

Montería,

Señora:  
**MARÍA DOMITILA ARTEAGA ARTEAGA**  
La Floresta  
Vereda Mata de Caña  
Lorica-Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20200818003818  
Fecha: 18/08/2020 02:51:37 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 CAB-6-1-055 OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-20200723003584** DE FECHA 23 DE JULIO DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-20200723003585** de 23 de julio 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-20200723003584** de fecha 23 de julio de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 146-9017 denominado "La Floresta", ubicado en Lorica, departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia-Bolívar", según consta en la Guía de la Empresa de Correo certificado Servientrega S.A No. **9118530836**, no pudo ser entregado, imposibilitando así la notificación personal, razón por la cual 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-20200723003584** de fecha 23 de julio 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 "La Floresta", ubicado en el Municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 234170001000000240037000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-9017 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Lorica. Predio identificado con la ficha predial No. **CAB-6-1-055**. Ubicado en el Sector Cereté - Lorica.

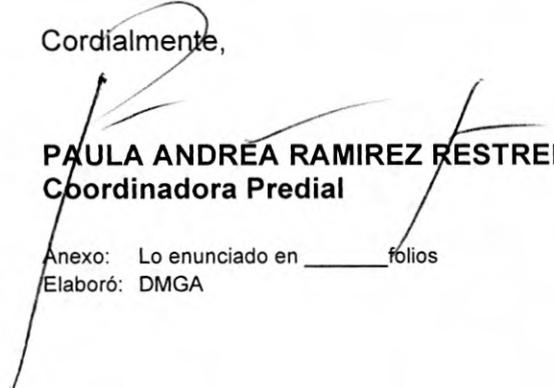


El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado “La Floresta”, ubicado en el municipio de Loricá - Córdoba, a fin de notificarle a la señora **MARÍA DOMITILA ARTEAGA ARTEAGA**, la oferta formal de compra N.º **48-147S-20200723003584** de fecha 23 de julio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N.º **48-147S-20200723003585** de 23 de julio 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 \_\_\_\_\_ folios

Elaboró: DMGA

### CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra No. **48-147S-20200723003584** de fecha 23 de julio de 2020, Predio CAB-6-1-055 a la señora **MARÍA DOMITILA ARTEAGA ARTEAGA**, se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las 7.00 a.m. del día **20 de agosto de 2020**.

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

Cargo: Coordinadora Predial Ruta al Mar

### CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del **26 de agosto de 2020**, por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la oferta formal de No. **48-147S-20200723003584** de fecha 23 de julio de 2020, Predio CAB-6-1-055, a la señora **MARÍA DOMITILA ARTEAGA ARTEAGA** - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

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

Cargo: Coordinadora Predial Ruta al Mar



Montería, Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -  
RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20200723003584  
Fecha: 23/07/2020 06:04:40 p. m.  
Usuario: vanessa.angulo  
CATEGORIA: EXTERNA

Señores:

**MARÍA DOMITILA ARTEAGA ARTEAGA**

La Floresta

Vereda Mata de Caña

Lorica-Córdoba

**REFERENCIA:**

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

**ASUNTO:**

Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado La Floresta ubicado en la vereda Mata de Caña jurisdicción del Municipio de Lorica, Departamento De Córdoba, Identificado Con La Cédula Catastral N° 234170001000000240037000000000 y del folio de matrícula inmobiliaria N° 146-9017 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Lorica.

Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-1-055 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 y la ley 1882 de 2013.

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-6-1-055
Fecha de ficha	31 octubre de 2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	1.044.20 M2
Abscisa inicial	K 30+461,91 l
Abscisa final	K 30+561,49 l
Municipio	Lorica
Departamento	Córdoba
Folio de Matrícula Inmobiliaria	146-9017
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	N° 234170001000000240037000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno son los contenidos en la Escritura Pública No. 895 de 14 de noviembre de 1984, otorgada por la notaria única de Lorica, a saber:

"NORTE, con predio de María Mercedes Negrete; por el SUR, con predio de José Negrete; por el ESTE, con Carretera -Lorica-Cerete; y por el OSTE, con predio de Manuel Antonio negrete".

**B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE**

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No.146-9017 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
MARÍA DOMITILA ARTEAGA ARTEAGA	Cédula de ciudadanía N°30.645.438	Compraventa	Escritura Pública	N°895 del 14 de noviembre de 1984	Notaria única	Lorica

**C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA**

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-6-1-055:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-6-1-055	Total: 9.984.00 M2
	Requerida: 1.044.20 M2
	Remanente: 0,00 M <sup>2</sup>
	Sobrante: 8.939.80 M2
	Total Requerida: 1.044.20 M2

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	P1-P2	11,50	METROS LINEALES	CON MARÍA MERCEDES NEGRETE ARTEAGA
SUR	P3-P4	5,90	METROS LINEALES	CON MARÍA ARACELIS NEGRETE ARTEAGA
ORIENTE	P2-P3	99,58	METROS LINEALES	CON VÍA EXISTENTE CERETÉ-LORICA
OCCIDENTE	P4-P1	99,52	METROS LINEALES	CON MARÍA DOMITILA ARTEAGA ARTEAGA Y OTRA

#### 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-6-1-055 de fecha 17 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 **TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/L. (\$32.796.458)** suma de dinero que comprende los siguientes conceptos:

- Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones, Cultivos y Especies a favor del Propietario; la suma de **TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/L. (\$32.796.458).**

**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

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 [sandra.diaz@elcondor.com](mailto:sandra.diaz@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.

Acompañó 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-6-1-055 de fecha 17/



