

Montería, Córdoba

Señores:

**NICOLAS VICENTE SANCHEZ ARTEAGA Y/O HEREDEROS
DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

**RAFAEL ANTONIO SANCHEZ ARTEAGA Y/O HEREDEROS
DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Predio San Juan Bosco, Vereda Cabecera

Abscisa Inicial K42+707,34 (D) y Abscisa Final K43+649,41 (I)

Lorica -Córdoba

**CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA
AL MAR**

Radicado: 48-147S-20210112005275

Fecha: 12/01/2021 11:13:44 a. m.

Usuario: diana.gutierrez

CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** – DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No 48-147S-20201204005028 DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2020. **PREDIO - CAB-2-1-425.**

Cordial saludo,

En razón a que el escrito de citación con radicado N°48-147S-20201204005029 de fecha 4 de diciembre de 2020, presentado por la Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolo a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra, contenida en el escrito con radicado No. 48-147S-20201204005028 de fecha 4 de diciembre de 2020, recibida el día 17 de diciembre de 2020, tal y como lo certifica la empresa ALFA MENSAJES en su certificación de fecha 17 de diciembre de 2020, no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de Diciembre de 2014 así:

AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado No. 48-147S-20201204005028 de fecha 4 de diciembre de 2020, que contiene la Oferta de Compra "Por el cual se presenta **LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se

dispone la adquisición de una franja de terreno de un predio denominado San Juan Bosco, ubicado en la Vereda Cabecera jurisdicción del Municipio de Lórica, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral No. 234170001000000110117000000000 y Folio de Matricula Inmobiliaria N° 146-2644 Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-425”.

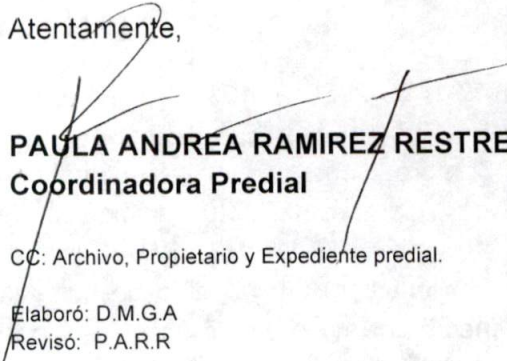
Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la comunicación de citación con radicado N°48-147S-20201204005029 de fecha 4 de diciembre de 2020, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño para su conocimiento copia del escrito de Oferta de Compra, Informe de avalúo, Ficha Predial, Plano de afectación predial y Certificado de uso de suelo.

Atentamente,



PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO
Coordinadora Predial

CC: Archivo, Propietario y Expediente predial.

Elaboró: D.M.G.A

Revisó: P.A.R.R

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica la OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 48-147S-20201204005028 de fecha 4 de diciembre de 2020, Predio CAB-2-1-425, a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del señor **NICOLÁS VICENTE SÁNCHEZ ARTEAGA** y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del señor **RAFAEL ANTONIO SÁNCHEZ 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 14 - enero - 2021

Firma: _____

Cargo: Coordinadora Predial Ruta al Mar

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del 20 - enero - 2021, por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 48-147S-20201204005028 de fecha 4 de diciembre de 2020, Predio CAB-2-1-425, a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del señor **NICOLÁS VICENTE SÁNCHEZ ARTEAGA** y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del señor **RAFAEL ANTONIO SÁNCHEZ ARTEAGA**, - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: _____

Cargo: Coordinadora Predial Ruta al Mar

Señores:

NICOLÁS VICENTE SÁNCHEZ ARTEAGA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
RAFAEL ANTONIO SÁNCHEZ ARTEAGA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
SAN JUAN BOSCO
Vereda: Cabecera
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".

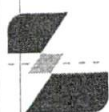
ASUNTO: Comunicación por la cual se da **ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** con radicado N° 48-147S-20191031001468 del 31 de octubre de 2019 y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión denominado San Juan Bosco, ubicado en la vereda Cabecera jurisdicción del Municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 234170001000000110117000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-2644 Predio identificado con la ficha predial No. CAB-2-1-425. Ubicado en el Sector Cereté - Lorica.

Cordial saludo:

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

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

De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del Artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018.



**CONCESIÓN
Ruta al Mar**

Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

Por tal razón, la CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S expidió la OFERTA FORMAL DE COMPRA con radicado N°48-147S-20191031001468 del 31 de octubre de 2019, notificada personalmente el día 28 de noviembre de 2019.

Posteriormente, se lleva a cabo actualización en la línea de compra de acuerdo con Otrosí N° 15 de fecha 19 de diciembre de 2019, al contrato de concesión bajo esquema de APP N° 016 de 2015, por lo tanto, se da ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA del asunto.

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-2-1-425
Fecha de ficha	1 de julio de 2020
Tramo / Unidad funcional	UFI 2 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	17025,41 m²
Abscisa inicial	K42+726,14 D
Abscisa final	K43+658,09 I
Municipio	Lorica
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-2644
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	234170001000000110117000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura pública N° 323 del 12 de julio de 1963 otorgada en la Notaria Única de Lorica, a saber: "Por el frente, con el Río Sinú; por la derecha con fincas de Aurelia Segura Viuda de Genes y de Marceliano Genes Villero; por la izquierda, con lote de terreno nombrado "San Rafael o San Francisco" de Nicolas y Rafael Antonio Sanchez Arteaga; y por el fondo, con predio denominado "El Tamarindo" de Marceliano Genes Villero y el predio llamado "El Paso de los Limones" de Domingo Ortiz Cantero".

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria N°.146-2644 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
NICOLÁS VICENTE SÁNCHEZ ARTEAGA	Cédula N° 2902	Compraventa	Escritura Pública	N°323 del 12 de julio de 1963	Notaria Única	Lorica

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



contacto@rutaalmar.com | www.rutaalmar.com

**RAFAEL ANTONIO
SÁNCHEZ
ARTEAGA**

Cédula N° 146.463

Compraventa

Escritura
Pública

N° 323 del 12 de
julio de 1963

Notaria
Única

Lorica

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-2-1-425:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-2-1-425	Total: 1073190,00 m ²
	Requerida: 17025,41 m ²
	Remanente: 0.00 m ²
	Sobrante: 1056164,59 m ²
	Total Requerida: 17025,41 m ²

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

COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 1= 6062,30 m² ABSC INICIAL: K43+424,66 D ABSC FINAL K43+658,09 I.

LINDEROS	COLINDANTES	LONGITUD
NORTE	Agropecuaria Raza Ramos Zapata – Andrés Zapata (P1-P2)	26,22 M
SUR	Álvaro Martín Díaz Altamiranda (P5-P6)	26,80 M
ORIENTE	Nicolas Vicente Sanchez Arteaga y Otro (P2-P5)	233,13 M
OCCIDENTE	Vía Cereté – Lorica (P6-P1)	229,24 M

COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 2= 10963,11 m² ABSC INICIAL: K42+726,14 D ABSC FINAL K43+155,43 I.

LINDEROS	COLINDANTES	LONGITUD
NORTE	Álvaro Martín Díaz Altamiranda (P9-P10)	24,88 M
SUR	Alfonso Gaviria Barrientos (P19-P20)	26,32 M
ORIENTE	Nicolas Vicente Sanchez Arteaga y Otro (P10-P19)	437,25 M
OCCIDENTE	Vía Cereté – Lorica (P20-P9)	419,93 M



CONCESIÓN
Ruta al Mar

Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial N° CAB-2-1-425 de fecha 25 de septiembre 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, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y Resolución No. 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/L (\$137.454.291)**.

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	1,702541	\$ 38.000.000	\$ 64.696.558
TOTAL TERRENO				\$ 64.696.558
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 44.764.773
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 27.992.960
TOTAL AVALUO				\$ 137.454.291

Por concepto de terreno a favor de los propietarios la suma de **SESENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/C (\$64.696.558)**.

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	1,702541	\$ 38.000.000	\$ 64.696.558
TOTAL TERRENO				\$ 64.696.558
TOTAL AVALUO				\$ 64.696.558

Por concepto de Construcciones Anexas y Cultivos y Especies a favor del Mejoratorio PEDRO ROJAS IZQUIERDO la suma de **VEINTITRÉS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/C (\$23.399.696)**.

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 19.744.605
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.655.091
TOTAL AVALUO				\$ 23.399.696

Por concepto de Construcciones Anexas y Cultivos y Especies a favor de la Mejorataria LENIS DEL CARMEN ROJAS BALLESTA la suma de **VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/C (\$23.564.748)**.

Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1. Km 3 Vía Montería – Planeta Rica.

PBX – 57 (4) 792 1920 - Montería – Córdoba

contacto@rutaalmar.com | www.rutaalmar.com



VIGILADO
Super Transporte

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 18.965.209
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 4.599.539
TOTAL AVALUO				\$ 23.564.748

Por concepto de Construcciones Anexas y Cultivos y Especies a favor del Mejoritario GUALBERTO MARTÍNEZ GÓMEZ la suma de **VEINTE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/C (\$20.280.359)**.

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.187.552
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 16.092.807
TOTAL AVALUO				\$ 20.280.359

Por concepto de Construcciones Anexas y Cultivos y Especies a favor del Mejoritario CARLOS DAVID BARROSO HERAZO la suma de **CINCO MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS M/C (\$5.512.930)**.

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.867.407
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.645.523
TOTAL AVALUO				\$ 5.512.930

Nota: De conformidad con lo establecido en la Resolución N° 2684 de 2015 expedida por el Ministerio de Transporte, en caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la Escritura Pública de Compraventa por la transferencia del derecho de dominio al Estado, serán asumidos en su totalidad por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que se cause.

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

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se



**CONCESIÓN
Ruta al Mar**

Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia.

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

El Artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, estipula que la Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario podrán pactar Permiso de Intervención Voluntario del inmueble objeto de adquisición por enajenación voluntaria o expropiación, el cual una vez se pacte será irrevocable; así pues, se anexa a esta oferta dicho documento y se reitera la solicitud a la propietaria para su otorgamiento.

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y Resolución No. 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte 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 con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de Montería en el **Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3003022213 o al correo electrónico isabel.charry@rutaalmar.com

En todo caso, será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018, iniciar proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de Promesa de Compraventa y/o Escritura Pública.

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

Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo N° CAB-2-1-425 de fecha 25 de septiembre de 2020, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,

GLORIA PATRICIA GARCIA RUIZ

Segunda Suplente del Representante Legal

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

Elaboró: SPDV

Revisó: CBC

Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1. Km 3 Vía Montería – Planeta Rica.



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-2-1-425

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

BOGOTA D.C., 25 DE SEPTIEMBRE DE 2020



TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN 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
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:.....	5
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.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	8
5.1.	NORMA URBANÍSTICA APLICADA:	8
6.	DESCRIPCIÓN 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 FISIográfICAS:.....	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS	10
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	11
6.9.	CONSTRUCCIONES ANEXAS.....	11
6.10.	CULTIVOS ESPECIES	13
7.	MÉTODOS VALUATORIOS	14
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.....	15
7.1.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	15
7.2.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	15
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....	16
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	16
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO:.....	16
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....	16
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):.....	16
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	17
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	17
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:	17
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES	18
10.4.	SERVIDUMBRES:	18
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS:	18
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....	18
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN:.....	18
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:	23
13.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	25
13.1.	SOportes DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	25
14.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	26
15.	RESULTADO DE AVALÚO.....	27
16.	DOCUMENTOS ANEXOS.....	30



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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Concesión Ruta al Mar S.A.S. 27 de agosto 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: Cabecera.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: San Juan Bosco.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:

AREA REQUERIDA 1: Abscisa inicial K43+424,66 D y abscisa final K43+658,09 I

AREA REQUERIDA 2: Abscisa inicial K42+726,14 D y abscisa final K43+155,43 I

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene uso Agropecuario.

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de planeación del municipio de Lorica – Córdoba, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro RURAL cuyo uso es AGRICULTURA COMERCIAL Y GANADERIA INTENSIVA y SUELO PROTEGIDO.



