

Montería,

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20201028004587
Fecha: 28/10/2020 09:44:18 a. m.
Usuario: diana.gutierrez
CATEGORIA: EXTERNA

Señores:

**MARÍA EUFEMIA COGOLLO MARTÍNEZ Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

El Desengaño

Vereda Mata de Caña

Lorica-Córdoba

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

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO PREDIO CAB-6-1-052 OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-20201002004300** DE FECHA 02 DE OCTUBRE DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-20201002004301** de fecha 02 de septiembre de 2020 enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado No. **48-147S-20201002004300** de fecha 02 de septiembre de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 146-14517 denominado "EL DESENGAÑO", ubicado en la vereda Mata de Caña, jurisdicción del municipio de Lorica, departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia-Bolívar", según consta en la Guía de SERVIENTREGA No. **9122466811**, recibido el 16 de octubre de 2020, no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal, razón por la cual se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de diciembre de 2014 así:

AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado No. **48-147S-20201002004300** de fecha 02 de septiembre de 2020 "Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado "EL DESENGAÑO", ubicado en la vereda Mata de Caña,



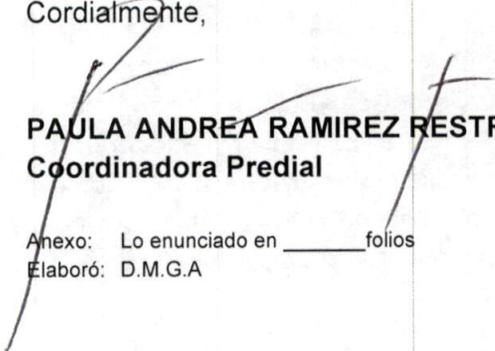
jurisdicción del municipio de Lorica, departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N° 234170001000000220022000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 146-14517 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Lorica. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-1-052. Ubicado en el Sector Cereté - Lorica.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado “EL DESENGAÑO”, ubicado en el municipio de Lorica- Córdoba, a fin de notificarle a la señora **MARÍA EUFEMIA COGOLLO MARTÍNEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, la oferta formal de compra N.º **48-147S-20201002004300** de fecha 02 de septiembre de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N.º **48-147S-20201002004300** de fecha 02 de septiembre de 2020, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Cordialmente,



PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO
Coordinadora Predial

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



CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra No. **48-147S-20201002004300** de fecha 02 de septiembre de 2020, Predio CAB-6-1-052 a la señora **MARÍA EUFEMIA COGOLLO MARTÍNEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las 4.00 a.m. del día 30 - 10 - 2020

Firma: _____

Cargo: Coordinadora Predial Ruta al Mar

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del 06 - 11 - 2020, por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la oferta formal de No. **48-147S-20201002004300** de fecha 02 de septiembre de 2020, Predio CAB-6-1-052 a la señora **MARÍA EUFEMIA COGOLLO MARTÍNEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**- conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: _____

Cargo: Coordinadora Predial Ruta al Mar



Montería, Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20201002004300
Fecha: 02/10/2020 09:56:19 a. m.
Usuario: diana.gutierrez
CATEGORIA: EXTERNA

Señores:

MARÍA EUFEMIA COGOLLO MARTÍNEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

El Desengaño

Vereda Mata de Caña

Lorica-Córdoba

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO EL DESENGAÑO UBICADO EN LA VEREDA MATA DE CAÑA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE LORICA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 234170001000000220022000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 146-14517 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LORICA.

PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-6-1-052 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

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



VIGILADO
SuperTransporte

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

388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la ley 1882 de 2018.

En concordancia con lo enunciado, el predio de su propiedad, el cual se describe a continuación, está incluido dentro del área de intervención del proyecto vial, para su respectiva adquisición, lo que motiva la presente Oferta Formal de Compra.

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-6-1-052
Fecha de ficha	6 noviembre de 2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	115,57 M2
Abscisa inicial	K 30+301,68 l
Abscisa final	K 30+342,43 l
Municipio	Lorica
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-14517
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	N° 23417000100000022002200000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno son los contenidos en la Resolución No. 1676 de 27 de junio de 1989 expedida por el Instituto Colombiano De Reforma Agraria a saber:

Según plano No. B-427 -670 obra No. 230-843-4 del Incora, se tomó como punto de partida el delta 2 localizando al NOROESTE del predio donde concurren las colindancias de RIO SINU Y Rafaela Negrete Arteaga Y El Solicitante Colinda Así: NORTE: Delta 2 Al Detalle 3 Con Rafaela Negrete Arteaga En 364 Metros. ESTE: Detalle 3 Al Delta 5 Con Tulia Maria Negrete Arteaga En 202 Mts, SUR: Delta 5 Al Delta 1 Con María Eufemia Cogollo Martínez En 358 Mts. OESTE: Delta 1 Al Delta 2 Con Rio Sinu En 50 Mts Y Cierra El Polígono.

