ 21.237,18
Concreto Cte. Grava común 3000 PSI	m3	0,04	\$ 452.464,00	\$ 18.098,56
Desenconfante emulsionado (16 Kg)	Un	0,03	\$ 283.315,00	\$ 8.499,45
Distanciador cm - 20 6,5 mm - 5/8"	Un	4,00	\$ 285,00	\$ 1.140,00
Durmiente 4 cm x 4 cm x 2,9 m Ord.	Un	1,00	\$ 5.729,00	\$ 5.729,00
Membrana curadora blanco (20 Kg)	Kg	0,10	\$ 5.301,00	\$ 530,10
Puntilla con cabeza 2"	lb	0,40	\$ 2.900,00	\$ 1.160,00
Repisa 8 x 4 cm x 2,9 m Ordinario	Un	0,30	\$ 11.459,00	\$ 3.437,70
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ord.	Un	1,00	\$ 22.906,00	\$ 22.906,00
Vibrador de concreto	d	0,08	\$ 26.180,00	\$ 2.094,40
Herramienta menor	%	2,00	\$ 878,959	\$ 1.757,92
Hora cuadrilla AA - Prestaciones	hc	3,00	\$ 18.290,00	\$ 54.870,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				\$ 144.523,81
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				1
<b>VALOR UNITARIO</b>				\$ 144.523,81



**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones.

**PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

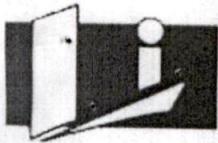
CAB-6-1-032										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1 Cerca	3	10	73,95	30,00%	2	52,20%	\$ 23.654,51	\$12.347,65	\$11.306,86	\$836.142,30
CA2 columnas	20	60	2	33,33%	2	52,20%	\$ 260.142,86	\$135.794,57	\$124.348,29	\$248.696,58
<b>VALOR TOTAL</b>										\$ 1.084.838,88
<b>VALOR ADAPTADO</b>										\$ 1.084.839

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

La franja objeto de adquisición predial no presenta los siguientes cultivos y especies objeto de avalúo:

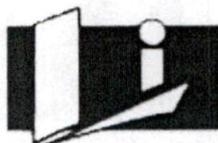
CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Mango ø 0.21m - 0.40m	UN	3	\$ 120.112	\$ 360.336
Santa Cruz ø 0.21m - 0.40m	UN	12	\$ 59.376	\$ 712.512
Veranera ø 0.21m - 0.40m	UN	14	\$ 10.000	\$ 140.000
Guayaba < ø 0.20m	UN	2	\$ 74.410	\$ 148.820
Acacio ø 0.21m - 0.40m	UN	1	\$ 79.168	\$ 79.168
Olivo < ø 0.20m	UN	1	\$ 4.948	\$ 4.948
Coralito (ornamental)	UN	17	\$ 25.000	\$ 425.000
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 1.870.784</b>



**13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

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

19



**14. RESULTADO DE AVALÚO.**

CAB-6-1-032				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	m <sup>2</sup>	0,022464	\$ 39.000.000	\$ 876.096
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 876.096</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1.084.839</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 1.870.784</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 3.831.719</b>

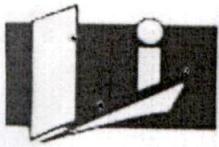
20

**TOTAL AVALUO: TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.831.719,00).**

Bogotá, D.C., 14 de febrero de 2020.  
Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal

**OMAR PINZON**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-1014242133



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

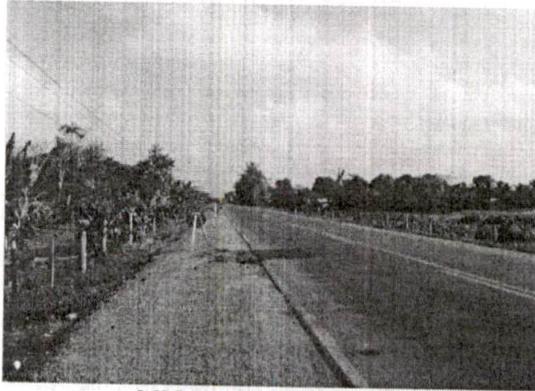


PREDIO CAB-6-1-032

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

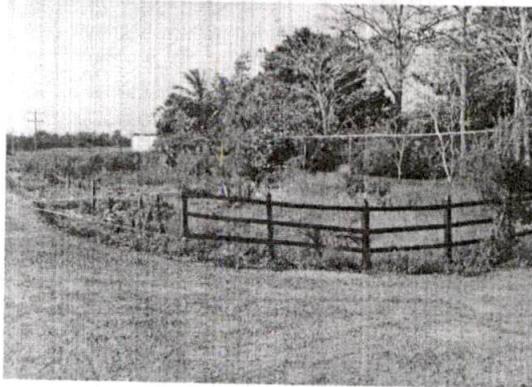


VISTA GENERAL

ENTORNO



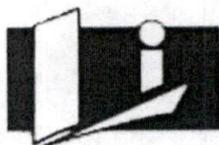
VISTA GENERAL



21

**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**



**15.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS**

**I. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** Lote de terreno con construcciones

**Dirección:** Finca la Carolina

**Vereda/Barrio:** Abrojal

**Municipio:** Cotorra

**Departamento:** Córdoba

**Cedula catastral:** 23-300-00-00-00-00-0009-0061-0-00-00-0000

**Títulos de adquisición:**

- Escritura pública No. 170 del 07-02-2007 protocolizada en la Notaria tercera de Montería.
- Escritura pública No. 171 del 07-02-2007 protocolizada en la Notaria tercera de Montería.
- Escritura pública No. 172 del 07-02-2007 protocolizada en la Notaria tercera de Montería.
- Escritura pública No. 1288 del 08-07-2009 protocolizada en Notaria tercera de Montería.

**Matricula Inmobiliaria:** 146 – 41432.

**Propietario:** HÉCTOR RICARDO FRASSER ARRIETA CC.78.698.688

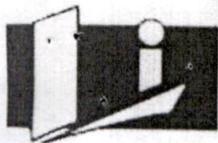
22

**II. CONSIDERACIONES**

- De conformidad con el protocolo de avalúos, el concepto de Notariado y Registro no se incluirá en el encargo valuatorio y lo correspondiente a los derechos notariales y de registro serán asumidos por el comprador.

**III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.Desmonte, embalaje, traslado y montaje.		No Aplica compensacion por este concepto
2. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
<b>Total Indemnizaciones</b>	<b>\$ -</b>	



**CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**1. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** Lote de terreno con construcciones

**Dirección:** Finca la Carolina

**Vereda/Barrio:** Abrojal

**Municipio:** Cotorra

**Departamento:** Córdoba

**Cedula catastral:** 23-300-00-00-00-0009-0061-0-00-00-0000

**Títulos de adquisición:**

- Escritura pública No. 170 del 07-02-2007 protocolizada en la Notaria tercera de Montería.

- Escritura pública No. 171 del 07-02-2007 protocolizada en la Notaria tercera de Montería.

- Escritura pública No. 172 del 07-02-2007 protocolizada en la Notaria tercera de Montería.

- Escritura pública No. 1288 del 08-07-2009 protocolizada en Notaria tercera de Montería.

**Matricula Inmobiliaria:** 146 – 41432.

**Propietario:** HÉCTOR RICARDO FRASSER ARRIETA CC.78.698.688

23

**2. VALORACION COMERCIAL:**

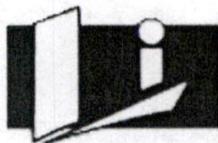
CAB-6-1-032				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	m <sup>2</sup>	0,022464	\$ 39.000.000	\$ 876.096
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 876.096</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1.084.839</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 1.870.784</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 3.831.719</b>

**TOTAL AVALUO: TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.831.719,00).**

Bogotá, D.C., 14 de febrero de 2020.  
Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal

**OMAR PINZON**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-1014242133



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

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

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 14 de febrero de 2020, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios N 1-121-2018 celebrado entre CONSTRUCCIONES EL CÓNDROR Y CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. :

#### MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ

LISANDRO CASTAÑEDA

JOSE FELIX ZAMORA MORENO

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

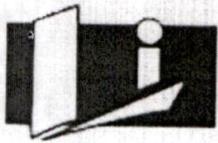
Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad actividad económica	Desmante embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-6-1-032	\$3.831.719	\$0	\$0	\$0	\$0

#### SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la concesión ruta al mar el 10 de enero de 2020 aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios. Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, se levantó la sesión, siendo la 06:00 p.m. del día y fecha arriba mencionados.

**COMITÉ DE AVALUOS**

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Miembro comité

**LISANDRO CASTAÑEDA**  
Miembro Comité

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Miembro comité

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Miembro comité