1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	23- CORDOBA
Municipio	417 – LORICA
Cedula. Catastral actual	23-417-00-01-00-00-0011-0117-0-00-00-0000
Área de terreno	370 Ha 9271 m ²
Área de construcción	85 m ²
Avalúo Catastral Año 2020	\$885,601,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, Vigencia de 2020.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 30 de agosto de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 25 de septiembre de 2020.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-2-1-425, elaborado el 01 de julio de 2020.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 01 de julio de 2020.
- Certificado catastral, expedido el 30 de junio de 2020.
- Estudio de títulos del predio CAB-2-1-425, elaborado el 01 de julio de 2020.
- Certificado de uso del suelo del predio CAB-2-1-425, elaborado el 13 de marzo de 2018 expedido por la secretaria de planeación municipal de Lorica.

5

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Nicolas Vicente Sanchez Arteaga C.C. No. 2.902
Rafael Antonio Sanchez Arteaga C.C. No. 146.463

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública N° 323 del 12 de julio de 1963 otorgada en la Notaria Única de Lorica.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 146–2644.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 146–2644, sobre el predio objeto de avalúo recaen las siguientes observaciones jurídicas:



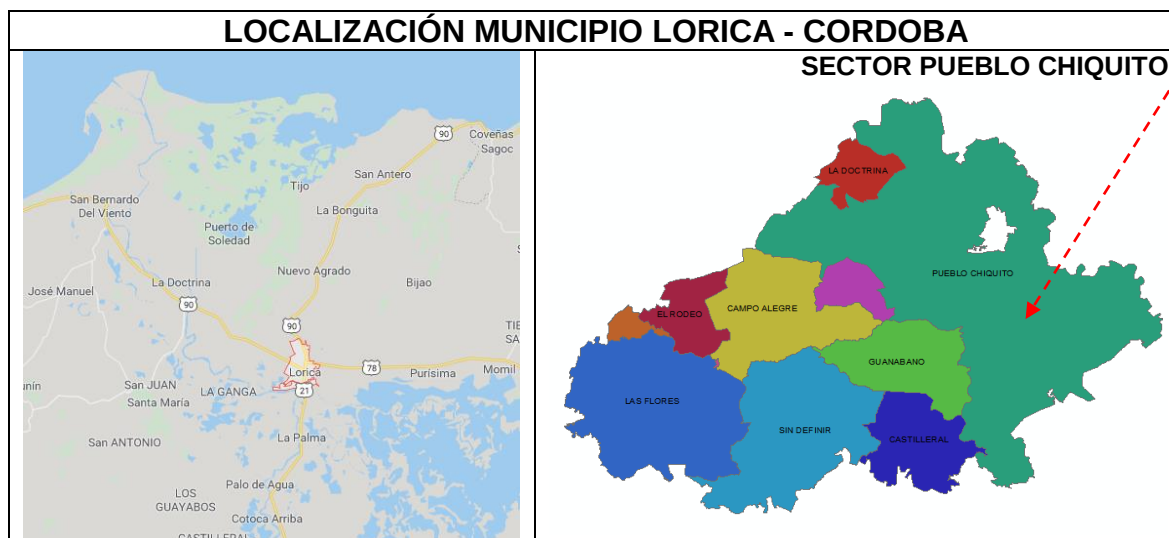
- Anotación 5: Medida Cautelar: Embargo Laboral mediante Oficio N° 2345 del 02 de noviembre de 2011 proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Lórica, inscrita el 06 de diciembre de 2011.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio se encuentra en la vereda Cabecera sector Pueblo Chiquito, del municipio de Lórica que se ubica geográficamente al norte del departamento de Córdoba, en la zona baja del río Sinú y próxima al litoral del mar Caribe.¹ El sector limita al 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; al occidente con las veredas Campo Alegre, Campana de los Indios, Guanábano y Castilleral.

6



Fuente: Google maps, Consulta: 23 de septiembre de 2020,
<https://www.google.com/maps/place/Lorica,+Córdoba>

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



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente de actividades como la agricultura, la ganadería, la pesca, artesanía y turismo.¹
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, tiene una temperatura media de 28°C, la cabecera municipal se ubica a 7msnm¹. El clima es tropical, con una precipitación media aproximada de 1270mm.²
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWGa y cuenta con las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
RWGa	Cálido seco	Depósitos fluvio Lacustres mixtos	Aquic Haplustepts, Vertic Endoaquepts, Aquertic Dystrustepts	Moderadamente profundo y fertilidad alta	Muy baja a media
RWHa	Cálido seco	Depósitos fluvio Lacustres mixtos	Chromic Epiaquepts, Typic Endoaquepts, Vertic Fluvaquepts	Superficial y fertilidad alta	Muy baja a media
RWla	Cálido seco	Depósitos fluvio Lacustres medios y finos	Vertic Ustifluvents, Fluventic Haplustepts	Moderadamente profundo y fertilidad alta	Muy baja a media

7

- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en centro urbano del municipio de Lorica.
- 4.8. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de Lorica – Córdoba, en la vereda Cabecera sector Pueblo Chiquito; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía

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

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.

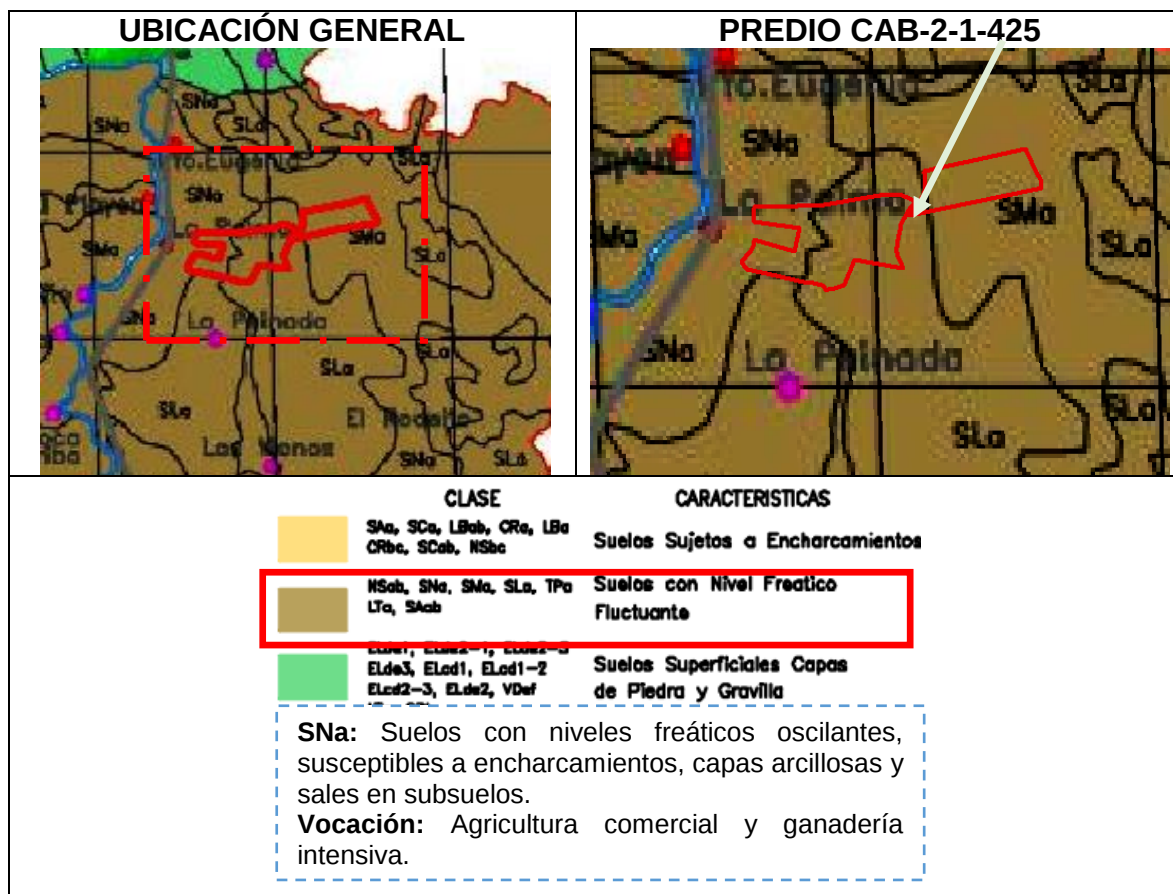


PREDIO CAB-2-1-425

intermunicipal, la cual comunica el municipio de Lórica con el municipio de San Pelayo y se encuentra pavimentada en buen estado de conservación y cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 20 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lórica – Córdoba, “Lórica se hace visible” 2002-2010, aprobado mediante Acuerdo 042 del 14 de Diciembre del 2001 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido el 13 de marzo de 2018 por la Secretaria de Planeación de Lórica, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro RURAL cuyo uso es AGRICULTURA COMERCIAL Y GANADERÍA INTENSIVA y PROTEGIDO.



8

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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Cabecera sector Pueblo Chiquito, el cual se encuentra aproximadamente a 7 km del perímetro urbano del municipio de Lorica – Córdoba. Se accede por vía intermunicipal, la cual se encuentra pavimentada.



9

Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 23 de septiembre de 2020.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1073190,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	17025,41 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	1056164,59 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	17025,41 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-2-1-425, 01 de julio de 2020.



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

ÁREA REQUERIDA 1:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	26,22 m	Agropecuaria Raza Ramos Zapata-Andres Zapata (P1-P2)
SUR	26,80 m	Álvaro Martín Díaz Altamiranda (P5-P6)
ORIENTE	233,13 m	Nicolás Vicente Sánchez Arteaga y otro (P2-P5)
OCCIDENTE	229,24 m	Vía Cerete - Lórica (P6-P1)

Fuente: Ficha predial CAB-2-1-425, 01 de julio de 2020.

ÁREA REQUERIDA 2:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	24,88 m	Álvaro Martín Díaz Altamiranda (P9-P10)
SUR	26,32 m	Alfonso Gaviria Barrientos (P19-P20)
ORIENTE	437,25 m	Nicolás Vicente Sánchez Arteaga y otro (P10-P19)
OCCIDENTE	419,93 m	Vía Cerete - Lórica (P20-P9)

Fuente: Ficha predial CAB-2-1-425, 01 de julio de 2020.