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliario No.146-14517 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° Identificación	de Tipo adquisición	de Tipo documento	de N° documento	de Entidad Notaria	- Ciudad Notaria
MARIA EUFEMIA COGOLLO MARTÍNEZ	Cédula ciudadanía N°25.969.281	de Adjudicación terrenos Baldíos	Resolución	N°1676 del 27 de junio de 1989	INCORA	Córdoba

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-6-1-052:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-6-1-052	Total: 30.156.00 M2
	Requerida: 115.57 M2
	Remanente: 0,00 M ²
	Sobrante: 30.040.43 M2
	Total Requerida: 115.57M2

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	P1-P2	2,46	METROS LINEALES	CON VICTOR JULIO HERNÁNDEZ LÓPEZ
SUR	P7-P8	3,30	METROS LINEALES	CON BERNARDO PORTILLO MARTÍNEZ
ORIENTE	P8-P1	40,75	METROS LINEALES	CON VÍA EXISTENTE CERETÉ-LORICA
OCCIDENTE	P2-P7	40,70	METROS LINEALES	CON MARÍA EUFEMIA COGOLLO MARTÍNEZ

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No CAB-6-1-052 de fecha 10 de julio de 2020, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes,



se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/L. (\$2.921.995)** suma de dinero que comprende los siguientes conceptos:

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones, Cultivos y Especies a favor del Propietario; la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/L. (\$2.921.995)**.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,011557	\$ 39.000.000	\$ 450.723
TOTAL TERRENO				\$ 450.723
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 676.632
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.794.640
TOTAL AVALUO				\$ 2.921.995

Nota: En caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la escritura pública de compraventa por la transferencia del derecho de dominio al estado del predio, serán asumidos en su totalidad directamente por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que ese cause.

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

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

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia.

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

El artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, estipula que Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario pacten permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, permiso que será irrevocable una vez sea pactado.

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley

1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá allegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Via Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 310 468 67 86 o al correo electrónico diana.gutierrez@elcondor.com.

En todo caso será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, iniciar el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo N° CAB-6-1-052 de fecha 10 de julio de 2020, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



GLORIA PATRICIA GARCÍA RUÍZ
Segunda Suplente del Representante Legal

Anexo: Lo enunciado en ___ Folios
CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Loric, propietario y Expediente Predial
Elaboro: SPDV
Revisó: JDOV



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-1-052

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

BOGOTA D.C., 10 DE JULIO DE 2020

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



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

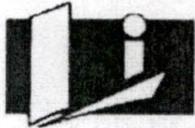


TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACION GENERAL	4
1.1.	SOLICITANTE:	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE:	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	4
1.4.	MARCO NORMATIVO:	4
1.5.	DEPARTAMENTO:	4
1.6.	MUNICIPIO:	4
1.7.	VEREDA:	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	4
1.11.	USO POR NORMA:	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL:	5
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO:	5
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO:	5
2.	DOCUMENTOS	5
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
3.1.	PROPIETARIOS:	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA:	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS:	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.	REGLAMENTACION URBANISTICA.....	8
6.	DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	9
6.1.	UBICACIÓN:	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO:	9
6.3.	LINDEROS:	9
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.	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:	10





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-6-1-052

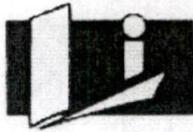
6.9.	CONSTRUCCIONES ANEXAS:	10
6.10.	CULTIVOS ESPECIES:	11
7.	MÉTODOS VALUATORIOS	11
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO	11
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:	11
7.3.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:	12
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	13
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	13
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	13
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	13
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)	13
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	14
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	14
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:	14
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES:	15
10.4.	SERVIDUMBRES:	15
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS):	15
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	15
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN:	15
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:	16
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	16
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	16
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	17
14.	RESULTADO DE AVALÚO	18

3

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



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-052

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

1. INFORMACION GENERAL

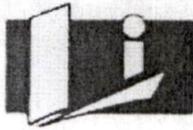
- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 22 de mayo de 2020.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO NORMATIVO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Córdoba.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Lorica.
- 1.7. **VEREDA:** Mata de Caña
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Desengaño
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K30+301,68 l y abscisa final K30+342,43 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso es Agropecuario.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lorica – Córdoba, "Lorica se hace visible" 2002-2010, aprobado mediante Acuerdo 042 del 14 de Diciembre del 2001 el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro rural y su uso es AGRICULTURA COMERCIAL Y GANADERIA INTENSIVA

4

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

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-052

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	23- CORDOBA
Municipio	417 – LORICA
Cedula. Catastral actual	23-417-00-01-00-00-0022-0022-0-00-00-0000
Área de terreno	4 Ha 4800,0 m ²
Área de construcción	0,0 m ²
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 32,200,000

5

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2020.