de febrero de 2020, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



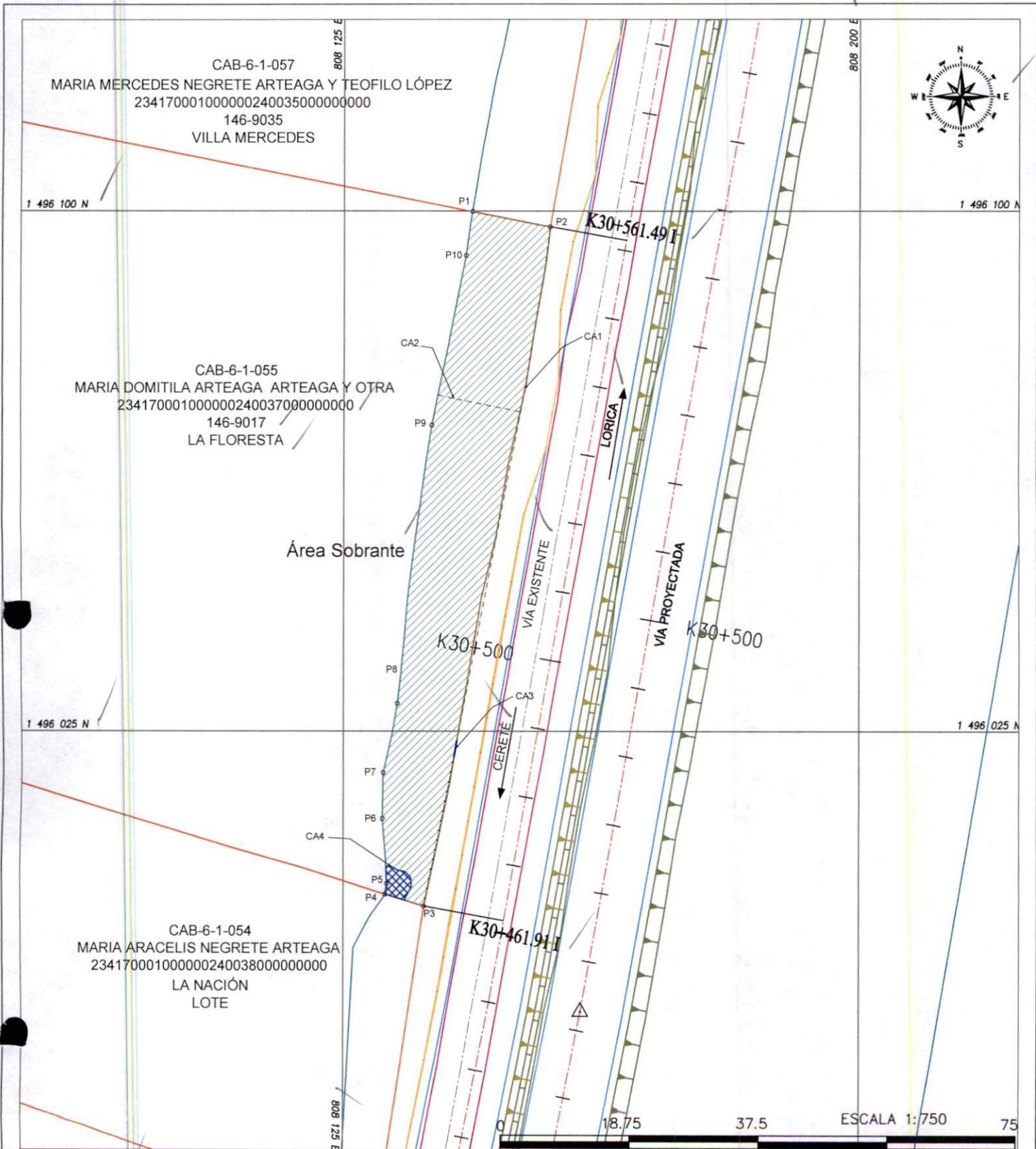
**GLORIA PATRICIA GARCÍA RUÍZ**  
Segunda Suplente del Representante Legal

Anexo: Lo enunciado en \_\_\_ Folios  
CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, propietario y Expediente Predial  
Elaboró: SPDV  
Revisó: JDOV

4







**AN**  
 Autoridad Nacional  
 de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL  
 ANTIOQUIA-BOLIVAR  
 UFI 6 SUBSECTOR 1  
 CERETE - LORICA

**CONCESIÓN**  
 Ruta al Mar

**TÍTULO:**  
 PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

**PROPIETARIO:**  
 MARIA DIMITILA ARTEAGA ARTEAGA Y OTRA

**CEDULA CATASTRAL:**  
 234170001000000240037000000000

**MATRICULA INMOBILIARIA:**  
 146-9017

**CIP:** CAB-6-1-055      **ESCALA:** 1:750

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 9984.00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	1044.20 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000.00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 8939.80 m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m <sup>2</sup>

RUTA: 2103	
<b>PR</b>	<b>ABS</b>
INICIO: 10+764	INICIO: K 30+461.911
FINAL: 48+222	FINAL: K 30+561.491

CONVENCIONES	
--- Línea de compra	--- Limite predial
- - - Ejes de vía proyectada	--- Área requerida
- - - Eje de vía existente	--- Área remanente
--- Borde vía existente	--- Construcción
--- Borde vía proyectada	--- Construcción anexa
--- Fuentes hídricas	○ Punto de inflexión
--- Línea de transmisión Eléctrica	--- Chaffán Llano
--- Carreteable	--- Chaffán Corte
	--- Cercas

**INFORMACIÓN DE REFERENCIA**

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

**DATUM:**  
 MAGNA - SIRGAS

**ORIGEN DE LA ZONA:**  
 CENTRAL

**COORDENADAS GEOGRAFICAS:**  
 4° 35' 46.3215" Lat. Norte  
 74° 4' 39.0284" Long. Oeste

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

**DIBUJÓ:** JOSÉ RAQUEL MERCADO OJEDA      **FECHA:** 31-10-2019

**ARCHIVO:** PA\_CAB-6-1-055.dwg      **PLANO:** 1 de 2

### CUADRO DE COORDENADAS

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	11.5	268°28'10"	808143.65	1496099.97
P2	P2 - P3	99.58	90°32'3"	808154.93	1496097.77
P3	P3 - P4	5.9	83°43'48"	808136.72	1495999.86
P4	P4 - P5	1.56	262°45'5"	808131.07	1496001.57
P5	P5 - P6	9.37	193°28'38"	808131.33	1496003.11
P6	P6 - P7	6.63	184°56'44"	808130.69	1496012.46
P7	P7 - P8	10.17	190°30'47"	808130.81	1496019.09
P8	P8 - P9	40.44	184°31'21"	808132.84	1496029.05
P9	P9 - P10	24.91	175°33'53"	808137.78	1496069.19
P10	P10 - P1	6.44	176°46'26"	808142.73	1496093.60

Area: 1044.20 m<sup>2</sup>

 <small>CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 1 CERETÉ - LORICA</small>	<b>TÍTULO:</b> PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	<b>CUADRO DE ÁREAS</b> ÁREA TOTAL: 0 Ha + 9984.00 m <sup>2</sup> ÁREA REQUERIDA: 1044.20 m <sup>2</sup> ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m <sup>2</sup> ÁREA SOBRANTE: 0 Ha + 8939.80 m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m <sup>2</sup>	<b>CONVENCIONES</b> --- Línea de compra      □ Límite predial - - - Ejes de vía proyectada      ▨ Área requerida - - - Eje de vía existente      ▩ Área remanente --- Borde vía existente      ▤ Construcción --- Borde vía proyectado      ▥ Construcción anexa --- Fuentes hídricas      ○ Punto de inflexión --- Línea de transmisión Eléctrica      ▨ Chafán Llano --- Carreteable      --- Chafán Corte --- Cercas	<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b> PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este		
 <b>CONCESIÓN</b> Ruta al Mar	<b>PROPIETARIO:</b> MARIA DIMITILA ARTEAGA ARTEAGA Y OTRA	<b>RUTA: 2103</b> PR      ABS INICIO: 10+764      INICIO: K 30+461.91   FINAL: 48+222      FINAL: K 30+561.49	<b>DIBUJÓ:</b> JOSÉ RAQUEL MERCADO OJEDA	<b>FECHA:</b> 31-10-2019	<b>ARCHIVO:</b> PA_CAB-6-1-055.dwg	<b>PLANO:</b> 2 de 2