10

- 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 disponibilidad de los servicios 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:

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

- 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial 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 tipificadas como anexas:

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: CANAL 1; conformado en tierra con un área irregular de 169,61 m ² , y una altura promedio de 1.00 m.	169,61 m ³	N/A	N/A	N/A
CA2: CANAL 2; conformado en tierra con un área irregular de 456,43 m ² , y una altura promedio de 0.80 m.	365,14 m ³	N/A	N/A	N/A
CA3: CORRAL; 57 unidades en postes de madera aserrado con una altura promedio de 2,50 m cada uno. 41 unidades de postes de madera redonda con una altura promedio de 2,00 m cada uno. 84 metros de vareta de 4" * 2" y 104,48 metros lineales de alambre de púas.	75,43 m	6	Bueno a Regular	20
CA4: JAGUEY; conformado en tierra con un área irregular de 94,67 m ² , y una profundidad promedio de 1.20 m.	113,60 m ³	N/A	N/A	N/A
CA5: ACCESO 1; conformado en tierra con una longitud de 15,00*4,30 metros, y una altura promedio de 0.50 m.	32,25 m ³	N/A	N/A	N/A
CA6: PORTADA 1; soportado sobre dos postes de concreto reforzado de diámetro 0,25 m, y una altura promedió de 3,00 m cado uno. Portón metálico de dos hojas cada hoja mide (2.07 * 1.85) m, en tubo metálico de 1 ½" y ángulo de ½".	1,00 un	11	Bueno	30

11



PREDIO CAB-2-1-425

CA7: CERCA 1; en postes de madera redondo instalado aproximadamente cada 1,00 m, con una altura promedio de 2,00m cada uno y 3 hilos de alambre de púas.	26,12 m	4	Bueno	10
CA8: CERCA 2; en postes de madera burda instalado aproximadamente cada 0,50 m, con una altura promedio de 2,50 m cada uno y 4 hilos de alambre de púas.	110,19 m	4	Bueno	10
CA9: CERCA 3; en postes de madera burda instalado aproximadamente cada 0,50 m, con una altura promedio de 2,50 m cada uno y 4 hilos de alambre de púas.	114,75 m	4	Bueno	10
CA10: CANAL 3; conformado en tierra con un área irregular de 1110,34 m ² , y una altura promedio de 0.80 m.	888,27 m ³	N/A	N/A	N/A
CA11: CERCA 4; en postes de madera redondo instalado aproximadamente cada 0,50 m, con una altura promedio de 2,00m cada uno y 3 hilos de alambre de púas.	26,21 m	4	Bueno a Regular	10
CA12: CANAL 4; conformado en tierra con un área irregular de 29,49 m ² , y una profundidad promedio de 0.40 m.	11,80 m ³	N/A	N/A	N/A
CA13: ALCANTARILLA; en tubo de concreto prefabricado de 16" instalados en una longitud de 3,00 metros.	1,00 un	11	Bueno a Regular	30
CA14: PORTADA 2; de (3,00*1,60) m en tubo metálico de 2" y varilla cuadrada de ½", incluye dos cercos en madera aserrada: 9 postes en madera aserrado con una altura promedio de 2,50 m cada uno, 37,20 metros lineales en vareta.	1,00 un	11	Bueno a Regular	20

12



CA15: ACCESO 2; conformado en material mixto en forma de rampa con un área irregular de 83,15 m ² , y una altura promedio de 1.50 m.	62,36 m ³	N/A	N/A	N/A
CA16: CERCA 5; en postes de madera redondo instalado aproximadamente cada 0,90 m, con una altura promedio de 2,00m cada uno y 3 hilos de alambre de púas.	27,00 m	4	Bueno a Regular	10
CA17: CERCA 6; en postes de madera redondo instalado aproximadamente cada 5,00 m, con una altura promedio de 2,00m cada uno y 3 hilos de alambre de púas.	24,92 m	4	Bueno a Regular	10
CA18: ACCESO 3; conformado en recebo comun en forma de rectangular de (20,00*1,00) m, y una altura promedio de 1.00 m.	20,00 m ³	N/A	N/A	N/A

13

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cobertura vegetal las siguientes especies:

MEJORATARIO 1: PEDRO ROJAS IZQUIERDO C.C. No. 6.584.206

Descripción	Cantidad
Pimiento Ø 0,21 - 0,40 m	8 un
Naranjuelo Ø 0,21 - 0,40 m	1 un
Naranjuelo Ø ≤ 0,20 m	9 un
Espino Ø ≤ 0,20 m	1 un
Totumo Ø 0,21 - 0,40 m	3 un
Nipi Nipi Ø ≤ 0,20 m	1 un
Olivo Ø ≤ 0,20 m	1 un
Guácimo Ø 0,41 - 0,60 m	1 un
Palma de Coco Ø 0,21 - 0,40 m	3 un
Pasto Estrella	5204,00 m ²

MEJORATARIO 2: LENIS DEL CARMEN ROJAS BALLESTA C.C. No. 30.647.029

Descripción	Cantidad
Campano de Bleo Ø 0,21 - 0,40 m	2 un
Naranjuelo Ø 0,21 - 0,40 m	6 un
Roble Ø ≤ 0,20 m	8 un
Cañofistula Ø ≤ 0,20 m	1 un



Platano Ø ≤ 0,20 m	24 un
Naranjuelo Ø ≤ 0,20 m	5 un
Ñipi Ñipi Ø 0,21 - 0,40 m	1 un
Guácimo Ø 0,41 - 0,60 m	1 un
Palma de Coco Ø 0,21 - 0,40 m	3 un
Palma de Coco Ø ≤ 0,20 m	14 un
Pasto Estrella	1700,00 m ²

MEJORATARIO 3: GUALBERTO MARTÍNEZ GÓMEZ C.C. No. 15.015.816

Descripción	Cantidad
Espino Ø 0,21 - 0,40 m	6 un
Higo Ø 0,21 - 0,40 m	1 un
Roble Ø 0,21 - 0,40 m	1 un
Roble Ø 0,41 - 0,60 m	2 un
Roble Ø 0,61 - 0,80 m	3 un
Naranjuelo Ø ≤ 0,20 m	3 un
Naranjuelo Ø 0,21 - 0,40 m	4 un
Naranjuelo Ø 0,41 - 0,60 m	10 un
Naranjuelo Ø 0,61 - 0,80 m	1 un
Mamon Ø 0,21 - 0,40 m	2 un
Campano de Bleo Ø 1,01 - 1,20 m	2 un
Pimiento Ø 0,41 - 0,60 m	5 un
Pasto Estrella	6275,00 m ²

14

MEJORATARIO 4: CARLOS DAVID BARROSO HERAZO C.C. No. 11.038.423

Descripción	Cantidad
Espino Ø 0,21 - 0,40 m	2 un
Naranjuelo Ø ≤ 0,20 m	8 un
Naranjuelo Ø 0,21 - 0,40 m	2 un
Naranjuelo Ø 0,41 - 60	2 un
Matarratón Ø ≤ 0,20 m	1 un
Campano de Bleo Ø 0,61 - 0,80 m	1 un
Pimiento Ø ≤ 20	2 un
Pimiento Ø 0,41 - 0,40 m	1 un
Guácimo Ø 0,41 - 0,60 m	1 un
Pasto Estrella	3366,00 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-2-1-425, 1 de julio de 2020.

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.

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.

15

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

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



tomadas en cuenta para el avalúo están relacionadas con las condiciones que se dan para una hectárea de cultivo.

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO Lórica								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (m²)
1	3174418551	Claudia Osorio	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 643,500,000	16.5	150.00
2	3126036437	Indiria Espitia	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 7,616,000,000	190.0	250.00
3	3126036437	Indiria Espitia	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 2,800,000,000	70.0	300.00

16

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO 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
1	3174418551	Claudia Osorio	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 643,500,000	\$ 637,065,000	16.5	\$ 36,637,273	150.0	GLOBAL
2	3126036437	Indiria Espitia	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 7,616,000,000	\$ 7,539,840,000	190.0	\$ 39,012,316	250.0	GLOBAL
3	3126036437	Indiria Espitia	Lórica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 2,800,000,000	\$ 2,772,000,000	70.0	\$ 38,040,714	300.0	GLOBAL
MEDIA ARITMETICA						\$ 37,896,767.36					
DESVIACION ESTÁNDAR						1,194,046.80	LÍMITE SUPERIOR	\$ 39,090,814			
COEFICIENTE DE VARIACION						3.15%	LÍMITE 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

17

Se adopta el siguiente valor de terreno:

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

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo normativamente cuenta con el régimen normativo de protección de la ciénaga.

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. SERVIDUMBRES: De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 146–2644 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.

18

11. CÁLCULOS 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 formula 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 195.



CA1: CANAL 1; conformado en tierra con un área irregular de 169,61 m2, y una altura promedio de 1.00 m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
EXCAVACIÓN MANUAL GENERAL	m3	169,61	\$ 14.377	\$ 2.438.482,97
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 2.438.482,97
TOTAL CANTIDAD				169,61
VALOR UNITARIO				\$ 14.377,00
CA2: CANAL 2; conformado en tierra con un área irregular de 456,43 m2, y una altura promedio de 0.80 m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
EXCAVACIÓN MANUAL GENERAL	m3	365,14	\$ 14.377	\$ 5.249.617,78
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 5.249.617,78
TOTAL CANTIDAD				365,14
VALOR UNITARIO				\$ 14.377,00
CA3: CORRAL: 57 unidades en postes de madera aserrado con una altura promedio de 2,50 m cada uno. 41 unidades de postes de madera redonda con una altura promedio de 2,00 m cada uno. 84 metros de vareta de 4" * 2" y 104,48 metros lineales de alambre de púas.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	105	\$ 456	\$ 47.880,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	kg	8	\$ 8.900	\$ 71.200,00
CERCO 8X8CMX2,9M-ORDINARIO	un	57	\$ 22.906	\$ 1.305.642,00
LIMATON 10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	41	\$ 16.680	\$ 683.880,00
TABLA CHAPA 10X1,8-2CMX2,9M-ORDINARIO	un	29	\$ 6.747	\$ 195.663,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	54	\$ 19.560	\$ 1.056.240,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 3.360.505,00
TOTAL CANTIDAD				75,43
VALOR UNITARIO				\$ 44.551,31
CA4: JAGÜEY; conformado en tierra con un área irregular de 94,67 m2, y una profundidad promedio de 1.20 m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
EXCAVACIÓN MANUAL GENERAL	m3	113,60	\$ 14.377	\$ 1.633.227,20
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1.633.227,20
TOTAL CANTIDAD				113,60
VALOR UNITARIO				\$ 14.377,00
CA5: ACCESO 1; conformado en tierra con una longitud de 15,00*4,30 metros, y una altura promedio de 0.50 m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
REPLANTEO	m2	64,5	\$ 2.659,00	\$ 171.505,50
DESCAPOTE A MAQUINA	m3	32,25	\$ 9.825,00	\$ 316.856,25
RELLENOS DE EXCAVACIÓN	m3	32,25	\$ 15.937,00	\$ 513.968,25
VIBROCOMPACTADOR RD-11 PARA 2,7 TON	d	0,65	\$ 466.480,00	\$ 303.212,00
HORA CUADRILLA AA, CON PRESTACIONES	Hc	16	\$ 19.560,00	\$ 312.960,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1.618.502,00
TOTAL CANTIDAD				32,25
VALOR UNITARIO				\$ 50.186,11



CA6: PORTADA 1; soportado sobre dos postes de concreto reforzado de diámetro 0,25 m, y una altura promedió de 3,00 m cada uno. Portón metálico de dos hojas cada hoja mide (2.07*1.85) m, en tubo metálico de 1 1/2" y ángulo de 1/2".				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	0,13	\$ 2.659,00	\$ 345,67
Excavación manual general	m3	0,03	\$ 14.377,00	\$ 431,31
*Poste concreto Ø 0,25M	m	6,00	\$ 167.000,00	\$ 1.002.000,00
Tubo cerramiento galvanizado 1 1/2" (6M) Esp. 0.059	m	10,00	\$ 8.349,00	\$ 83.490,00
Ángulo 1" X1/8" 6M A36	un	1,00	\$ 18.828,00	\$ 18.828,00
Soldadura eléctrica de 3/32" 68 barras	Kg	1,00	\$ 49.706,00	\$ 49.706,00
Mano de obra AA con prestaciones	Hc	8,00	\$ 19.560,00	\$ 156.480,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1.311.280,98
TOTAL CANTIDAD				1,00
VALOR UNITARIO				\$ 1.311.280,98