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

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 10 de julio de 2020.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-6-1-052, elaborado el 06 de noviembre de 2019.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 16 de octubre de 2019
- Resolución No. 1676 de 27 de junio de 1989 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.
- Certificado catastral, vigencia 2020.
- Estudio de títulos del predio CAB-6-1-052, elaborado el 06 de noviembre de 2019.
- Registro fotográfico.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. **PROPIETARIOS:** María Eufemia Cogollo Martínez C.C: 25.969.281

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Resolución No. 1676 de 27 de junio de 1989 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.

3.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 146 – 14517.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 146-14517, sobre el predio objeto de avalúo recaen las siguientes observaciones jurídicas:



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-052

- EMBARGO POR JURISDICCIÓN COACTIVA, Resolución 222 Del 08 De marzo De 2006, Expedida Por La Tesorería Del Municipio De Lórica, registrada en la anotación No 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 146-14517.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

6

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR** El predio se encuentra en la vereda Mata de Caña sector Pueblo Chiquito, del municipio de Lórica, que se ubica geográficamente al norte del departamento de Córdoba, en la zona baja del río Sinú y próxima al litoral del mar Caribe¹. El sector limita al nororiente con el municipio San Antero; al noroccidente con el municipio de San Bernardo del Viento y la vereda La Doctrina; al oriente con los municipios de Purísima, Momil y Chima, al sur con el municipio de Cotorra y al occidente con las veredas Campo Alegre, Campana de los Indios, Guanábano y Catilleral.



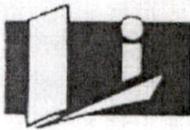
Fuente: Google maps, Consulta: 09 de julio 2020,
<https://www.google.com/maps/place/Lorica,+Córdoba>

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



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

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



PREDIO CAB-6-1-052

- 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 topografía del predio es plana, con pendientes entre el 0 y 7%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, tiene una temperatura media de 28°C, la cabecera municipal se ubica a 7 msnm. El clima es tropical, con una precipitación media aproximada de 1270mm.
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWGa², y las siguientes características³:

7

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

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en el perímetro urbano del municipio de Lorica.
- 4.8. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La principal vía del sector es aquella que conecta los municipios de Lorica y San Pelayo.

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

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





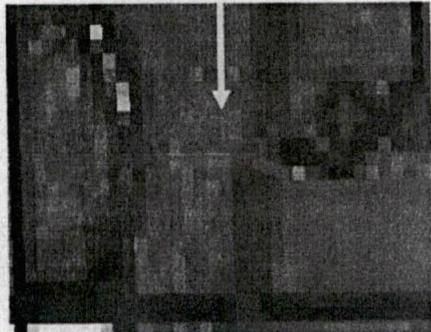
5. REGLAMENTACION URBANISTICA

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

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



UBICACIÓN PREDIO



CLASE	CARACTERÍSTICAS
SNa, SCa, LSh, CRa, LBo CRb, SCb, RSh	Suelos Sujetos a Encharcamientos
RSh, SNa, SNa, SLa, TPa LTo, SAb	Suelos con Nivel Freático Fluctuante
ELd1, ELd2-1, ELd2-3 ELd3, ELd1, ELd1-2 ELd2-3, ELd2, VDe1 LTo, CRb	Suelos Superficiales Capas de Piedra y Gravilla

SNa: Suelos con niveles freáticos oscilantes, susceptibles a encharcamientos, capas arcillosas y sales en subsuelos.

Vocación: Agricultura comercial y ganadería intensiva.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-052

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Mata de Caña sector Pueblo Chiquito, el cual se encuentra aproximadamente a 18 km del perímetro urbano del municipio de Lórica – Córdoba. Se accede por vía intermunicipal, la cual se encuentra pavimentada.



9

Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 09 de julio de 2020.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	30.156,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	115,57 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	30.040,43 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	115,57 m ²

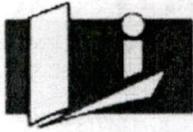
Fuente: Ficha predial CAB-6-1-052, 06 de noviembre de 2019.