CONSORCIO DE CONCESIONES

APROBADO



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PREDIO CAB-6-1-055**

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	LA FLORESTA
VEREDA:	MATA DE CAÑA
MUNICIPIO:	LORICA
DEPARTAMENTO:	CORDOBA
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

**BOGOTA D.C., 17 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

1.	INFORMACION GENERAL .....	4
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
2.	DOCUMENTOS .....	5
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA .....	5
3.1.	PROPIETARIOS: .....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN: .....	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA: .....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS: .....	6
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....	6
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: .....	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES: .....	7
4.8.	VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR: .....	7
5.	REGLAMENTACION URBANISTICA.....	8
6.	DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE .....	9
6.1.	UBICACIÓN: .....	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO: .....	9
6.3.	LINDEROS: .....	10
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: .....	10
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS: .....	10
6.6.	UNIDADES FISIOGRAFICAS: .....	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS: .....	10
6.8.	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS: .....	11





6.9.	CONSTRUCCIONES ANEXAS: .....	11
6.10.	CULTIVOS ESPECIES: .....	11
<b>7.</b>	<b>MÉTODOS VALUATORIOS .....</b>	<b>12</b>
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.....	12
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:.....	12
7.3.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES: .....	12
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....</b>	<b>13</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	13
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	13
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....</b>	<b>14</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA) .....	14
<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO .....</b>	<b>14</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	14
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:.....	15
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>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES .....</b>	<b>16</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN: .....	16
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI: .....	17
<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>





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

**1. INFORMACION GENERAL**

**1.1. SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 9 de enero de 2020.

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.

**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:** Lorica.

**1.7. VEREDA:** Mata de caña

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Floresta

**1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K30+461,91 I y abscisa final K30+561,49 I.

**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 conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lorica – Córdoba, "Lorica se hace visible" 2002-2010, aprobado mediante Acuerdo 042 del 14 de Diciembre del 2001 el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro rural y su uso es AGRICULTURA COMERCIAL Y GANADERIA INTENSIVA





**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:**

Departamento	23- CORDOBA
Municipio	417 – LORICA
Cedula. Catastral actual	23-417-00-01-00-00-0024-0037-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 9726,0 m <sup>2</sup>
Área de construcción	0,0 m <sup>2</sup>
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 6,991,000

5

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2020.

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 14 de febrero de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas

**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 17 de febrero de 2020.

**2. DOCUMENTOS**

- Ficha predial del predio CAB-6-1-055, elaborado el 31 de octubre de 2019.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 16 de octubre de 2019
- Escritura Pública No 895 del 14 de noviembre de 1984, otorgada por la Notaría Única de Lórica.
- Certificado catastral, vigencia 2020.
- Plano de afectación predial, elaborado el 31 de octubre de 2019
- Registro 1 y 2.
- Estudio de títulos del predio CAB-6-1-055, elaborado el 30 de octubre de 2019.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

María Domitila Arteaga Arteaga C.C: 30.645.438

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

Escritura Pública No 895 del 14 de noviembre de 1984, otorgada por la Notaría Única de Lórica.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 146 – 9017.



**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



**PREDIO CAB-6-1-055**

- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 146-9017, 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 MATA DE CAÑA 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<sup>1</sup>. El sector limita al nororiente con el municipio San Antero; al noroccidente con el municipio de San Bernardo del Viento y la vereda La Doctrina; al oriente con los municipios de Purísima, Momil y Chima, al sur con el municipio de Cotorra y al occidente con las veredas Campo Alegre, Campana de los Indios, Guanábano y Catilleral.

6



Fuente: Google maps, Consulta: 14 de febrero 2020,  
<https://www.google.com/maps/place/Lorica,+Córdoba>

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





**PREDIO CAB-6-1-055**

- 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 7 msnm. 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>:

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, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en el perímetro urbano del municipio de Lorica.
- 4.8. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La principal vía del sector es aquella que conecta los municipios de Lorica y San Pelayo.

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

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





**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

**5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Loricá – Córdoba, “Loricá se hace visible” 2002-2010, aprobado mediante Acuerdo 042 del 14 de Diciembre del 2001, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro RURAL y su uso es AGRICULTURA COMERCIAL Y GANADERIA INTENSIVA.

Tipo de Uso	Uso
Principal	Residencial Unifamiliar, Comercio al por menor. Residencial Campestre, Recreación
Complementario	Ecoturismo, Turismo convencional, Servicios
Restringido	Todos los demás

8



**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



CLASE	CARACTERISTICAS
 SNa, SCa, LRob, CRa, LBo CRbe, SCab, NSbe	Suelos Sujetos a Encharcamientos
 NSab, SNa, SNa, SLa, TPa LTe, SAob	Suelos con Nivel Freático Fluctuante
 ELde1, ELde2-1, ELde2-3 ELde3, ELod1, ELod1-2 ELod2-3, ELde2, VDef LTe, CRb	Suelos Superficiales Capas de Piedra y Gravilla

SNa: Suelos con niveles freáticos oscilantes, susceptibles a encharcamientos, capas arcillosas y sales en subsuelos.  
**Vocación:** Agricultura comercial y ganadería intensiva.

**6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Mata de Caña sector Pueblo Chiquito, el cual se encuentra aproximadamente a 17,63 km del perímetro urbano del municipio de Lorica – Córdoba. Se accede por vía intermunicipal, la cual se encuentra pavimentada.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 14 de Febrero de 2020.

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





**PREDIO CAB-6-1-055**

ÁREA TOTAL TERRENO:	9.984,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	1.044,20 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	8.939,80 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.044,20 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial CAB-6-1-055, 31 de octubre de 2019.

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

10

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	11,50 m	MARIA MERCEDES NEGRETE ARTEAGA Y OTRO P1 - P2
SUR	5,90 m	MARIA ARACELIS NEGRETE ARTEAGA P3 - P4
ORIENTE	99,58 m	VIA EXISTENTE CERETÉ - LORICA P2 – P3
OCCIDENTE	99,52 m	MARIA DOMITILA ARTEAGA ARTEAGA Y OTRA P4 – P1

Fuente: Ficha predial CAB-6-1-055, 31 de octubre de 2019.