*Elaboración propia

Poste concreto 0.25m diámetro				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	Kg	1,00	\$ 2.618	\$ 2.618,00
Alambre Negro Recocido C-17 (Rollo 30Kg)	Kg	0,09	\$ 4.950	\$ 445,50
Barra Corruja G-60 3/8" (6 m)	Un	2,46	\$ 9.200	\$ 22.632,00
Concreto Cte. Grava común 3000 PSI	m3	0,049	\$ 452.464	\$ 22.170,74
Desenconfante emulsionado (16 Kg)	Un	0,03	\$ 283.315	\$ 8.499,45
Distanciador cm - 20 6,5 mm - 5/8"	Un	4,00	\$ 285	\$ 1.140,00
Durmiente 4 cm x 4 cm x 2,9 m Ord.	Un	1,00	\$ 5.729	\$ 5.729,00
Hora cuadrilla AA - Prestaciones	hc	3,00	\$ 19.560	\$ 58.680,00
Membrana curadora curaseal blanco (20 Kg)	Kg	0,10	\$ 5.301	\$ 530,10
Puntilla con cabeza 2"	lb	0,40	\$ 2.900	\$ 1.160,00
Repisa 8 x 4 cm x 2,9 m Ordinario	Un	0,30	\$ 11.459	\$ 3.437,70
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ord.	Un	1,00	\$ 22.906	\$ 22.906,00
Vibrador de concreto eléctrico	d	0,08	\$ 23.800	\$ 1.904,00
Herramienta menor	%	10,00		\$ 15.185,25
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 167.037,73
TOTAL CANTIDAD				1,00
VALOR UNITARIO				\$ 167.000,00
CA7: CERCA 1; en postes de madera redondo instalado aproximadamente cada 1,00 m, con una altura promedio de 2,00m cada uno y 3 hilos de alambre de púas.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	79	\$ 456	\$ 36.024,00
LIMATON Ø10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	27	\$ 16.680	\$ 450.360,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	kg	4	\$ 8.900	\$ 35.600,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	21	\$ 19.560	\$ 410.760,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 932.744,00
TOTAL CANTIDAD				26,12
VALOR UNITARIO				\$ 35.709,95
CA8: CERCA 2; en postes de madera burda instalado aproximadamente cada 0,50 m, con una altura promedio de 2,50 m cada uno y 4 hilos de alambre de púas.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	441	\$ 456	\$ 201.096,00
LIMATON Ø10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	221	\$ 16.680	\$ 3.686.280,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	kg	36	\$ 8.900	\$ 320.400,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	144	\$ 19.560	\$ 2.816.640,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 7.024.416,00
TOTAL CANTIDAD				110,19
VALOR UNITARIO				\$ 63.748,22

20



CA9: CERCA 3; en postes de madera burda instalado aproximadamente cada 0,50 m, con una altura promedio de 2,50 m cada uno y 4 hilos de alambre de púas.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	459	\$ 456	\$ 209.304,00
LIMATON Ø10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	230	\$ 16.680	\$ 3.836.400,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	kg	37	\$ 8.900	\$ 329.300,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	150	\$ 19.560	\$ 2.934.000,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 7.309.004,00
TOTAL CANTIDAD				114,75
VALOR UNITARIO				\$ 63.695,02
CA10: CANAL 3; conformado en tierra con un área irregular de 1110,34 m2, y una altura promedio de 0.80 m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
EXCAVACIÓN MANUAL GENERAL	m3	888,27	\$ 14.377	\$ 12.770.657,79
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 12.770.657,79
TOTAL CANTIDAD				888,27
VALOR UNITARIO				\$ 14.377,00
CA11: CERCA 4; en postes de madera redondo instalado aproximadamente cada 50 m, con una altura promedio de 2,00m cada uno y 3 hilos de alambre de púas.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	79	\$ 456	\$ 36.024,00
LIMATON Ø10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	53	\$ 16.680	\$ 884.040,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	kg	7	\$ 8.900	\$ 62.300,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	32	\$ 19.560	\$ 625.920,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1.608.284,00
TOTAL CANTIDAD				26,21
VALOR UNITARIO				\$ 61.361,47
CA12: CANAL 4; conformado en tierra con un área irregular de 29,49 m2, y una profundidad promedio de 0.40 m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
EXCAVACIÓN MANUAL GENERAL	m3	11,80	\$ 14.377	\$ 169.648,60
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 169.648,60
TOTAL CANTIDAD				11,80
VALOR UNITARIO				\$ 14.377,00
CA13: : ALCANTARILLA; en tubo de concreto prefabricado de 16" instalados en una longitud de 3,00 metros.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m3	1,20	\$ 2.659,00	\$ 3.190,80
Tubo Clase I Concreto sin refuerzo 16"	m	3,00	\$ 106.148,00	\$ 318.444,00
Hora Cuadrilla AA con Prestaciones	hc	4,00	\$ 19.560,00	\$ 78.240,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 399.874,80
TOTAL CANTIDAD				1,00
VALOR ADOPTADO				\$ 399.874,80



CA14: PORTADA 2; de (3,00*1,60) m en tubo metálico de 2" y varilla cuadrada de 1/2", incluye dos cercos en madera aserrada: 9 postes en madera aserrada con una altura promedio de 2,50 m cada uno, 37,20 metros lineales en vareta.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Tubo cerramiento galvanizado 2" (6M) Esp. 0.059	m	2,00	\$ 10.439,00	\$ 20.878,00
Barra corrugada G-60 1/8" (6M)	un	6,00	\$ 16.317,00	\$ 97.902,00
Soldadura eléctrica de 3/32" 68 barras	Kg	2,00	\$ 49.706,00	\$ 99.412,00
Cerco 8X8CMX2,9M-Ordinario	un	9,00	\$ 22.906,00	\$ 206.154,00
Tabla Chapa 30X1,8-2CM X 2,9M-Ordinario	un	13,00	\$ 22.906,00	\$ 297.778,00
Mano de obra AA con prestaciones	Hc	8,00	\$ 19.560,00	\$ 156.480,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 878.604,00
TOTAL CANTIDAD				1,00
VALOR UNITARIO				\$ 878.604,00
CA15: ACCESO 2; conformado en material mixto en forma de rampa con un área irregular de 83,15 m2, y una altura promedio de 1.50 m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
REPLANTEO	m2	83,15	\$ 2.659,00	\$ 221.095,85
DESCAPOTE A MAQUINA	m3	62,36	\$ 9.825,00	\$ 612.687,00
MIXTO	m3	62,36	\$ 25.704,00	\$ 1.602.901,44
VIBROCOMPACTADOR RD-11 PARA 2,7 TON	d	0,83	\$ 466.480,00	\$ 387.178,40
HORA CUADRILLA AA, CON PRESTACIONES	Hc	32	\$ 19.560,00	\$ 625.920,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 3.449.782,69
TOTAL CANTIDAD				62,36
VALOR UNITARIO				\$ 55.320,44
CA16: : CERCA 5; en postes de madera redondo instalado aproximadamente cada 0,90 m, con una altura promedio de 2,00m cada uno y 3 hilos de alambre de púas.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	81	\$ 456	\$ 36.936,00
LIMATON Ø10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	30	\$ 16.680	\$ 500.400,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	kg	4	\$ 8.900	\$ 35.600,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	22	\$ 19.560	\$ 430.320,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1.003.256,00
TOTAL CANTIDAD				27,00
VALOR UNITARIO				\$ 37.157,63
CA17: CERCA 6; en postes de madera redondo instalado aproximadamente cada 5,00 m, con una altura promedio de 2,00m cada uno y 3 hilos de alambre de púas.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	75	\$ 456	\$ 34.200,00
LIMATON Ø10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	5	\$ 16.680	\$ 83.400,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	kg	1	\$ 8.900	\$ 8.900,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	11	\$ 19.560	\$ 215.160,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 341.660,00
TOTAL CANTIDAD				24,92
VALOR UNITARIO				\$ 13.710,27



PREDIO CAB-2-1-425

CA18: ACCESO 3; conformado en recebo común en forma de rectangular de (20,00*1,00) m, y una altura promedio de 1.00 m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
REPLANTEO	m2	20	\$ 2.659,00	\$ 53.180,00
DESCAPOTE A MAQUINA	m3	20	\$ 9.825,00	\$ 196.500,00
RELLENOS DE EXCAVACIÓN	m3	20	\$ 15.937,00	\$ 318.740,00
HORA CUADRILLA AA, CON PRESTACIONES	Hc	18	\$ 19.560,00	\$ 352.080,00
HERRAMIENTA MENOR	%	10		\$ 56.842,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 977.342,00
TOTAL CANTIDAD				20
VALOR UNITARIO				\$ 48.867,10

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

MEJORATARIO 1: PEDRO ROJAS IZQUIERDO C.C. No. 6.584.206

CAB-2-1-425										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 Canal 1	N/A	N/A	169,61	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$14.377,00	\$2.438.482,97
CA2 Canal 2	N/A	N/A	365,14	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$14.377,00	\$5.249.617,78
CA3 Corral	6	20	75,43	30,00%	2,5	26,01%	\$ 44.551,31	\$11.587,80	\$32.963,51	\$2.486.437,56
CA4 Jagüey	N/A	N/A	113,60	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$14.377,00	\$1.633.227,20
CA5 Acceso 1	N/A	N/A	32,25	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$50.180,11	\$1.618.308,55
CA6 Portada	11	20	1,00	55,00%	2	44,07%	\$ 1.311.280,98	\$577.881,53	\$733.399,45	\$733.399,45
CA7 Cerca 1	4	10	26,12	40,00%	2	29,81%	\$ 35.709,95	\$10.645,14	\$25.064,81	\$654.692,84
CA8 Cerca 2	4	10	110,19	40,00%	2	29,81%	\$ 63.748,22	\$19.003,34	\$44.744,88	\$4.930.438,33
VALOR TOTAL										\$ 19.744.604,68
VALOR ADAPTADO										\$ 19.744.605

23



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-425

MEJORATARIO 2: LENIS DEL CARMEN ROJAS BALLESTA C.C. No. 30.647.029

CAB-2-1-425										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA9 Cerca 3	4	10	114,75	40,00%	2	29,81%	\$ 63.695,02	\$18.987,49	\$44.707,53	\$5.130.189,07
CA10 Canal 3	N/A	N/A	888,27	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$14.377,00	\$12.770.657,79
CA11 Cerca 4	4	10	26,21	40,00%	2,5	33,82%	\$ 61.361,47	\$20.752,45	\$40.609,02	\$1.064.362,41
VALOR TOTAL										\$ 18.965.209,27
VALOR ADAPTADO										\$ 18.965.209

MEJORATARIO 3: GUALBERTO MARTÍNEZ GÓMEZ CC No. 15.015.816

CAB-2-1-425										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA12 Canal 4	N/A	N/A	11,80	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$14.377,00	\$169.648,60
CA13 Alcantarilla	11	30	1,00	36,67%	2,5	31,38%	\$ 399.874,80	\$125.480,71	\$274.394,09	\$274.394,09
CA14 Portada 2	11	20	1,00	55,00%	2,5	47,26%	\$ 878.604,00	\$415.228,25	\$463.375,75	\$463.375,75
CA15 Acceso 2	N/A	N/A	62,36	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$55.320,44	\$3.449.782,64
VALOR TOTAL										\$ 4.187.552,48
VALOR ADAPTADO										\$ 4.187.552

MEJORATARIO 4: CARLOS DAVID BARROSO HERAZO CC No. 11.038.423

CAB-2-1-425										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA16 Cerca 5	4	10	27,00	40,00%	2,5	33,82%	\$ 37.157,63	\$12.566,71	\$24.590,92	\$663.954,84
CA17 Cerca 6	4	10	24,92	40,00%	2,5	33,82%	\$ 13.710,27	\$4.636,81	\$9.073,46	\$226.110,62
CA18 Acceso 3	N/A	N/A	20,00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$48.867,10	\$977.342,00
VALOR TOTAL										\$ 1.867.407,46
VALOR ADAPTADO										\$ 1.867.407