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



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

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



PREDIO CAB-6-1-052

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	2.46 m	VICTOR JULIO HERNANDEZ LOPEZ P1-P2
SUR	3.30 m	BERNARDO PORTILLO MARTINEZ P7-P8
ORIENTE	40.75 m	VIA EXISTENTE CERETE - LORICA P8 - P1
OCCIDENTE	40.70 m	MARIA EUFEMIA COGOLLO MARTINEZ P2 - P7

Fuente: Ficha predial CAB-6-1-052, 06 de noviembre de 2019.

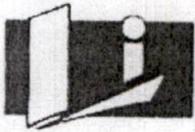
- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal, la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica. Sin embargo el área requerida no presenta servicios públicos.
- 6.6. **UNIDADES FISIOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

10

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

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **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:

CONSTRUCCIÓN	MEDIDA	EDAD AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: Cerca divisoria en madera espaciada 0,50m, altura de 2.10 m y 4 hilos de alambre de púas	5.76 m	3	Bueno	10
CA2: Tanque en concreto de 0.70m de diámetro, de 1.00 m de	1 Un	10	Bueno	30



profundidad, incluye manguera de 10 m de longitud.				
--	--	--	--	--

6.10. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

Descripción	Cantidad
Guásimo ø 0.21m-0.40m	2 Un
Asauco < ø 0.20m	7 Un
Jobo Vano < ø 0.20m	1 Un
Pimiento ø 0.21m - 0.40m	7 Un
Naranjuelo < ø 0.20m	3 Un
Roble ø 0.21m - 0.40m	1 Un
Guanábana ø 0.21m - 0.40m	1 Un
Mamón ø 0.21m - 0.40m	1 Un
Totumo ø 0.21m - 0.40m	5 Un
Ñipi ø 0.21m - 0.40m	5 Un
Pasto Angletón	104,01 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-6-1-052, 06 de noviembre de 2019.

7. **MÉTODOS VALUATORIOS**

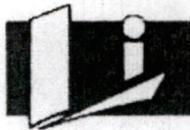
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre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

7.1. **MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

7.2. **MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-052

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.

12

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.

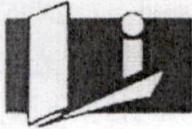
Para la valoración de pastos, se tiene en cuenta el costo promedio de establecimiento, sostenimiento y rendimientos del mismo por hectárea de terreno.

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



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

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



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO LORICA								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (m ²)
1	3174418551	Claudia Osorio	Lorica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 643.500.000	16,5	150,00
2	3126036437	Indiria Espitia	Lorica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 7.616.000.000	190,0	250,00
3	3126036437	Indiria Espitia	Lorica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 2.800.000.000	70,0	300,00

13

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

Unidad fisiográfica 1

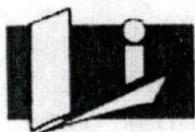
Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles en el sector del predio objeto de avalúo comercial, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO LORICA												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3174418551	Claudia Osorio	Lorica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 643.500.000	\$ 637.065.000	16,5	\$ 36.637.273	150,0	GLOBAL	\$ 32.550.000
2	3126036437	Indiria Espitia	Lorica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 7.616.000.000	\$ 7.539.840.000	190,0	\$ 39.012.316	250,0	GLOBAL	\$ 127.500.000
3	3126036437	Indiria Espitia	Lorica	Pueblo Chiquito	Finca	\$ 2.800.000.000	\$ 2.772.000.000	70,0	\$ 38.040.714	300,0	GLOBAL	\$ 109.150.050
MEDIA ARITMETICA						\$ 37.896.767,36						
DESVIACION ESTÁNDAR						1.194.046,80	LIMITE SUPERIOR	\$ 38.090.814				
COEFICIENTE DE VARIACION						3,15%	LIMITE INFERIOR	\$ 36.702.721				

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA) :

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-052

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	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

14

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea (Ha)	\$ 39.000.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Se adopta el valor del límite superior debido a que la franja de adquisición predial no se encuentra bajo el régimen normativo de protección.

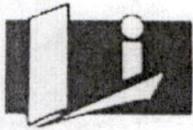
Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca de 16.5 Ha, la cual se vende por hectárea, uso actual agropecuario, cuenta con pastos de pastoreo y árboles frutales, dispone de acueducto veredal, terreno plano. Se accede a la finca por vía intermunicipal Lórica-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

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

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



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 - 14517 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.

15

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

- 11.1. **COSTOS DE REPOSICIÓN:** La determinación del costo de la construcción se realiza mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 195.