**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. Sin embargo el área requerida no presenta servicios públicos.

**6.6. UNIDADES FISOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

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

**6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.





**6.8. CARACTERISTICAS 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 tipificadas como anexas:

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: Cerco frontal en madera espaciada 1.00 m, altura de 2.10m y 5 hilos de alambre de púas	97.30 m	3	Bueno	10
CA2: Cerca divisoria en madera espaciada 1.30m, altura de 2.10m y 4 hilos de alambre de púas	12.18 m	3	Bueno	10
CA3: Portón en madera con 4 varetas horizontales de 1" * 4", 3 varetas verticales y 2 varetas diagonales de refuerzo dimensiones de 2.30 m * 2.00 m	1 un	5	Bueno	20
CA4: Jagüey con área de 13.70m <sup>2</sup> y profundidad de 0.70m.	9.59 m <sup>3</sup>	N/A	N/A	N/A

**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
Totumo Ø 0,21 – 0,40 m	4 un
Naranjuelo ≤ Ø 0,20 m	2 un
Ñipi Ñipi ≤ Ø 0,20 m	10 un
Matarratón Ø 0,21 – 0,40 m	9 un
Asauco ≤ Ø 0,20 m	8 un
Higo Ø 0,21 – 0,40 m	1 un
Mango Ø 0,41 – 0,60 m	1 un
Arizal Ø 0,61 – 0,80 m	1 un
Roble Ø 0,21 – 0,40 m	1 un
Pasto angleton	939.78 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial CAB-6-1-055, 31 de octubre 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.

12

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

### 7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

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

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

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

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

Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, diámetro, altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado siembra y abandonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en kg por planta/año, según las





**PREDIO CAB-6-1-055**

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 (m²)
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 sector del predio objeto de avalúo comercial, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:





**PREDIO CAB-6-1-055**

ESTUDIO DE MERCADO LORICA												
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	Lorica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 643,500,000	\$ 637,065,000	16.5	\$ 36,637,273	150.0	GLOBAL	\$ 32,550,000
2	3126036437	Indiria Espitia	Lorica	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	Lorica	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		

**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. CÁLCULOS 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)	\$ 38.000.000

Es de considerar que el inmueble objeto de avalúo comercial, presenta como destinación actual un lote adecuado para vivienda rural campesina, en el cual se han desarrollado actividades de adecuación al terreno para dicho propósito, las





**PREDIO CAB-6-1-055**

cuales se encuentran cuantificadas en \$ 21.883 por metro cuadrado de terreno, de conformidad con el soporte que se presenta a continuación:

COSTOS DE ADECUACION LOTE RURAL - VIVIENDA CAMPESINA					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNITARIO	VR TOTAL
PRELIMINARES					
1.0	Campamento 9M2	LN	1	\$ 885,792.00	\$ 885,792
2.0	Excavaciones A Mano De Zanjas	M3	100	\$ 19,205.00	\$ 1,920,500
3.0	Localizacion - Trazado Y Replanteo	M2	1000	\$ 6,180.00	\$ 6,180,000
4.0	Descapote a maquina	M2	1000	\$ 9,825.00	\$ 9,825,000
VR. TOTAL ITEM					<b>\$ 18,811,292</b>
TOTAL TODOS LOS ITEM					<b>\$ 18,811,292</b>

15

ANALISIS ADECUACION PREDIOS RURALES		
CONCEPTO	ITEM	VALOR TOTAL URBANISMO
ADMINISTRACION (A)	5%	\$ 940,564.60
IMPREVISTOS (I)	3%	\$ 564,338.76
UTILIDAD (U)	7%	\$ 1,316,790.44
TOTAL AIU (ADMINISTRACION, IMPREVISTOS Y UTILIDAD)	15%	\$ 2,821,693.80
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$ 250,190.18
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS Y AIU	N/A	\$ 21,883,175.98
VALOR TOTAL M2 ADECUACION DEL TERRENO	1000	<b>\$ 21,883.18</b>
VALOR TOTAL M2 ADOPTADO	1000	<b>\$ 21,883.00</b>

Por lo cual se establece que el valor por metro cuadrado de terreno final es el siguiente:

UNIDAD DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR
Valor Unidad Fisiográfica	M <sup>2</sup>	\$ 3.800
Adecuación Al Terreno	M <sup>2</sup>	\$ 21.883
<b>Valor final adaptado para terreno por m2</b>		<b>\$ 25.683</b>

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

Se adopta el valor descrito en el acápite anterior.

**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



**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



**PREDIO CAB-6-1-055**

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.

16

**10.4. SERVUDUMBRES:** De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 146 - 9017 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

CA1: Cerco frontal en madera espaciada 1.00 m, altura de 2.10m y 5 hilos de alambre de púas				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) cal 14	m	487	\$ 456	\$ 222.072,00
Cerco 8 x 8 cm x 2.9m - Ordinario	un	98	\$ 22.906	\$ 2.244.788,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	20	\$ 7.900	\$ 158.000,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	98	\$ 18.290	\$ 1.792.420,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 4.417.280,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>97,30</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 45.398,56</b>

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



**Telefax: 6123378**



**PREDIO CAB-6-1-055**

CA2: Cerca divisoria en madera espaciada 1.30m, altura de 2.10m y 4 hilos de alambre de púas				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) cal 14	m	49	\$ 456	\$ 22.344,00
Cerco 8 x 8 cm x 2.9m - Ordinario	un	10	\$ 22.906	\$ 229.060,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	2	\$ 7.900	\$ 15.800,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	10	\$ 18.290	\$ 182.900,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 450.104,00
TOTAL CANTIDAD				12,18
VALOR UNITARIO				\$ 36.954,35

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

17

CA3: Portón en madera con 4 varetas horizontales de 1" * 4", 3 varetas verticales y 2 varetas diagonales de refuerzo dimensiones de 2.30 m * 2.00 m				
ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Tabla chapa 10 x 1.8 - 2 cm x 2.9 m - Ordinario	un	\$ 6.747,00	9,00	\$ 60.723,00
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 2.900,00	1,00	\$ 2.900,00
Bisagra Pta Acero Inox 2-1/2 X 1-3/4pulg 1.2mm Mobile	un	\$ 4.900,00	4,00	\$ 19.600,00
Hora cuadrilla AA - com prestaciones	Hc	\$ 18.290,00	8,00	\$ 146.320,00
Total				\$ 229.543,00
Cantidad				1,00
Valor adoptado				\$ 229.543,00

fuelle bisagra: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/301643/Bisagra-Pta-Acero-Inox-2-1-2-X-1-3-4pulg-1-2mm/301643>

CA4: Jagüey con área de 13.70m2 y profundidad de 0.70m.				
ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.633,00	13,70	\$ 36.072,10
Excavación manual zanja 0,6 m x 1,00 m	m3	\$ 20.119,00	9,59	\$ 192.941,21
Total				\$ 229.013,31
Cantidad				9,59
Valor adoptado				\$ 23.880,43