24



13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
MEJORATARIO 1: PEDRO ROJAS IZQUIERDO C.C. No. 6.584.206				
Pimiento Ø 0,21 - 0,40 m	un	8	\$ 111.330	\$ 890.640
Naranjuelo Ø 0,21 - 0,40 m	un	1	\$ 89.064	\$ 89.064
Naranjuelo Ø ≤ 0,20 m	un	9	\$ 11.133	\$ 100.197
Espino Ø ≤ 0,20 m	un	1	\$ 2.969	\$ 2.969
Totumo Ø 0,21 - 0,40 m	un	3	\$ 39.584	\$ 118.752
Ñipi Ñipi Ø ≤ 0,20 m	un	1	\$ 2.969	\$ 2.969
Olivo Ø ≤ 0,20 m	un	1	\$ 4.948	\$ 4.948
Guácimo Ø 0,41 - 0,60 m	un	1	\$ 164.934	\$ 164.934
Palma de Coco Ø 0,21 - 0,40 m	un	3	\$ 99.298	\$ 297.894
Pasto Estrella	m2	5204	\$ 381	\$ 1.982.724
SUBTOTAL TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.655.091
MEJORATARIO 2: LENIS DEL CARMEN ROJAS BALLESTA C.C. No. 30.647.029				
Campano de Bleo Ø 0,21 - 0,40 m	un	2	\$ 269.665	\$ 539.330
Naranjuelo Ø 0,21 - 0,40 m	un	6	\$ 89.064	\$ 534.384
Roble Ø ≤ 0,20 m	un	8	\$ 37.453	\$ 299.624
Cañofistula Ø ≤ 0,20 m	un	1	\$ 4.948	\$ 4.948
Platano Ø ≤ 0,20 m	un	24	\$ 26.879	\$ 645.096
Naranjuelo Ø ≤ 0,20 m	un	5	\$ 11.133	\$ 55.665
Ñipi Ñipi Ø 0,21 - 0,40 m	un	1	\$ 19.792	\$ 19.792
Guácimo Ø 0,41 - 0,60 m	un	1	\$ 164.934	\$ 164.934
Palma de Coco Ø 0,21 - 0,40 m	un	3	\$ 99.298	\$ 297.894
Palma de Coco Ø ≤ 0,20 m	un	14	\$ 99.298	\$ 1.390.172
Pasto Estrella	m2	1700	\$ 381	\$ 647.700
SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 4.599.539
MEJORATARIO 3: GUALBERTO MARTÍNEZ GÓMEZ C.C. No. 15.015.816				
Espino Ø 0,21 - 0,40 m	un	6	\$ 19.792	\$ 118.752
Higo Ø 0,21 - 0,40 m	un	1	\$ 39.584	\$ 39.584
Roble Ø 0,21 - 0,40 m	un	1	\$ 269.665	\$ 269.665
Roble Ø 0,41 - 0,60 m	un	2	\$ 749.068	\$ 1.498.136
Roble Ø 0,61 - 0,80 m	un	3	\$ 1.048.696	\$ 3.146.088
Naranjuelo Ø ≤ 0,20 m	un	3	\$ 11.133	\$ 33.399
Naranjuelo Ø 0,21 - 0,40 m	un	4	\$ 89.064	\$ 356.256
Naranjuelo Ø 0,41 - 0,60 m	un	10	\$ 247.401	\$ 2.474.010
Naranjuelo Ø 0,61 - 0,80 m	un	1	\$ 346.361	\$ 346.361
Mamon Ø 0,21 - 0,40 m	un	2	\$ 124.018	\$ 248.036
Campano de Bleo Ø 1,01 - 1,20 m	un	2	\$ 1.812.745	\$ 3.625.490
Pimiento Ø 0,41 - 0,60 m	un	5	\$ 309.251	\$ 1.546.255
Pasto Estrella	m2	6275	\$ 381	\$ 2.390.775
SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 16.092.807
MEJORATARIO 4: CARLOS DAVID BARROSO HERAZO C.C. No. 11.038.423				
Espino Ø 0,21 - 0,40 m	un	2	\$ 19.792	\$ 39.584
Naranjuelo Ø ≤ 0,20 m	un	8	\$ 11.133	\$ 89.064
Naranjuelo Ø 0,21 - 0,40 m	un	2	\$ 89.064	\$ 178.128
Naranjuelo Ø 0,41 - 0,60 m	un	2	\$ 247.401	\$ 494.802
Mataratón Ø ≤ 0,20 m	un	1	\$ 4.948	\$ 4.948
Campano de Bleo Ø 0,61 - 0,80 m	un	1	\$ 1.048.696	\$ 1.048.696
Pimiento Ø ≤ 0,20 m	un	2	\$ 16.700	\$ 33.400
Pimiento Ø 0,41 - 0,60 m	un	1	\$ 309.521	\$ 309.521
Guácimo Ø 0,41 - 0,60 m	un	1	\$ 164.934	\$ 164.934
Pasto Estrella	m2	3366,00	\$ 381	\$ 1.282.446
SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.645.523
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 27.992.960

*La especie Ñipiñipi es un nombre común del Ñipi, por esto se adopta el valor de este último.

FILTRO	Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volumen m³	Volumen adoptado m³	\$/m³	Valor por planta
Cañafistula, Choro de Oror, Cañandonga	Cañafistula, Choro de Oror, Cañandonga	≤ 0,20	0,15	2	0,7	0,024740042	0,0247401	200.000	4.948



14. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía intermunicipal la cual se encuentra en pavimentada en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en la agricultura y la ganadería.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas. 26
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

**15. RESULTADO DE AVALÚO**

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	1,702541	\$ 38.000.000	\$ 64.696.558
TOTAL TERRENO				\$ 64.696.558
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 44.764.773
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 27.992.960
TOTAL AVALUO				\$ 137.454.291

TOTAL AVALUO: CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y ÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$137.454.291,00).

15.1 AVALÚO PROPIETARIO

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	1,702541	\$ 38.000.000	\$ 64.696.558
TOTAL TERRENO				\$ 64.696.558
TOTAL AVALUO				\$ 64.696.558

27

TOTAL AVALÚO: SESENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$64.696.558,00).

15.2 AVALÚO MEJORATARIO 1: PEDRO ROJAS IZQUIERDO C.C. No. 6.584.206

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 19.744.605
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.655.091
TOTAL AVALUO				\$ 23.399.696

TOTAL AVALÚO: VEINTITRÉS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.399.696,00).



15.3 AVALÚO MEJORATARIO 2: LENIS DEL CARMEN ROJAS BALLESTA C.C. No. 30.647.029

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 18.965.209
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 4.599.539
TOTAL AVALUO				\$ 23.564.748

TOTAL AVALÚO: VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.564.748,00).

15.4 AVALÚO MEJORATARIO 3: GUALBERTO MARTÍNEZ GÓMEZ CC No. 15.015.816

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.187.552
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 16.092.807
TOTAL AVALUO				\$ 20.280.359 28

TOTAL AVALÚO: VEINTE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.280.359,00).

15.5 AVALÚO MEJORATARIO 4: CARLOS DAVID BARROSO HERAZO CC No. 11.038.423

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.867.407
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.645.523
TOTAL AVALUO				\$ 5.512.930

TOTAL AVALÚO: CINCO MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.512.930,00).



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-425

Bogotá, D.C., 25 de septiembre de 2020

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZÓN
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-425

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

R1. VISTA GENERAL



R2. ENTORNO



R3. ENTORNO



R4. POSTE DE ENERGÍA



30



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-2-1-425

R5. ESPECIES



R6. ESPECIES





ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de Terreno con construcciones.

Dirección: Santa Elena.

Vereda/Barrio: Palo de Agua

Municipio: Lorica

Departamento: Córdoba

Cedula catastral: 23-417-00-01-00-00-0011-0117-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura pública N° 323 del 12 de julio de 1963 otorgada en la Notaria Única de Lorica.

Matricula Inmobiliaria: 146-2644.

Propietario: Nicolas Vicente Sanchez Arteaga C.C. No. 2.902

Rafael Antonio Sanchez Arteaga C.C. No. 146.463

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”*. 32

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.Desmante, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
2. 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
Total Indemnizaciones	\$ -	



CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de Terreno con construcciones.

Dirección: Santa Elena.

Vereda/Barrio: Palo de Agua

Municipio: Lorica

Departamento: Córdoba

Cedula catastral: 23-417-00-01-00-00-0011-0117-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura pública N° 323 del 12 de julio de 1963 otorgada en la Notaria Única de Lorica.

Matricula Inmobiliaria: 146-2644.

Propietario: Nicolas Vicente Sanchez Arteaga C.C. No. 2.902

Rafael Antonio Sanchez Arteaga C.C. No. 146.463

2. VALORACIÓN COMERCIAL:

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	1,702541	\$ 38.000.000	\$ 64.696.558
TOTAL TERRENO				\$ 64.696.558
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 44.764.773
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 27.992.960
TOTAL AVALUO				\$ 137.454.291

33

TOTAL AVALÚO: CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y ÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$137.454.291,00).

AVALÚO PROPIETARIO

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	1,702541	\$ 38.000.000	\$ 64.696.558
TOTAL TERRENO				\$ 64.696.558
TOTAL AVALUO				\$ 64.696.558

TOTAL AVALÚO: SESENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$64.696.558,00).



AVALÚO MEJORATARIO 1: PEDRO ROJAS IZQUIERDO C.C. No. 6.584.206

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 19.744.605
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.655.091
TOTAL AVALUO				\$ 23.399.696

TOTAL AVALÚO: VEINTITRÉS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.399.696,00).

AVALÚO MEJORATARIO 2: LENIS DEL CARMEN ROJAS BALLESTA C.C. No. 30.647.029

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 18.965.209
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 4.599.539
TOTAL AVALUO				\$ 23.564.748

34

TOTAL AVALÚO: VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.564.748,00).

AVALÚO MEJORATARIO 3: GUALBERTO MARTÍNEZ GÓMEZ CC No. 15.015.816

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.187.552
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 16.092.807
TOTAL AVALUO				\$ 20.280.359

TOTAL AVALÚO: VEINTE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.280.359,00).



AVALÚO MEJORATARIO 4: CARLOS DAVID BARROSO HERAZO CC No. 11.038.423

CAB-2-1-425				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.867.407
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.645.523
TOTAL AVALUO				\$ 5.512.930

TOTAL AVALUO: CINCO MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.512.930,00).

Bogotá, D.C., 25 de septiembre de 2020
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZÓN
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 25 de septiembre 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 CÓNDOR Y CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. :

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ

LISANDRO CASTAÑEDA

JOSE FELIX ZAMORA MORENO

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad actividad económica	Desmante embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-2-1-252	PROPIETARIO \$ 64.696.558	\$0	\$0	\$0	\$0
2		MEJORATARIO 1 \$ 23.399.696	\$0	\$0	\$0	\$0
3		MEJORATARIO 2 \$ 23.564.748	\$0	\$0	\$0	\$0
4		MEJORATARIO 3 \$ 20.280.359	\$0	\$0	\$0	\$0
5		MEJORATARIO 4 \$ 5.512.930	\$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 27 de agosto 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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



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

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

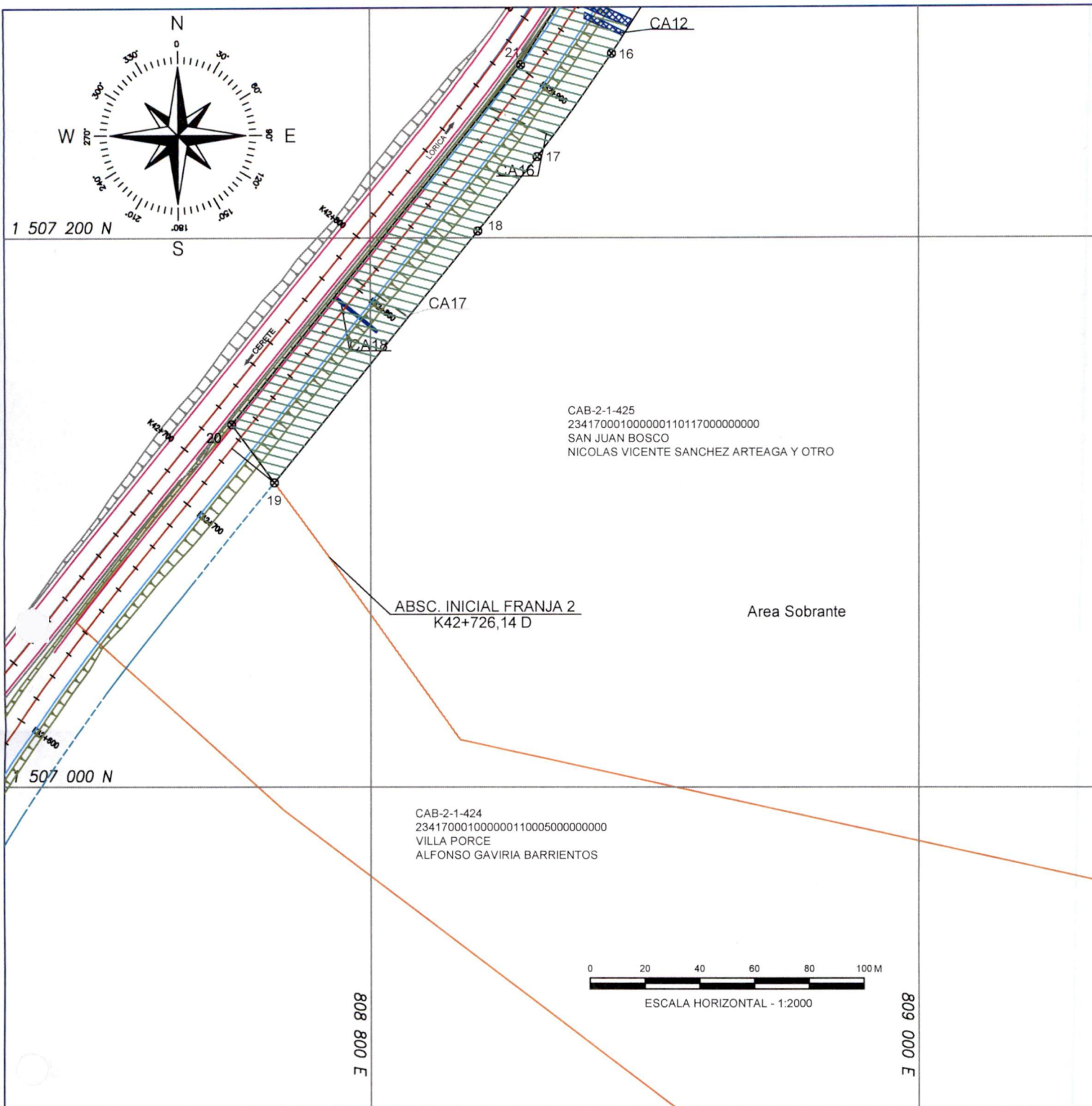
COMITÉ DE AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Miembro comité