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1. Cerca divisoria en madera espaciada 0,50m, altura de 2.10 m y 4 hilos de alambre de púas.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas (400m) cal16.5	m	24,00	\$ 240	\$ 5.760,00
Limaton 10-12cm (6m) - Eucalipto	un	6,00	\$ 30.559	\$ 183.354,00
Grapa Cerca 1 X 12 1000g	kg	2,00	\$ 8.900	\$ 17.800,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	8,00	\$ 19.560	\$ 156.480,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 363.394,00
TOTAL CANTIDAD				5,76
VALOR UNITARIO				\$ 63.089,24

Fuente Grapa <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/grapa-cerca-1-x-12-1000g>



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-052

CA2. Tanque en concreto de 0.70m de diámetro, de 1.00 m de profundidad, incluye manguera de 10 m de longitud.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m ²	0,35	\$ 2.659	\$ 930,65
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m ³	1,00	\$ 24.647	\$ 24.647,00
Tubo clase I concreto sin refuerzo 24"	m	1,00	\$ 262.466	\$ 262.466,00
Manguera Bicolor Naranja 10 metros	un	1,00	\$ 69.900	\$ 69.900,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	8,00	\$ 19.560	\$ 156.480,00
VALOR TOTAL TIPOLOGÍA				\$ 514.423,65
TOTAL CANTIDAD				1,00
VALOR UNITARIO				\$ 514.423,65

Fuente manguera: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/13529/manguera-bicolor-naranja-10-metros>

16

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 Cerca	3	10	5,76	30,00%	2	21,53%	\$ 63.089,24	\$ 13.583,11	\$ 49.506,13	\$ 285.155,29
CA2 Tanque	10	30	1	33,33%	2	23,90%	\$ 514.423,65	\$ 122.947,25	\$ 391.476,40	\$ 391.476,40
VALOR TOTAL										\$ 678.631,69
VALOR ADOPTADO										\$ 678.632

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

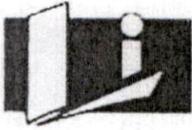
La franja objeto de adquisición predial presenta los siguientes cultivos y especies objeto de avalúo:

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Guásimo ø 0.21m-0.40m	un	2	\$ 23.750	\$ 47.500
Asaúco < ø 0.20m	un	7	\$ 9.896	\$ 69.272
Jobo Vano < ø 0.20m	un	1	\$ 7.422	\$ 7.422
Pimiento ø 0.21m - 0.40m	un	7	\$ 111.330	\$ 779.310
Naranjuelo < ø 0.20m	un	3	\$ 11.133	\$ 33.399
Roble ø 0.21m - 0.40m	un	1	\$ 269.665	\$ 269.665
Guanábana ø 0.21m - 0.40m	un	1	\$ 127.546	\$ 127.546
Mamón ø 0.21m - 0.40m	un	1	\$ 124.018	\$ 124.018
Totumo ø 0.21m - 0.40m	un	5	\$ 39.584	\$ 197.920
Ñipi ø 0.21m - 0.40m	un	5	\$ 19.792	\$ 98.960
Pasto Angletón	m ²	104,01	\$ 381	\$ 39.628
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.794.640



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-052

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

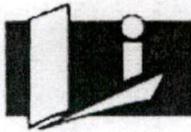
- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía secundaria la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en usos residenciales y comerciales.
- De acuerdo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

17

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



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-052

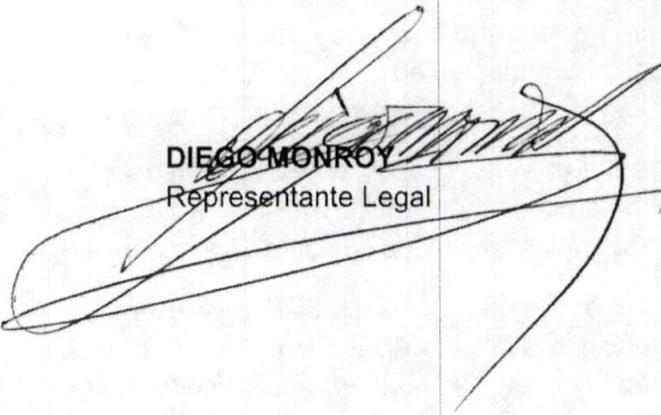
14. RESULTADO DE AVALÚO.

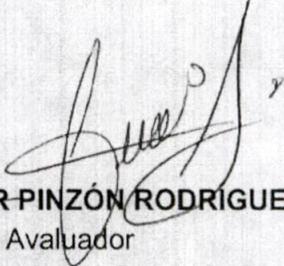
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.011557	\$ 39.000.000	\$ 450.723
TOTAL TERRENO				\$ 450.723
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 676.632
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.794.640
TOTAL AVALUO				\$ 2.921.995

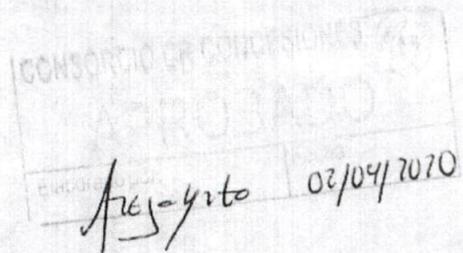
18

TOTAL AVALUO: DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.921.995,00).