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



**Telefax: 6123378**

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

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



**PREDIO CAB-6-1-055**

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 Cerca	3	10	97,3	30,00%	2	21,53%	\$ 45.398,56	\$9.774,31	\$35.624,25	\$3.466.239,53
CA2 Cerca	3	10	12,18	30,00%	2	21,53%	\$ 36.954,35	\$7.956,27	\$28.998,08	\$353.196,60
CA3 Portón	5	20	1	25,00%	2	17,75%	\$ 229.543,00	\$40.743,88	\$188.799,12	\$188.799,12
CA4 Jagüey	N/A	N/A	9,59	N/A	N/A	N/A	\$ 23.880,43	N/A	\$23.880,43	\$229.013,32
VALOR TOTAL										\$ 4.237.248,57
VALOR ADOPTADO										<b>\$ 4.237.249</b>

**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:

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Totumo Ø 0,21 – 0,40 m	un	4	\$ 39.584	\$ 158.336
Naranjuelo ≤ Ø 0,20 m	un	2	\$ 11.133	\$ 22.266
Ñipi Ñipi ≤ Ø 0,20 m	un	10	\$ 2.969	\$ 29.690
Matarratón Ø 0,21 – 0,40 m	un	9	\$ 39.584	\$ 356.256
Asauco ≤ Ø 0,20 m	un	8	\$ 9.896	\$ 79.168
Higo Ø 0,21 – 0,40 m	un	1	\$ 39.584	\$ 39.584
Mango Ø 0,41 – 0,60 m	un	1	\$ 120.112	\$ 120.112
Arizal Ø 0,61 – 0,80 m	un	1	\$ 307.887	\$ 307.887
Roble Ø 0,21 – 0,40 m	un	1	\$ 269.665	\$ 269.665
Pasto angleton	m2	939,78	\$ 381	\$ 358.056
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 1.741.020</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.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

19





14. RESULTADO DE AVALÚO.

CAB-6-1-053				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m <sup>2</sup>	1.044,2	\$ 25.683	\$ 26.818.189
TOTAL TERRENO				\$ 26.818.189
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.237.249
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.741.020
TOTAL AVALUO				\$ 32.796.458

20

TOTAL AVALUO: TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$32.796.458,00).

Bogotá, D.C., 17 de febrero de 2020.  
 Cordialmente,

**DIEGO MONROY**  
 Representante Legal

**OMAR PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA: AVAL- 1.014.242.133





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

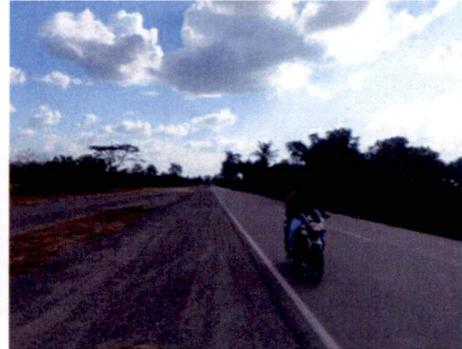
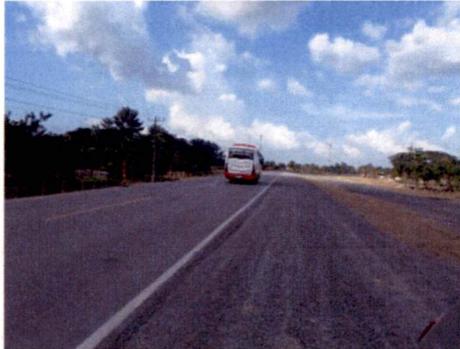


PREDIO CAB-6-1-055

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



21

CA1



CA2 Y CA4



CA4



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**



**15.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

**I. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** LOTE DE TERRENO.

**Dirección:** LA FLORESTA

**Vereda/Barrio:** MATA DE CAÑA

**Municipio:** LORICA

**Departamento:** CORDOBA

**Cedula catastral:** 23-417-00-01-00-00-0024-0037-0-00-00-0000

**Títulos de adquisición:**

Escritura Pública No 895 del 14 de noviembre de 1984, otorgada por la Notaría única de Lorica.

**Matricula Inmobiliaria:** 146 – 9017.

**Propietario:** María Domitila Arteaga Arteaga C.C: 30.645.438

22

**II. CONSIDERACIONES**

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"

**III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

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





**CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**1. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** LOTE DE TERRENO.

**Dirección:** LA FLORESTA

**Vereda/Barrio:** MATA DE CAÑA

**Municipio:** LORICA

**Departamento:** CORDOBA

**Cedula catastral:** 23-417-00-01-00-00-0024-0037-0-00-00-0000

**Títulos de adquisición:**

Escritura Pública No 895 del 14 de noviembre de 1984, otorgada por la Notaría única de Loricá.

**Matricula Inmobiliaria:** 146 – 9017.

**Propietario:** María Domitila Arteaga Arteaga C.C: 30.645.438

23

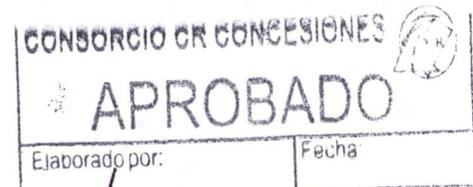
**2. VALORACION COMERCIAL:**

CAB-6-1-053				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m <sup>2</sup>	1.044,2	\$ 25.683	\$ 26.818.189
TOTAL TERRENO				\$ 26.818.189
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.237.249
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.741.020
TOTAL AVALUO				\$ 32.796.458

**TOTAL AVALUO: TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$32.796.458,00).**

Bogotá, D.C., 17 de febrero de 2020.  
Cordialmente,

**DIEGO MONROY**  
Representante Legal



**OMAR PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1.014.242.133



<b>CIUDAD</b>	MONTERÍA	<b>FECHA</b>	noviembre-2019	<b>PREDIO</b>	CAB-6-1-055
---------------	----------	--------------	----------------	---------------	-------------

**INFORMACIÓN PREDIAL**

Propietario:	MARIA DOMITILA ARTEAGA ARTEAGA
Cédula catastral:	234170001000000240037000000000
Matrícula Inmobiliaria:	146-9017

**OBSERVACIONES**

El presente informe tiene como objetivo la clasificación de usos de suelos del predio en mención, de acuerdo con el POT aprobado en el municipio de Santa Cruz de Lorica.

todo el Complejo Cenagoso del Bajo Sinú, según el POT de esta municipalidad aprobado mediante el acuerdo 042 del 14 de diciembre de 2001 es suelo área protegido, según la formulación del POT y que se manifiesta a continuación:

Pág. 30 Documento de formulación: FORTALEZA: - Rin Sinú eje cultural departamental y Ciénaga grande del bajo Sinú.

Página 32. Crear unidades de paisaje regional Ciénaga Grande.

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

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

Pág. 145. Formulación: Recuperación, conservación y protección de las Ciénagas inundables y no inundables (Complejo Ciénaga Grande). Establecimiento de convenios interinstitucionales para la recuperación y protección de la cuenca del Río Sinú y del complejo Ciénaga Grande.