LISANDRO CASTAÑEDA
Miembro Comité

JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Miembro comité

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Miembro comité



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



CONCESIÓN
Ruta al Mar

DIBUJÓ:

KATERIN SAENZ SUSA

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:

NICOLAS VICENTE SANCHEZ ARTEAGA Y OTRO

COD. CATASTRAL:

234170001000000110117000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:

146 - 2644

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	107 Ha + 3190,00 m²
ÁREA REQUERIDA:	001 Ha + 7025,41 m²
ÁREA REMANENTE:	000 Ha + 0000,00 m²
ÁREA SOBRANTE:	105 Ha + 6164,59 m²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m²

CONVENCIONES

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

PR

INICIO: 10+764,00
FINAL: 48+222,00

ABSCISAS

INICIAL: K 42+726,14 D
FINAL: K 43+658,09 I

ruta: CERETE - LORICA

CIP:

CAB-2-1-425

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

ESCALA:

1:2000

FECHA:

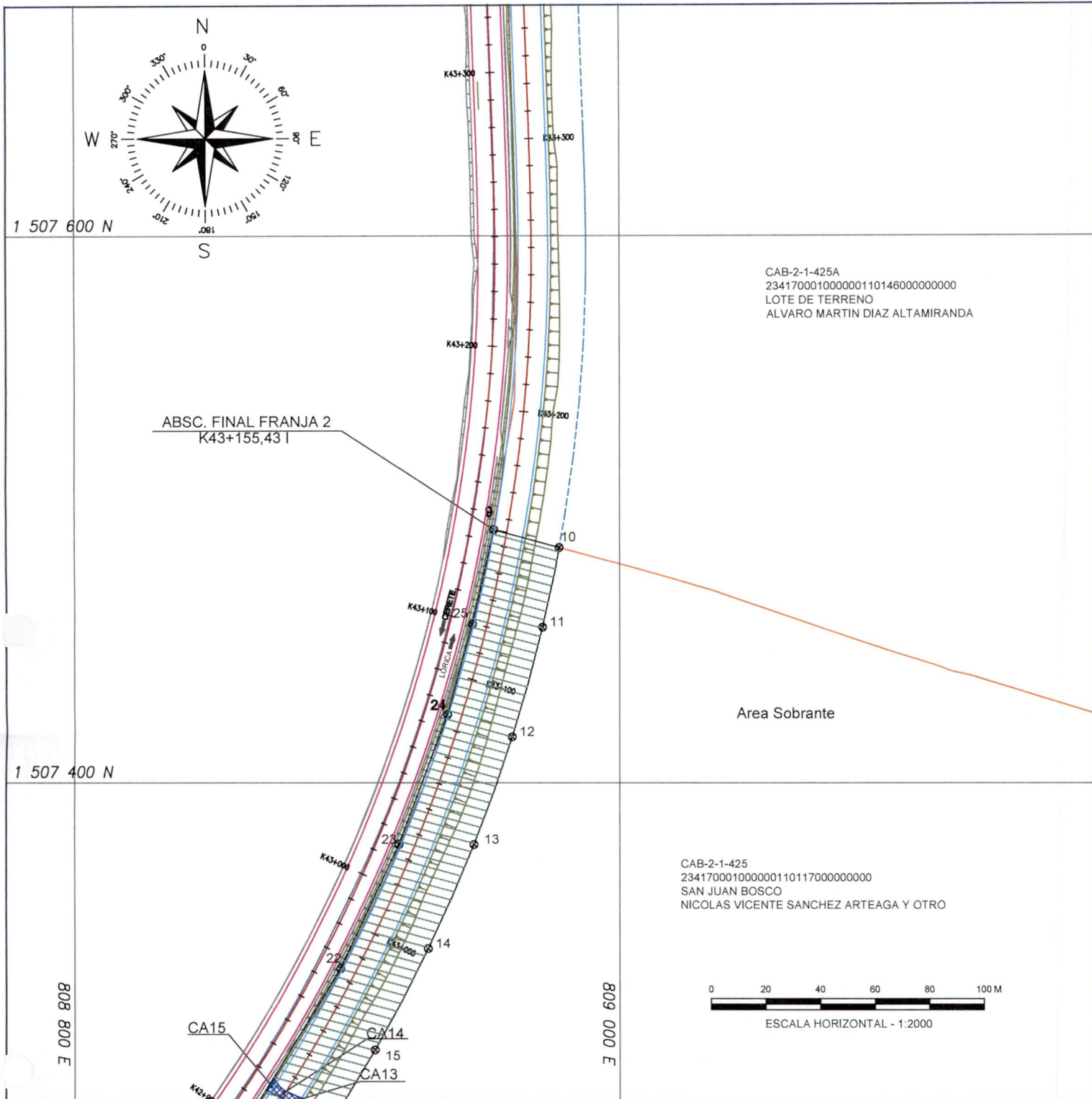
01-07-2020

ARCHIVO:

CAB-2-1-425.dwg

PLANO:

1 DE 4



CAB-2-1-425A
234170001000000110146000000000
LOTE DE TERRENO
ALVARO MARTIN DIAZ ALTAMIRANDA

CAB-2-1-425
234170001000000110117000000000
SAN JUAN BOSCO
NICOLAS VICENTE SANCHEZ ARTEAGA Y OTRO

0 20 40 60 80 100 M
ESCALA HORIZONTAL - 1:2000



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



CONCESIÓN
Ruta al Mar

DIBUJÓ:

KATERIN SAENZ SUSA

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
NICOLAS VICENTE SANCHEZ ARTEAGA Y OTRO

COD. CATASTRAL:
234170001000000110117000000000
MATRICULA INMOBILIARIA:
146 - 2644

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	107 Ha + 3190,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	001 Ha + 7025,41 m ²
ÁREA REMANENTE:	000 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	105 Ha + 6164,59 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²

CONVENCIONES

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| --- Línea de compra | □ Limite predial |
| --- Ejes de vía proyectada | ▨ Área requerida |
| --- Eje de vía existente | ▨ Área remanente |
| --- Borde vía existente | ▨ Construcción |
| --- Borde vía proyectado | ▨ Construcción anexa |
| --- Fuentes hídricas | ○ Punto de inflexión |
| --- Alcantarilla | --- Chafalán Lleno |
| --- Lago o Jagüey | --- Chafalán Corte |
| | --- Cercas |

PR

INICIO: 10+764,00
FINAL: 48+222,00

ABSCISAS

INICIAL: K 42+726,14 D
FINAL: K 43+658,09 I

ruta: CERETE - LORICA

CIP:
CAB-2-1-425

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

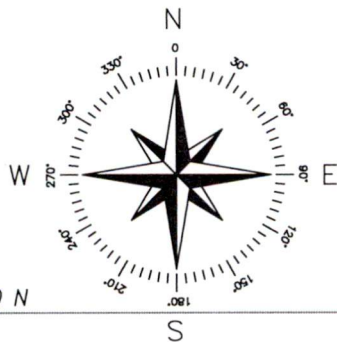
COORDENADAS PLANAS:
1'000,000 metros Norte
1'000,000 metros Este

ESCALA:
1:2000

FECHA:
01-07-2020

ARCHIVO:
CAB-2-1-425.dwg

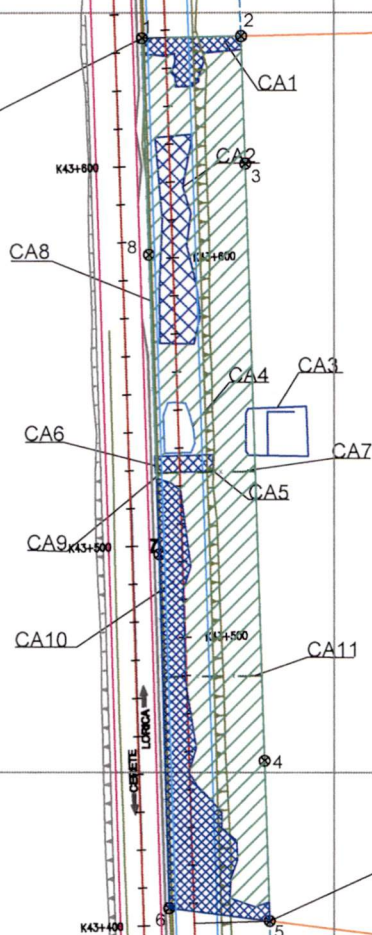
PLANO:
2 DE 4



1 508 000 N

CAB-2-1-426
234170001000000110007000000000
LA LEYENDA
AGROPECUARIA RAZA RAMOS ZAPATA- ANDRES ZAPATA

ABSC. FINAL FRANJA 1
K43+658,09 I



CAB-2-1-425
234170001000000110117000000000
SAN JUAN BOSCO
NICOLAS VICENTE SANCHEZ ARTEAGA Y OTRO

Area Sobrante

1 507 800 N

ABSC. INICIAL FRANJA 1
K43+424,66 D



ESCALA HORIZONTAL - 1:2000

CAB-2-1-425A
234170001000000110146000000000
LOTE DE TERRENO
ALVARO MARTIN DIAZ ALTAMIRANDA



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



CONCESIÓN
Ruta al Mar

DIBUJÓ:
KATERIN SAENZ SUSA

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
NICOLAS VICENTE SANCHEZ ARTEAGA Y OTRO

COD. CATASTRAL:
234170001000000110117000000000
MATRICULA INMOBILIARIA:
146 - 2644

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	107 Ha + 3190,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	001 Ha + 7025,41 m ²
ÁREA REMANENTE:	000 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	105 Ha + 6164,59 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²

CONVENCIONES

--- Línea de compra	--- Límite predial
--- Ejes de vía proyectada	--- Área requerida
--- Eje de vía existente	--- Área remanente
--- Borde vía existente	--- Construcción
--- Borde vía proyectado	--- Construcción anexa
--- Fuentes hídricas	○ Punto de inflexión
--- Alcantarilla	--- Chafalán Lleno
--- Lago o Jagüey	--- Chafalán Corte
	--- Cercas

PR

INICIO: 10+764,00
FINAL: 48+222,00

RUTA: CERETE - LORICA

ABSCISAS

INICIAL: K 42+726,14 D
FINAL: K 43+658,09 I

CIP:

CAB-2-1-425

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

ESCALA:
1:2000

FECHA:
01-07-2020

ARCHIVO:
CAB-2-1-425.dwg

PLANO:
3 DE 4

CUADRO DE COORDENADAS FRANJA 1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1507993.32	808949.41	26.22
2	1507993.86	808975.63	33.57
3	1507960.30	808976.70	157.24
4	1507803.15	808981.70	42.32
5	1507760.85	808983.04	26.80
6	1507764.19	808956.46	93.26
7	1507857.42	808953.89	78.90
8	1507936.27	808951.21	57.08
1	1507993.32	808949.41	
AREA REQUERIDA (m2):			6062.30

CUADRO DE COORDENADAS FRANJA 2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
9	1507492.50	808953.85	24.88
10	1507486.03	808977.88	29.77
11	1507456.90	808971.77	41.72
12	1507416.70	808960.59	41.73
13	1507377.41	808946.58	41.73
14	1507339.22	808929.78	41.73
15	1507302.32	808910.30	41.73
16	1507266.92	808888.23	46.28
17	1507229.56	808860.92	34.61
18	1507202.55	808839.28	117.95
19	1507110.94	808764.99	26.32
20	1507132.14	808749.40	168.02
21	1507262.83	808854.98	81.20
22	1507331.93	808897.63	50.28
23	1507377.43	808919.03	50.62
24	1507424.79	808936.91	34.48
25	1507458.03	808946.10	35.33
9	1507492.50	808953.85	
AREA REQUERIDA (m2):			10963.11



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



CONCESIÓN
Ruta al Mar

DIBUJÓ:

KATERIN SAENZ SUSA

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
NICOLAS VICENTE SANCHEZ ARTEAGA Y OTRO

COD. CATASTRAL:
234170001000000110117000000000
MATRICULA INMOBILIARIA:
146 - 2644

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	107 Ha + 3190,00 m²
ÁREA REQUERIDA:	001 Ha + 7025,41 m²
ÁREA REMANENTE:	000 Ha + 0000,00 m²
ÁREA SOBRANTE:	105 Ha + 6164,59 m²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m²

CONVENCIONES

- | | | | |
|-----|------------------------|-----|--------------------|
| --- | 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 | o | Punto de inflexión |
| --- | Alcantarilla | --- | Chafalán Lleno |
| --- | Lago o Jagüey | --- | Chafalán Corte |
| | | --- | Cercas |

PR

INICIO: 10+764,00
FINAL: 48+222,00

ABSCISAS

INICIAL: K 42+726,14 D
FINAL: K 43+658,09 I

ruta: CERETE - LORICA

CIP:

CAB-2-1-425

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

ESCALA:

NO APLICA

FECHA:

01-07-2020

ARCHIVO:

CAB-2-1-425.dwg

PLANO:

4 DE 4

[illegible]

 Agencia Nacional de Infraestructura	 CONCESIÓN Ruta al Mar	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185	
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR	UNIDAD FUNCIONAL	UF - 2
CONTRATO No.:	APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		
PREDIO No.	CAB-2-1-425	SECTOR O TRAMO	SUBSECTOR 1 (CERETE-LORICA)
ABSC. INICIAL	K42+726,14 D		
ABSC. FINAL	K43+658,09 I	MARGEN	Izq-Der
		LONGITUD EFECTIVA	654,40 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO NICOLAS VICENTE SANCHEZ ARTEAGA Y OTRO	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:30%;">CEDULA</td> <td style="width:30%;">2902 Y OTRO</td> <td style="width:40%;">MATRICULA INMOBILIARIA</td> </tr> <tr> <td>DIRECCION / EMAIL.</td> <td>SAN JUAN BOSCO</td> <td>146-2644</td> </tr> <tr> <td>DIRECCION DEL PREDIO</td> <td>SAN JUAN BOSCO</td> <td>CEDULA CATASTRAL</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>234170001000000110117000000000</td> </tr> </table>	CEDULA	2902 Y OTRO	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION / EMAIL.	SAN JUAN BOSCO	146-2644	DIRECCION DEL PREDIO	SAN JUAN BOSCO	CEDULA CATASTRAL			234170001000000110117000000000
CEDULA	2902 Y OTRO	MATRICULA INMOBILIARIA											
DIRECCION / EMAIL.	SAN JUAN BOSCO	146-2644											
DIRECCION DEL PREDIO	SAN JUAN BOSCO	CEDULA CATASTRAL											
		234170001000000110117000000000											

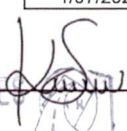
VEREDA/BARRIO:	CABECERA	CLASIFICACION DEL SUELO	PROTECCION	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	LORICA			NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
DPTO:	CORDOBA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
				ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
Predio requerido para:	CONSTRUCCION	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Espino Ø 0,21 - 0,40 m	6		UN
Higo Ø 0,21 - 0,40 m	1		UN
Roble Ø 0,21 - 0,40 m	1		UN
Roble Ø 0,41 - 0,60 m	2		UN
Roble Ø 0,61 - 0,80 m	3		UN
Naranjuelo Ø ≤ 0,20 m	3		UN
Naranjuelo Ø 0,21 - 0,40 m	4		UN
Naranjuelo Ø 0,41 - 0,60 m	10		UN
Naranjuelo Ø 0,61 - 0,80 m	1		UN
Mamón Ø 0,21 - 0,40 m	2		UN
Campano de Bleo Ø 1,01 - 1,20 m	2		UN
Pimiento Ø 0,41 - 0,60 m	5		UN
Pasto Estrella	6275		M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
CA12	CANAL 4; conformado en tierra con un área irregular de 29,49 m2, y una profundidad promedio de 0.40 m.	11,80	M3
CA13	ALCANTARILLA; en tubo de concreto prefabricado de 16" instalados en una longitud de 3,00 metros.	1,00	UN
CA14	PORTADA 2; de (3,00*1,60) m en tubo metálico de 2" y varilla cuadrada de ½", incluye dos cercos en madera aserrada: 9 postes en madera aserrada con una altura promedio de 2,50 m cada uno, 37,20 metros lineales en vareta.	1,00	UN
CA15	ACCESO 2; conformado en material mixto en forma de rampa con un área irregular de 83,15 m2, y una altura promedio de 1.50 m.	62,36	M3

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	SI/NO NO NO NO NO NO
---	-------------------------------------

FECHA DE ELABORACIÓN: 1/07/2020 Elaboró: KATERIN ALEJANDRA SAENZ SUSA M.P. 25222-408883 CND	 CONSORCIO CR CONCESION Revisó y Aprobó:  Fecha: 10-08-2020	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>AREA TOTAL TERRENO</td> <td>1073190,00</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>17025,41</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRANTE</td> <td>1056164,59</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>AREA TOTAL REQUERIDA</td> <td>17025,41</td> <td>m²</td> </tr> </table> OBSERVACIONES: EL INVENTARIO DE ESPECIES Y CONSTRUCCIONES ANEXAS, REGISTRADAS EN LA HOJA No. 3 DE LA FICHA PREDIAL, CORRESPONDE AL MEJORATARIO 2. DE NOMBRE GUALBERTO MARTINEZ GOMEZ CON CC No. 15.015.816, SE LE AFECTA UN AREA DE 15690,94 M2.	AREA TOTAL TERRENO	1073190,00	m ²	AREA REQUERIDA	17025,41	m ²	AREA REMANENTE	0	m ²	AREA SOBRANTE	1056164,59	m ²	AREA TOTAL REQUERIDA	17025,41	m ²
AREA TOTAL TERRENO	1073190,00	m ²															
AREA REQUERIDA	17025,41	m ²															
AREA REMANENTE	0	m ²															
AREA SOBRANTE	1056164,59	m ²															
AREA TOTAL REQUERIDA	17025,41	m ²															

HOJA 3 - 4

[illegible]



ANEXO A FICHA PREDIAL

VERSION

1

PAGINA

1 DE 1

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UF - 2

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-2-1-425

SECTOR O TRAMO

SUBSECTOR 1 (CERETE-LORICA)

COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 1= 6062,30 m²

ABSC. INICIAL

K43+424,66 D

ABSC. FINAL

K43+658,09 I

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA PARCIAL

Izq-Der

230,73 M

VEREDA/BARRIO:

CABECERA

CLASIFICACION DEL SUELO

PROTECCION

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

LORICA

NORTE

26,22 M

Agropecuaria Raza Ramos Zapata-Andres Zapata (P1-P2)

DPTO:

CORDOBA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

AGROPECUARIO

SUR

26,80 M

Álvaro Martin Diaz Altamiranda (P5-P6)

Predio requerido para:

CONSTRUCCION

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

ORIENTE
OCCIDENTE233,13 M
229,24 M

Nicolas Vicente Sanchez Arteaga y otro (P2-P5)

Vía Cerete - Lorica (P6-P1)

COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 2= 10963,11 m²

ABSC. INICIAL

K42+726,14 D

ABSC. FINAL

K43+155,43 I

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA PARCIAL

Izquierda

423,67 M

VEREDA/BARRIO:

CABECERA

CLASIFICACION DEL SUELO

PROTECCION

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

LORICA

NORTE

24,88 M

Álvaro Martin Diaz Altamiranda (P9-P10)

DPTO:

CORDOBA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

AGROPECUARIO

SUR

26,32 M

Alfonso Gaviria Barrientos (P19-P20)

Predio requerido para:

CONSTRUCCION

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

ORIENTE
OCCIDENTE437,25 M
419,93 M

Nicolas Vicente Sanchez Arteaga y otro (P10-P19)

Vía Cerete - Lorica (P20-P9)

Secretaría de Planeación Municipal

Santa Cruz de Lorica, 13 de marzo de 2018

SP-AOTAU-036- 13-03-18

Señora
PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO
 Coordinador predial
 Concesión Ruta Al Mar S.A.S
 Bodega No. 4 Calle B Etapa 1 Km 1 vía Montería - Planeta Rica
 Montería

Cordial Saludo:

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

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

Santa Cruz de Lorica, 13 de marzo de 2018

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

Pagina 32. Crear unidades de paisaje regional Ciénaga Grande.

Señora

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

Concesión Ruta Al Mar S.A.S

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

Montería

Elabora: Aleyda Espitia Morelo

Calle 1 BIS No. 17-54 Edificio González - Centro histórico, tel. (574) -7538064. contactenos@santacruzdelorica-cordoba.gov.co

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

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

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

Pagina 32. Crear unidades de paisaje regional Ciénaga Grande.

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

CONSORCIO CR CONCESSION

APROBADO

REVISADO CA.

Ciénaga Grande).

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

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

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

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

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

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

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

Elaboro: Aleyda Espitia Morelo

Calle 1 BIS No. 17-54 Edificio González - Centro histórico, tel. (574) -7538064, contactenos@santacruzdelorica-cordoba.gov.co

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

Atentamente,

LEONARDO RAMA SEGURA
Secretario de Planeación

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

Elaboro: **Aleyda Espitia Morelo**
Calle I BIS No. 17-54 Edificio González - Centro histórico, tel. (574) -7538064, contactenos@santacruzdelorica-cordoba.gov.co

LEONARDO RAMA SEGURA
Secretario de Planeación

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

PROCESO DE COMISIONES

APPROBADO

REVISADO CR.