Bogotá, D.C., 10 de julio de 2020.
Cordialmente,

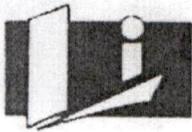

DIEGO MONROY
Representante Legal


OMAR PINZÓN RODRIGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1.014.242.133



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-1-052

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL



ESPECIES

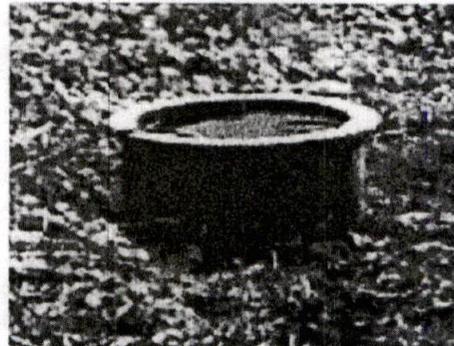


19

CA1



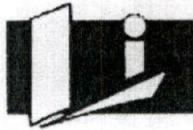
CA2



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



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



15.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: EL DESENGAÑO

Vereda/Barrio: MATA DE CAÑA

Municipio: LORICA

Departamento: CORDOBA

Cedula catastral: 23-417-00-01-00-00-0022-0022-0-00-00-0000

Títulos de adquisición:

Resolución No. 1676 de 27 de junio de 1989 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.

Matricula Inmobiliaria: 146 – 14517.

Propietario: María Eufemia Cogollo Martínez C.C: 25.969.281

20

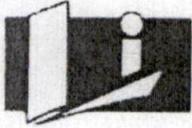
II. CONSIDERACIONES

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

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-6-1-052

CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: EL DESENGAÑO

Vereda/Barrio: MATA DE CAÑA

Municipio: LORICA

Departamento: CORDOBA

Cedula catastral: 23-417-00-01-00-00-0022-0022-0-00-00-0000

Títulos de adquisición:

Resolución No. 1676 de 27 de junio de 1989 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.

Matricula Inmobiliaria: 146 – 14517.

Propietario: María Eufemia Cogollo Martínez C.C: 25.969.281

21

2. VALORACION COMERCIAL:

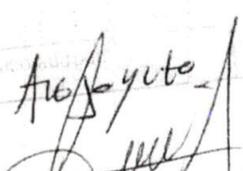
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,011557	\$ 39.000.000	\$ 450.723
TOTAL TERRENO				\$ 450.723
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 676.632
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.794.640
TOTAL AVALUO				\$ 2.921.995

TOTAL AVALUO: DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.921.995,00).

Bogotá, D.C., 10 de julio de 2020.

Cordialmente,


DIEGO MONROY
 Representante Legal


 07/09/2020

OMAR PINZON RODRIGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1.014.242.133