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

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

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

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

No obstante, se ratifica la importancia de estos suelos protegidos según lo ordenado en la Sentencia T-194/99, que resolvió . . . "Segundo. ORDENAR a los Personeros, Alcaldes y Concejales de Tierralta, Valencia, Montería, Cerete, Lorica, San Bernardo del viento, Purísima, Chima, San Pelayo, Ciénega de Oro, San Carlos, Momil, San Antero y moñitos, que procedan de a: 1) suspender toda obra de relleno y desecación de pantanos, lagunas charcas Ciénegas y humedales en el territorio de esos municipios, salvedad hecha de las que sean indispensables para el saneamiento; 2) adelantar las actuaciones administrativas de su competencia e instaurar las acciones procedentes para recuperar el dominio público sobre las áreas de terreno de los cuerpos de agua que fueron desecados y apropiados por particulares; 3) regular la manera en que se hará exigible en esos municipios cumplir con la función ecológica que le es inherentes a la propiedad (C.P art. 58) establecer y cobrar las obligaciones que de tal función se desprendan para los particulares y entes públicos; 4) revisar los planes y programas de desarrollo económico y social, para dar prioridad a las necesidades que se derivan de : a) el tratamiento y vertimiento de las aguas negras , b) la recolección y disposición de basuras, y c) la recuperación de los cuerpos de agua. Se ordenará también a la Gobernación del Departamento de Córdoba que proceda de igual forma, y coordine el cumplimiento de tales tareas por parte de los municipios mencionados, sometiéndose a las políticas del Ministerio del Medio Ambiente sobre la materia. El Gobernador informara sobre la manera en que se acaten estas órdenes al Tribunal Superior de Montería – juez de tutela de primera instancia – a la Procuraduría y a la Contraloría departamentales, a fin de que estas ejerzan los controles debidos.



Fuente: plano 6E PBOT-Lorica

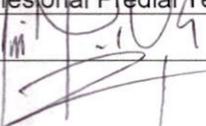
*[Firma manuscrita]*

	<b>INFORME TÉCNICO CONCEPTO USO DE SUELO</b>	Versión	01
		Páginas	3 de 3

RELACION DE PREDIO Y USO DEL SUELO

ITEM	NUMERO CATASTRAL	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	MATRICULA INMOBILIARIA	USO DEL SUELO
1	234170001000000240037000000000	CORDOBA	LORICA	146-9017	SNa
<b>SNa</b>	Suelos con niveles freáticos oscilantes, susceptibles a encharcamientos, capas arcillosas y sales en subsuelos, Vocación: Agricultura comercial ganadería intensiva.				
<b>SMa</b>	Suelos superficiales, nivel freático fluctuante con inundaciones frecuentes. Vocación: agricultura de subsistencia y ganadería extensiva.				
<b>Sla</b>	Suelos superficiales con inundaciones periódicas. Vocación: Agricultura de subsistencia y ganadería extensiva.				
<b>Elde 1-2 Elde 2-3</b>	Suelos superficiales, muy superficiales, capas de gravilla en superficie y dentro del suelo, erosión ligera - moderada – severa y muy severa. Vocación: Agricultura de subsistencia ganadería extensiva área de conservación.				
<b>Crbc</b>	Suelos sujetos a encharcamientos.				
<b>Protegido:</b> Según el Plan de Ordenamiento territorial Son suelos de Especial Protección por el río Sinú (Plano de formulación No, 5A1) y por la Ciénaga grande y demás humedales (Plano de Formulación No. 58)					

De acuerdo con esto se precede a clasificar el uso de suelo con el plano E6.

<b>ELABORADO POR:</b>	Jose Raquel Mercado Ojeda
<b>CARGO:</b>	Profesional Predial Técnico
<b>FIRMA:</b>	

CONSORCIO CR CONCESIONES  
**APROBADO**


Montería, Córdoba

Señores  
**ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LORICA**  
**Secretaría De Planeación E Infraestructura Municipal**  
**Santa Cruz De Lorica.**  
**LORICA - CÓRDOBA**

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR  
Radicado: 48-1478-20191002001066  
Fecha: 02/10/2019 08:26:09 a.m.  
Usuario: jairo.ramos  
CATEGORIA: EXTERNA

**REFERENCIA:** contrato de concesión bajo esquema de APP No. 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:** solicitud de expedición de certificados de uso del suelo

Cordial saludo:

El CONCESIONARIO RUTA AL MAR S.A.S., suscribió con la Agencia Nacional de Infraestructura, Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 016 el pasado 14 de octubre de 2015, para ejecutar la Construcción, Rehabilitación, Mejoramiento, Operación y, Mantenimiento del Sistema Vial para la Conexión de los departamentos Antioquia – Bolívar, de conformidad con lo previsto en este Contrato, denominado: PROYECTO ANTIOQUIA - BOLÍVAR, proyecto declarado de utilidad pública mediante la Resolución No. 1826 del 28 de octubre de 2015.

De conformidad con lo anterior, y en cumplimiento de las obligaciones contractuales, dirigidas a desarrollar la gestión predial correspondiente, nos permitimos solicitarle expedir el certificado de la norma de uso del suelo particular y específica, el cual debe contener la siguiente información:

- Licencias de construcción o planes parciales otorgados o en trámite
- Uso principal/potencial: uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
- Uso compatible o complementario: uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- Uso condicionado o restringido: uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
- Uso prohibido: Uso incompatible con el uso principal de la zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.
- Uso permitido
- Si el predio se encuentra en zona de riesgo o amenaza.

Es importante tener en cuenta que los certificados de uso de suelo deben ser expedidos de conformidad al POT vigente del municipio.

Teniendo en cuenta lo anterior, a continuación, relacionamos las cédulas catastrales de los predios sobre los cuales se solicita la expedición de los certificados:

CÓDIGO	REFERENCIA CATASTRAL
CAB-6-1-043	234170001000000220139000000000
CAB-6-1-044	234170001000000220010000000000
CAB-6-1-045	234170001000000220150000000000
CAB-6-1-046	234170001000000290351000000000
CAB-6-1-047	234170001000000290349000000000
CAB-6-1-048	234170001000000290229000000000
CAB-6-1-052	234170001000000220022000000000
CAB-6-1-053	234170001000000240039000000000
CAB-6-1-055	234170001000000240037000000000
CAB-6-1-057	234170001000000240035000000000
CAB-6-1-058	234170001000000240077000000000
CAB-6-1-059	234170001000000240079000000000
CAB-6-1-060	234170001000000240080000000000
CAB-6-1-061	234170001000000240070000000000
CAB-6-1-062	234170001000000230024000000000
CAB-6-1-063	234170001000000230076000000000