RELACION DE PREDIOS Y USOS DEL SUELO

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

26	23417000100110015000	CORDOBA	LORICA	10302870018553	SNa y Protegido
27	23417000100220001000	CORDOBA	LORICA	146-784	SNa
28	23417000100420021000	CORDOBA	LORICA	10000250004033	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
29	23417000100420019000	CORDOBA	LORICA	14202210017061	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
30	23417000100420022000	CORDOBA	LORICA	146-28082	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
31	23417000100420020000	CORDOBA	LORICA	170047000262740123	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
32	23417000100240044000	CORDOBA	LORICA	146-0009037	SNa
33	23417000100220011000	CORDOBA	LORICA	146-0036607	SNa e Institucional Cementerio
34	23417000100190009000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
35	23417000100190082000	CORDOBA	LORICA	146-25389	SMa y Protegido
36	23417000100190086000	CORDOBA	LORICA	146-28491	SNa y SMa Protegido
37	23417000100190058000	CORDOBA	LORICA	146-9361	SMa y Protegido
38	23417000100190049000	CORDOBA	LORICA	146-4604	SNa y SMa Protegido
39	23417000100190001000	CORDOBA	LORICA	146-15200	SNa y SMa Protegido
40	23417000100280090000	CORDOBA	LORICA	146-0015074	SNa
41	23417000100240043000	CORDOBA	LORICA	146-0009036	SNa
42	23417000100240042000	CORDOBA	LORICA	146-0009013	SNa
43	23417000100240041000	CORDOBA	LORICA	146-7900	SNa
44	23417000100240001000	CORDOBA	LORICA	146-0001453	SNa
45	23417000100110002000	CORDOBA	LORICA	146-5978	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
46	23417000100110001000	CORDOBA	LORICA	173016400623760239	SNa y Protegido
47	23417000100110118000	CORDOBA	LORICA		SNa y Protegido
48	23417000100110030000	CORDOBA	LORICA	146-0023184	SNa y Protegido
49	23417000100110069000	CORDOBA	LORICA	146-2855	SNa y Protegido
50	23417000100110011000	CORDOBA	LORICA	1570330003016600133	SNa, SLa protegido
51	23417000100110005000	CORDOBA	LORICA	146-13297	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
52	23417000100110114000	CORDOBA	LORICA	146-19136	SNa y Protegido
53	23417000100110090000	CORDOBA	LORICA	146-18709	SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido

CONSORCIO CR CONCESIONES

APROBADO



REVISADO

54	23417000100110003000	CORDOBA	LORICA	149039000357670136	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
55	23417000100110117000	CORDOBA	LORICA		SNa y Protegido
56	23417000100110091000	CORDOBA	LORICA	146-6662	SNa y Protegido
57	23417000100110116000	CORDOBA	LORICA	146-13796	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
58	23417000100420059000	CORDOBA	LORICA	146-30254	SNa y Protegido
59	23417000100420050000	CORDOBA	LORICA	146-0024802	SNa y Protegido
60	23417000100410013000	CORDOBA	LORICA	171015700482740116	SNa, SLA y Protegido
61	23417000100410016000	CORDOBA	LORICA	146-1182	SNa y Protegido
62	23417000100410011000	CORDOBA	LORICA	146-8329	SNa, SLA y Protegido
63	23417000100410028000	CORDOBA	LORICA	143010000266610108	SNa, SLA y Protegido
64	23417000100410004000	CORDOBA	LORICA	146-21364	SNa, SLA y Protegido
65	23417000100260041000	CORDOBA	LORICA	146-17408	SNa y Protegido
66	23417000100260020000	CORDOBA	LORICA	146-1817	SNa, SLA y Protegido
67	23417000100260022000	CORDOBA	LORICA	146-0000335	SNa y Protegido
68	23417000100260061000	CORDOBA	LORICA	146-31807	SNa, SLA y Protegido
69	23417000100260044000	CORDOBA	LORICA	146-12734	SNa, SLA y Protegido
70	23417000100260024000	CORDOBA	LORICA	146-5811	SNa, SLA y Protegido
71	23417000100260008000	CORDOBA	LORICA	146-21169	SNa y Protegido
72	23417000100260031000	CORDOBA	LORICA	146-31859	SNa, SLA y Protegido
73	23417000100260045000	CORDOBA	LORICA	146-12734	SNa, SLA y Protegido
74	23417000100260046000	CORDOBA	LORICA	146-0127256	SNa y Protegido
75	23417000100410053000	CORDOBA	LORICA	146-0028860	SNa y Protegido
76	23417000100410002000	CORDOBA	LORICA	15003490051663	SNa y Protegido
77	23417000100410007000	CORDOBA	LORICA	146-1444	SNa y Protegido
78	23417000100410008000	CORDOBA	LORICA	146-4449	SMA margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
79	23417000100420061000	CORDOBA	LORICA	146-0028083	SNa, SMA y protegido
80	23417000100420028000	CORDOBA	LORICA	10102740016379	SNa, SMA y protegido
81	23417000100260018000	CORDOBA	LORICA	0	SNa y Protegido
82	23417000100410010000	CORDOBA	LORICA	146-0028858	SNa y Protegido
83	23417000100410052000	CORDOBA	LORICA	146-0028859	SNa, SLA y Protegido
84	23417000100190042000	CORDOBA	LORICA	146-15433	SNa y Protegido
85	23417000100190043000	CORDOBA	LORICA	146-0004114	SMA, SLA y protegido
86	23417000100190025000	CORDOBA	LORICA	146-25469	SMA, SLA y protegido
87	23417000100190023000	CORDOBA	LORICA	146-0033939	SMA, SLA y protegido
88	23417000100190022000	CORDOBA	LORICA	146-0031447	SMA, SLA y protegido
89	23417000100190130000	CORDOBA	LORICA	146-29800	SMA y Protegido
90	23417000100190131000	CORDOBA	LORICA	146-4626	SMA y Protegido
91	23417000100190091000	CORDOBA	LORICA	146-0031446	SMA, SLA y Protegido
92	23417000100190099000	CORDOBA	LORICA		SMA y Protegido
93	23417000100190103000	CORDOBA	LORICA	146-0039142	SMA y Protegido
94	23417000100230003000	CORDOBA	LORICA	146-13909	SNa y Protegido
95	23417000100230030000	CORDOBA	LORICA	146-13968	SNa

96	23417000100200241000	CORDOBA	LORICA	146-0019874	SNa
97	23417000100200161000	CORDOBA	LORICA	146-36746	SNa
98	23417000100200278000	CORDOBA	LORICA	146-37070	SNa y Licencia Estación de Combustible
99	23417000100200160000	CORDOBA	LORICA	168043800717720138	SNa
100	23417000100200304000	CORDOBA	LORICA		SNa
101	23417000100200193000	CORDOBA	LORICA	146-12358	SNa
102	23417000100200303000	CORDOBA	LORICA	146-0006856	SNa
103	23417000100200156000	CORDOBA	LORICA	146-0007089	SNa
104	23417000100200094000	CORDOBA	LORICA	169035000382730134	SNa
105	23417000100200093000	CORDOBA	LORICA	146-11391	SNa
106	23417000100200097000	CORDOBA	LORICA	146-0026941	SNa
107	23417000100240040000	CORDOBA	LORICA	146-90-84	SNa
108	23417000100200098000	CORDOBA	LORICA	146-323	SNa
109	23417000100200099000	CORDOBA	LORICA		SNa
110	23417000100200100000	CORDOBA	LORICA	12102750013848	SNa
111	23417000100220004000	CORDOBA	LORICA	146-0040278	SNa
112	23417000100260051000	CORDOBA	LORICA	146-0022657	SNa, SLa y Protegido
113	23417000100260023000	CORDOBA	LORICA	146-0031807	SNa, SLa y Protegido
114	23417000100260058000	CORDOBA	LORICA	146-31469	SNa, SLa y Protegido
115	23417000100260059000	CORDOBA	LORICA	146-31470	SNa, SLa y Protegido
116	23417000100260060000	CORDOBA	LORICA		SNa, SLa y Protegido
117	23417000100260062000	CORDOBA	LORICA	146-31475	SNa, SLa y Protegido
118	23417000100410043000	CORDOBA	LORICA	146-29710	SNa y Protegido
119	23417000100190118000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
120	23417000100190016000	CORDOBA	LORICA	130003900330580008	SMa y Protegido
121	23417000100190018000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
122	23417000100190054000	CORDOBA	LORICA	146-8689	SMa y Protegido
123	23417000100220002000	CORDOBA	LORICA		SNa
124	23417000100220003000	CORDOBA	LORICA	146-5597	SNa
125	23417000100220147000	CORDOBA	LORICA	146-5597	SNa
126	23417000100220150000	CORDOBA	LORICA	146-0027284	SNa
127	23417000100220010000	CORDOBA	LORICA	146-0026647	SNa
128	23417000100200188000	CORDOBA	LORICA	146-0025868	SNa
129	23417000100200269000	CORDOBA	LORICA	146-0008845	SNa
130	23417000100200181000	CORDOBA	LORICA	146-0008368	SNa
131	23417000100200265000	CORDOBA	LORICA	146-0032946	SNa
132	23417000100200163000	CORDOBA	LORICA	146-10351	SNa
133	23417000100200054000	CORDOBA	LORICA	146-10877	SNa
134	23417000100200053000	CORDOBA	LORICA		SNa
135	23417000100200063000	CORDOBA	LORICA	146-15755	SNa
136	23417000100200062000	CORDOBA	LORICA		SNa
137	23417000100200118000	CORDOBA	LORICA	146-16988	SNa
138	23417000100200061000	CORDOBA	LORICA	146-15754	SNa
139	23417000100200060000	CORDOBA	LORICA	146-15753	SNa
140	23417000100200051000	CORDOBA	LORICA	146-0000355	SNa
141	23417000100200277000	CORDOBA	LORICA	146-0035201	SNa
142	23417000100200288000	CORDOBA	LORICA		SNa
143	23417000100200283000	CORDOBA	LORICA	146-39864	SNa
144	23417000100230029000	CORDOBA	LORICA	146-44895	SNa y Protegido
145	23417000100290474000	CORDOBA	LORICA	146-41620	SNa
146	23417000100290361000	CORDOBA	LORICA	146-38550	SNa
147	23417000100290362000	CORDOBA	LORICA		SNa
148	23417000100290229000	CORDOBA	LORICA	146-2176	SNa

REVISADO

149	23417000100290351000	CORDOBA	LORICA	146-34714	SNa
150	23417000100290349000	CORDOBA	LORICA	146-34179	SNa
151	23417000100230121000	CORDOBA	LORICA	146-44893	SNa y Protegido
152	23417000100230122000	CORDOBA	LORICA	146-44894	SNa y Protegido
153	23417000100230123000	CORDOBA	LORICA	146-44896	SNa
					SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
154	23417000100420060000	CORDOBA	LORICA	146-3786	SNa, Sla y Protegido
155	23417000100420060000	CORDOBA	LORICA	146-3786	SNa, Sla y Protegido
					SMa margen izquierda y SNa margen derecha y protegido
156	23417000100420016000	CORDOBA	LORICA	169021900264730096	SNa y Protegido
157	23417000100420010000	CORDOBA	LORICA	146-34129	SNa y Protegido
158	23417130000100000000	CORDOBA	LORICA	146-004253	SNa
159	23417000100010029000	CORDOBA	LORICA	146-8203	Elde 2-3 y Area de Conservación
					Elde 1-2 y Area de Conservación Licencia Clinica Area Urbana Res. 158 del 26 de agosto de 2013 y Res. 104 del 13 de junio de 2016
160	23417000100130107000	CORDOBA	LORICA		Elde 1-2, Crbc y Area de Conservación
161	23417000100130001000	CORDOBA	LORICA	140-15719	SNa
162	23417000100230030000	CORDOBA	LORICA	146-13968	Elde 1-2 y area de Conservación
163	23417000100010005000	CORDOBA	LORICA	146-28659	Elde 1-2 y area de Conservación
164	23417000100300173000	CORDOBA	LORICA		Elde 1-2 y area de Conservación
165	23417000100110080000	CORDOBA	LORICA	164002300483690207	SNa y Protegido
166	23417000100110111000	CORDOBA	LORICA	143-3526	SNa y Protegido
167	23417000100110070000	CORDOBA	LORICA	143-983	SNa y Protegido
168	23417000100110017000	CORDOBA	LORICA	12502400036657	SNa y Protegido
169	23417000100190050000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
170	23417000100190119000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
171	23417000100190120000	CORDOBA	LORICA		SMa y Protegido
	234170001000000200302000				
172	000000	CORDOBA	LORICA	146-9261	SNa

Convenciones

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