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

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



1 495 900 N

1 495 900 N

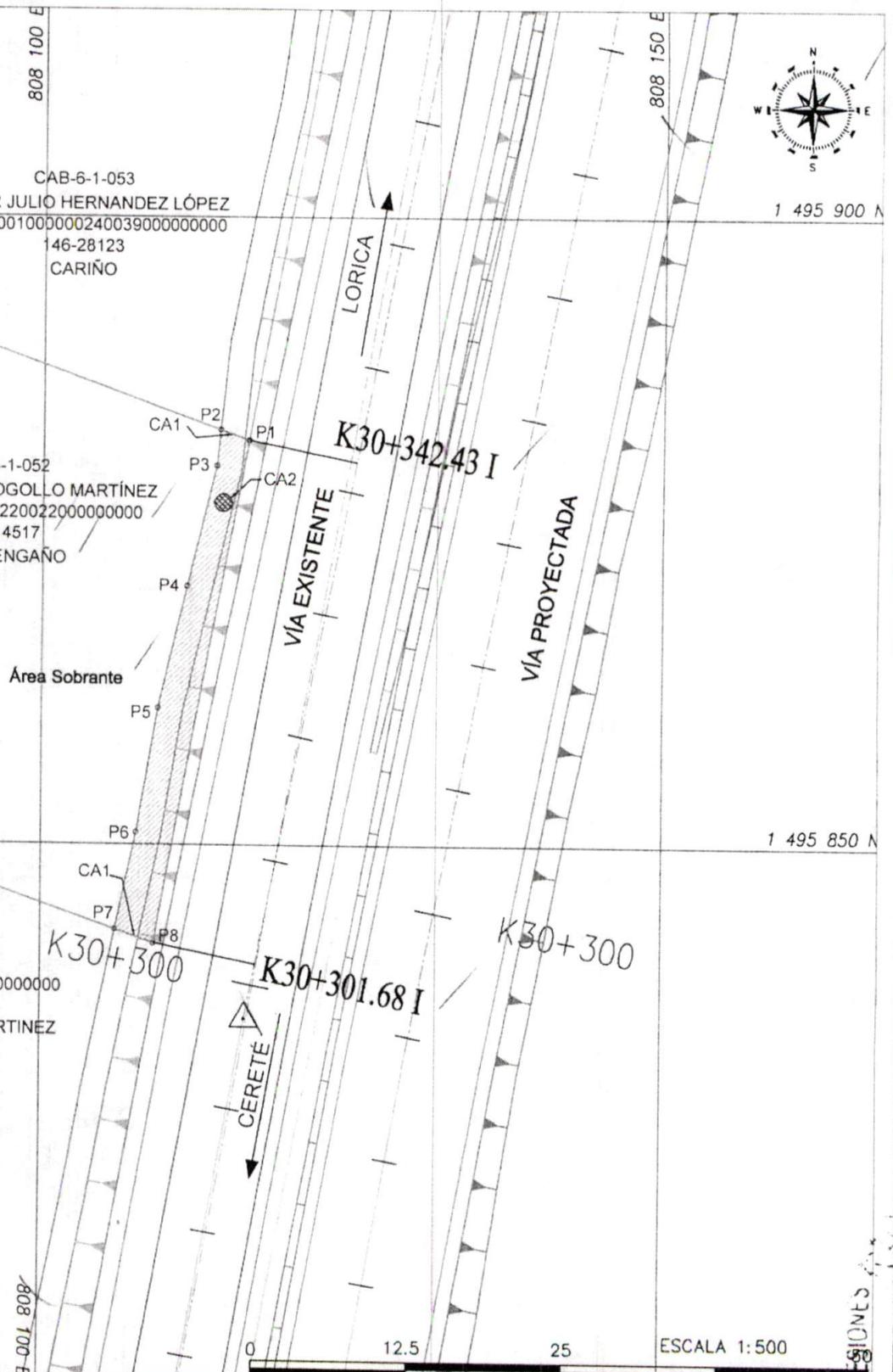
1 495 850 N

1 495 850 N

CAB-6-1-053
 VICTOR JULIO HERNANDEZ LÓPEZ
 234170001000000240039000000000
 46-28123
 CARIÑO

CAB-6-1-052
 MARIA EUFEMIA COGOLLO MARTÍNEZ
 234170001000000220022000000000
 146-14517
 EL DESENGAÑO

CAB-2-1-306
 234170001000000220023000000000
 EL PANTANO
 BERNARDO PORTILLO MARTINEZ



0 12.5 25 ESCALA 1:500

 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-HOLIVAR UPI 1 SUBSECTOR 1 CERETE - LORICA	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 3 Ha + 0156 00 m ² ÁREA REQUERIDA: 115 57 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000 00 m ² ÁREA SOBRANTE: 3 Ha + 0040 43 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00 00 m ²		CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectada --- Fuentes hídricas --- Línea de transmisión Eléctrica --- Carretable --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa ○ Punto de inflexión --- Chafán Lleno --- Chafán Corte --- Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krüger, Colombia (Tranversal de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1000 000 metros Norte 1 000 000 metros Este					
	PROPIETARIO: MARIA EUFEMIA COGOLLO MARTINEZ CEDULA CATASTRAL: 234170001000000220022000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 146-14517 CIP: CAB-6-1-052	RUTA: 2103 <table border="1"> <tr> <td>PR</td> <td>ABS</td> </tr> <tr> <td>INICIO: 10+764</td> <td>INICIO: K 30+301.68 I</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 48+222</td> <td>FINAL: K 30+342.43 I</td> </tr> </table>				PR	ABS	INICIO: 10+764	INICIO: K 30+301.68 I	FINAL: 48+222
PR	ABS									
INICIO: 10+764	INICIO: K 30+301.68 I									
FINAL: 48+222	FINAL: K 30+342.43 I									