CAB-6-1-064	234170001000000230129000000000
CAB-6-1-065	234170001000000230130000000000
CAB-6-1-066	234170001000000230128000000000
CAB-6-1-067	234170001000000230127000000000
CAB-6-1-068	234170001000000230059000000000
CAB-6-1-069	234170001000000230004000000000
CAB-6-1-070	234170001000000230062000000000
CAB-6-1-071	234170001000000190045000000000
CAB-6-1-072	234170001000000190046000000000
CAB-6-1-073	234170001000000190047000000000
CAB-6-1-074	234170001000000190048000000000
CAB-6-1-075	234170001000000190083000000000
CAB-6-1-076	234170001000000190003000000000
CAB-6-1-077	234170001000000190064000000000
CAB-6-1-078	234170001000000190036000000000
CAB-6-1-079	234170001000000190037000000000
CAB-6-1-080	234170001000000260004000000000
CAB-6-1-081	234170001000000260006000000000
CAB-6-1-082	234170001000000260034000000000



*(Handwritten signature)*



CAB-6-1-083	234170001000000260070000000000
CAB-6-1-084	234170001000000260052000000000
CAB-6-1-085	234170001000000260027000000000
CAB-6-1-086	234170001000000260011000000000
CAB-6-1-087	234170001000000260013000000000
CAB-6-1-088	234170001000000260014000000000
CAB-6-1-089	234170001000000260028000000000
CAB-6-1-090	234170001000000260009000000000
CAB-6-1-091	23417000100000026004000000000
CAB-6-1-092	234170001000000260048000000000
CAB-6-1-093	234170001000000410003000000000
CAB-6-1-094	234170001000000410027000000000
CAB-6-1-095	234170001000000410025000000000
CAB-6-1-096	234170001000000410026000000000
CAB-6-1-097	234170001000000410044000000000
CAB-6-1-098	234170001000000410015000000000
CAB-6-1-099	234170001000000410042000000000
CAB-6-1-100	234170001000000410017000000000
CAB-6-1-101	234170001000000420018000000000





CAB-6-1-102	234170001000000420023000000000
CAB-6-1-103	234170001000000420024000000000
CAB-6-1-104	234170001000000110084000000000
CAB-6-1-105	234170001000000110009000000000
CAB-6-1-106	234170001000000110006000000000
CAB-6-1-107	234170001000000110113000000000
CAB-6-1-108	234170001000000110112000000000
CAB-6-1-109	234170001000000110034000000000
CAB-6-1-110	234170001000000110047000000000
CAB-6-1-111	234170001000000110118000000000
CAB-6-1-112	234170001000000110111000000000
CAB-6-1-113	234170001000000110079000000000

De antemano agradecemos la colaboración prestada, quedamos atentos a su pronta respuesta, la cual es indispensable para la elaboración de los insumos de los predios a requerir para la ejecución de obras del PROYECTO ANTIOQUÍA – BOLÍVAR.

Cordialmente,

*Catalina Bedoya Cano*  
**CATALINA BEDOYA CANO**  
Coordinadora Predial EPC.

Elaboró: EVAG/JARR



*can*

Montería, Córdoba

Señores

ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LORICA  
Secretaría De Planeación E Infraestructura Municipal Santa Cruz De Lorica.  
LORICA - CÓRDOBA

Copia

3879  
4  
3-10-2019  
Rosa María  
JOK Smedley

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20191029001436  
Fecha: 29/10/2019 10:36:31 a.m.  
Usuario: jose.mercado  
CATEGORIA: EXTERNA

**REFERENCIA:** Contrato de concesión bajo esquema de APP No. 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:** Solicitud de expedición de certificados de uso del suelo

Cordial saludo:

El CONCESIONARIO RUTA AL MAR S.A.S., suscribió con la Agencia Nacional de Infraestructura, Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 016 el pasado 14 de octubre de 2015, para ejecutar la Construcción, Rehabilitación, Mejoramiento, Operación y Mantenimiento del Sistema Vial para la Conexión de los departamentos Antioquia – Bolívar, de conformidad con lo previsto en este Contrato, denominado: PROYECTO ANTIOQUIA - BOLÍVAR, proyecto declarado de utilidad pública mediante la Resolución No. 1826 del 28 de octubre de 2015.

De conformidad con lo anterior, y en cumplimiento de las obligaciones contractuales, dirigidas a desarrollar la gestión predial correspondiente, nos permitimos solicitarle expedir el certificado de la norma de uso del suelo particular y específica, el cual debe contener la siguiente información:

- Licencias de construcción o planes parciales otorgados o en trámite
- Uso principal/potencial: uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
- Uso compatible o complementario: uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- Uso condicionado o restringido: uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
- Uso prohibido: Uso incompatible con el uso principal de la zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.
- Uso permitido
- Si el predio se encuentra en zona de riesgo o amenaza.

Es importante tener en cuenta que los certificados de uso de suelo deben ser expedidos de conformidad al POT vigente del municipio.

Teniendo en cuenta lo anterior, a continuación, relacionamos las cédulas catastrales de los predios sobre los cuales se solicita la expedición de los certificados:

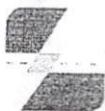
CÓDIGO	REFERENCIA CATASTRAL
CAB-6-1-043	234170001000000220139000000000
CAB-6-1-044	234170001000000220010000000000
CAB-6-1-045	234170001000000220150000000000
CAB-6-1-046	234170001000000290351000000000
CAB-6-1-047	234170001000000290349000000000
CAB-6-1-048	234170001000000290229000000000
CAB-6-1-052	234170001000000220022000000000
CAB-6-1-053	234170001000000240039000000000
CAB-6-1-055	234170001000000240037000000000
CAB-6-1-057	234170001000000240035000000000
CAB-6-1-058	234170001000000240077000000000
CAB-6-1-059	234170001000000240079000000000
CAB-6-1-060	234170001000000240080000000000
CAB-6-1-061	234170001000000240070000000000
CAB-6-1-062	234170001000000230024000000000
CAB-6-1-063	234170001000000230076000000000



CAB-6-1-064	234170001000000230129000000000
CAB-6-1-065	234170001000000230130000000000
CAB-6-1-066	234170001000000230128000000000
CAB-6-1-067	234170001000000230127000000000
CAB-6-1-068	234170001000000230059000000000
CAB-6-1-069	234170001000000230004000000000
CAB-6-1-070	234170001000000230062000000000
CAB-6-1-071	234170001000000190045000000000
CAB-6-1-072	234170001000000190046000000000
CAB-6-1-073	234170001000000190047000000000
CAB-6-1-074	234170001000000190048000000000
CAB-6-1-075	234170001000000190083000000000
CAB-6-1-076	234170001000000190003000000000
CAB-6-1-077	234170001000000190064000000000
CAB-6-1-078	234170001000000190036000000000
CAB-6-1-079	234170001000000190037000000000
CAB-6-1-080	234170001000000260004000000000
CAB-6-1-081	234170001000000260006000000000
CAB-6-1-082	234170001000000260034000000000



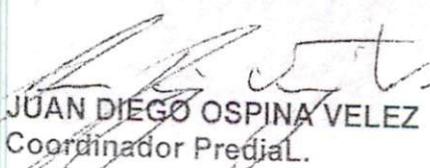
CAB-6-1-083	234170001000000260070000000000
CAB-6-1-084	234170001000000260052000000000
CAB-6-1-085	234170001000000260027000000000
CAB-6-1-086	234170001000000260011000000000
CAB-6-1-087	234170001000000260013000000000
CAB-6-1-088	234170001000000260014000000000
CAB-6-1-089	234170001000000260028000000000
CAB-6-1-090	234170001000000260009000000000
CAB-6-1-091	234170001000000260040000000000
CAB-6-1-092	234170001000000260048000000000
CAB-6-1-093	234170001000000410003000000000
CAB-6-1-094	234170001000000410027000000000
CAB-6-1-095	234170001000000410025000000000
CAB-6-1-096	234170001000000410026000000000
CAB-6-1-097	234170001000000410044000000000
CAB-6-1-098	234170001000000410015000000000
CAB-6-1-099	234170001000000410042000000000
CAB-6-1-100	234170001000000410017000000000
CAB-6-1-101	234170001000000420018000000000



CAB-6-1-102	234170001000000420023000000000
CAB-6-1-103	234170001000000420024000000000
CAB-6-1-104	234170001000000110084000000000
CAB-6-1-105	234170001000000110009000000000
CAB-6-1-106	234170001000000110006000000000
CAB-6-1-107	234170001000000110113000000000
CAB-6-1-108	234170001000000110112000000000
CAB-6-1-109	234170001000000110034000000000
CAB-6-1-110	234170001000000110047000000000
CAB-6-1-111	234170001000000110118000000000
CAB-6-1-112	234170001000000110111000000000
CAB-6-1-113	234170001000000110079000000000

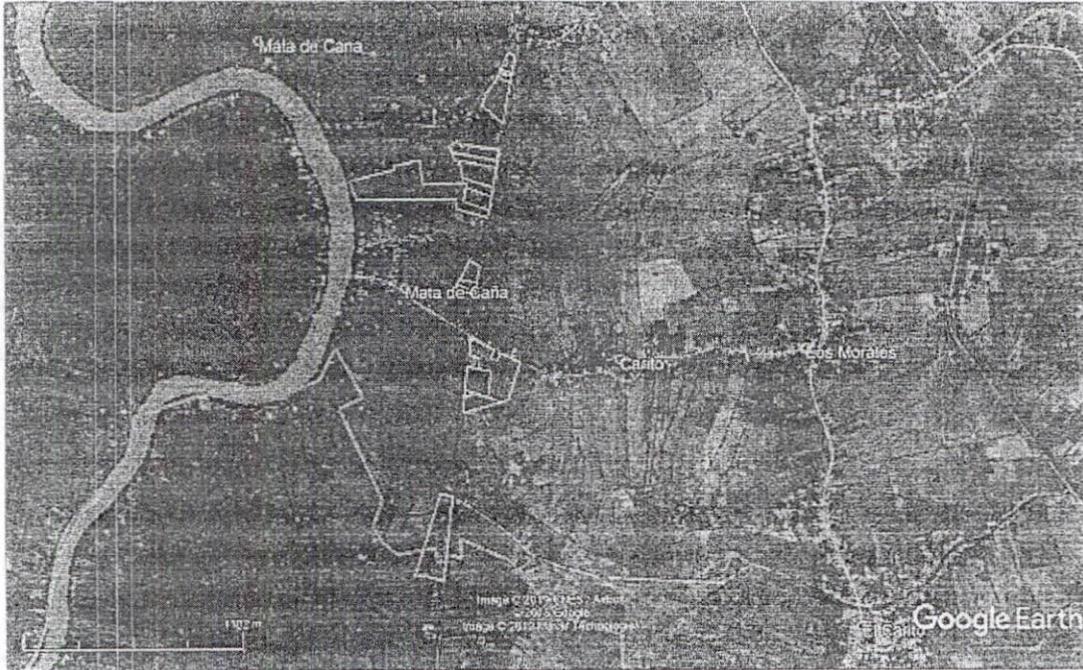
De antemano agradecemos la colaboración prestada, quedamos atentos a su pronta respuesta, la cual es indispensable para la elaboración de los insumos de los predios a requerir para la ejecución de obras del PROYECTO ANTIOQUÍA – BOLÍVAR.

Cordialmente,

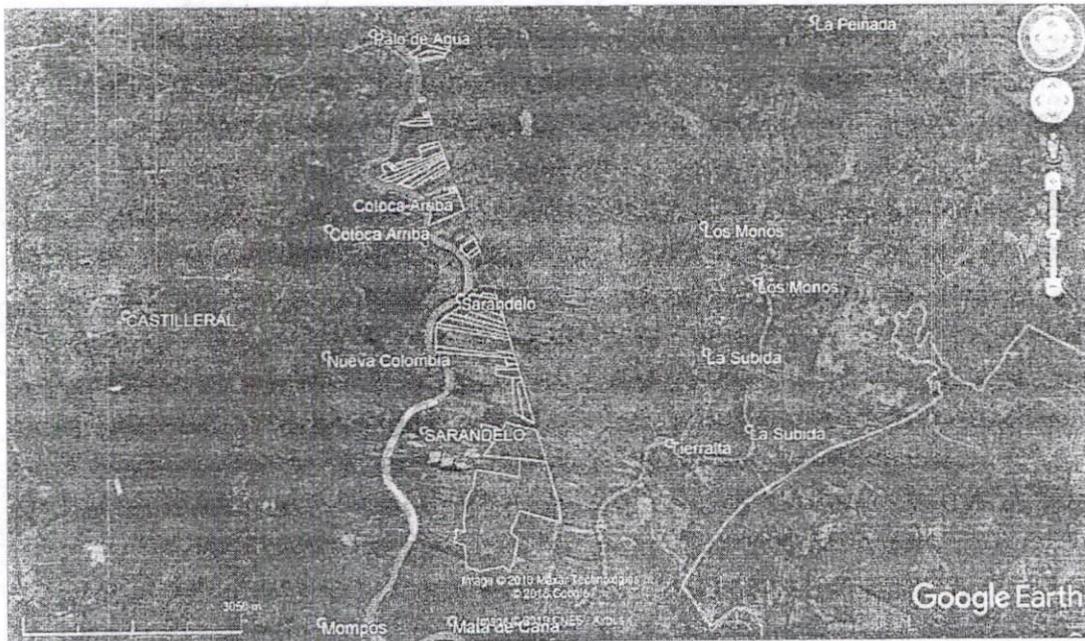
  
JUAN DIEGO OSPINA VELEZ  
Coordinador Predial.

Elaboró: JRMQ/JARR





Ubicación de los predios desde el CAB-6-1-043 hasta el CAB-6-1-061



Ubicación de los predios desde el CAB-6-1-062 hasta el CAB-6-1-100