MUNICIPIO DE CONDESAIONES
 ANTOQUIA

06 NOV 2019

CUADRO DE COORDENADAS

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	2.46	99°3'14"	808116.56	1495882.26
P2	P2 - P3	2.86	76°14'55"	808114.25	1495883.08
P3	P3 - P4	9.88	187°30'43"	808113.96	1495880.24
P4	P4 - P5	10.07	179°46'60"	808111.68	1495870.63
P5	P5 - P6	10.02	176°42'51"	808109.39	1495860.82
P6	P6 - P7	7.87	182°29'11"	808107.68	1495850.96
P7	P7 - P8	3.30	96°37'19"	808106.00	1495843.27
P8	P8 - P1	40.75	81°34'48"	808109.12	1495842.20

Area: 115.57 m²

 CONEXIÓN VIAL: ANTIOQUIA-BOLIVAR UPI 4 SUBSECTOR 1 CERETE - LORICA	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 3 Ha + 0156.00 m ² ÁREA REQUERIDA: 115.57 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m ² ÁREA SOBRANTE: 3 Ha + 0040.43 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m ²	CONVENCIONES --- Línea de compra --- Límite predial --- Ejes de vía proyectada [diagonal lines] Área requerida --- Eje de vía existente [diagonal lines] Área remanente --- Borde vía existente [cross-hatch] Construcción --- Borde vía proyectado [cross-hatch] Construcción anexa --- Fuentes hídricas ○ Punto de inflexión --- Línea de transmisión --- Chafalán Llano --- Eléctrica --- Chafalán Corte --- Carreteable --- Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 48.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.3284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000'000 metros Norte 1'000'000 metros Este		
 CONCESIÓN Ruta al Mar	PROPIETARIO: MARIA EUFEMIA COGOLLO MARTINEZ	RUTA: 2103 PR ABS INICIO: 10+754 INICIO: K. 30+301.58 FINAL: 48+222 FINAL: K. 30+342.43	DIBUJO: JOSÉ RAQUEL MERCADO OJEDA	FECHA: 06 NOV 2019	ARCHIVO: PA_CAB-6-1-052.dwg	PLANO: 2 de 2

PROCESADO



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

18/2/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UF16

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-6-1-052

SECTOR O TRAMO

SUB SECTOR 1 CERETÉ-LORICA

ABSC. INICIAL

K30+301.68 I

ABSC. FINAL

K30+342.43 I

MARGEN

Izquierda

LONGITUD EFECTIVA

40.75 M

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MARIA EUFEMIA COGOLLO MARTINEZ

CEDULA

25969281

DIRECCION / EMAIL.

EL DESENGAÑO

DIRECCION DEL PREDIO

EL DESENGAÑO

MATRÍCULA INMOBILIARIA

146-14517

CEDULA CATASTRAL

234170001000000220022000000000

VEREDA/BARRIO:

MATA DE CAÑA

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD (M)

COLINDANTES AREA

MUNICIPIO:

Lorica

Córdoba

DPTO:

Agropecuario

NORTE

2.46m

VICTOR JULIO HERNANDEZ LOPEZ P1-P2

SUR

3.30m

BERNARDO PORTILLO MARTINEZ P7-P8

ORIENTE

40.75m

VIA EXISTENTE CERETÉ - LORICA P8 - P1

Predio requerido para:

Mejoramiento

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

0 - 7 % Plana

OCCIDENTE

40.70m

MARIA EUFEMIA COGOLLO MARTINEZ P2 - P7

TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Guasimo Ø 0.21m - 0.40m	2		Und
Asauco ≤ Ø 0.20m	7		Und
Jobo Vano ≤ Ø 0.20m	1		Und
Pimiento Ø 0.21m - 0.40m	7		Und
Naranjuelo ≤ Ø 0.20m	3		Und
Roble Ø 0.21m - 0.40m	1		Und
Guanabana Ø 0.21m - 0.40m	1		Und
Mamón Ø 0.21m - 0.40m	1		Und
Totumo Ø 0.21m - 0.40m	5		Und
Nipi Ø 0.21m - 0.40m	5		Und
Pasto Angletón	104.01		m2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA1. Cerca divisoria en madera espaciada 050m, altura de 2.10m y 4 hilos de alambre de puas	5.76	M
2	CA2. Tanque en concreto de 0.70m de diametro, de 1.00M de profundidad, incluye manguera de 10m de longitud.	1.00	Unid

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

M2

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

SI/NO

NO

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

NO

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

NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

NO

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

SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

06/nov./19

Elaboró: JOSÉ R. MERCADO OJEDA
M.P. 2014 664 CPG.

Revisó y Aprobó:

APROBADO

AREA TOTAL TERRENO

30,156.00

m²

AREA REQUERIDA

115.57

m²

AREA REMANENTE

0.00

m²

AREA SOBRANTE

30,040.43

m²

AREA TOTAL REQUERIDA

115.57

m²

OBSERVACIONES: