

Montería, Córdoba

Señores:

SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: Torrente-El Reparó-Parcela 61

Coveñas-Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL
MAR

Radicado: 48-147S-20210712006623

Fecha: 12/07/2021 08:03:03 a. m.

Usuario: sandra.barco

CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO – ALCANCE OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO N° 48-147S-20210630006528 DE FECHA 30 DE JUNIO DE 2021. PREDIO CAB-7-2-062

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20210630006529 de fecha 30 de junio de 2021, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolos a comparecer a notificarse del Alcance a la Oferta de compra contenida en el escrito con radicado N° 48-147S-20210630006528 de fecha 30 de junio de 2021, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N° 340-105647 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, denominado Torrente-El Reparó-Parcela 61, ubicado en ubicado en el Municipio de Coveñas, Departamento de Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Vial Antioquia - Bolívar, según consta en el documento recibido el día 02 de julio de 2021, en el predio, como lo indica la certificación de la empresa de mensajería Alfa Mensajes, no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal, por tal motivo 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 N° 48-147S-20210630006528 de fecha 30 de junio de 2021, que contiene el Alcance a la Oferta Formal de Compra "Comunicación por la cual se presenta ALCANCE A LA 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 denominado Torrente-El Reparó-Parcela 61, ubicado en ubicado en el Municipio de Coveñas, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N°



702210001000000010935000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N° 340-105647 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-7-2-062. Ubicado en el Sector Variante - Coveñas”.

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 Torrente-El Reparó-Parcela 61, ubicado en ubicado en el Municipio de Coveñas, Departamento de Sucre, a fin de notificarle a todos los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del finado **SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA**, el Alcance a la oferta formal de compra N° 48-147S-20210630006528 de fecha 30 de junio de 2021.

Se hace la advertencia legal que contra el Alcance a la oferta de compra N° 48-147S-20210630006528 de fecha 30 de junio de 2021, 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 del Alcance a la Oferta de Compra, Informe de avalúo, Ficha Predial, Plano de afectación predial y Certificado de uso de suelo.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE CONCESION RUTA AL MAR
S.A.S EN MONTERÍA, COLOMBIA.

FIJADO EL 14 Julio de 2021 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 21 Julio de 2021 A LAS 6:00 P.M.

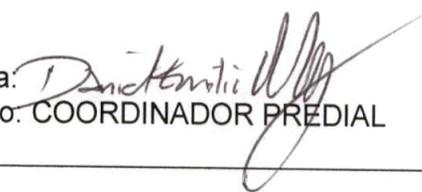
DANIEL EMILIO ORTEGA HERNANDEZ
Coordinador predial

Proyecto: SXBR



CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica del Alcance a la oferta formal de compra N° **48-147S-20210630006528** de fecha **30 de junio de 2021**, a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del finado **SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA** y 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 Julio de 2021

Firma: 
Cargo: COORDINADOR PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 06:00 p.m. del 21 Julio de 2021, por cuanto N° **48-147S-20210630006528** de fecha **30 de junio de 2021**, a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del finado **SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA** conforme al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011

Firma: 
Cargo: COORDINADOR PREDIAL

Montería, Córdoba

Señores:

SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Torrente-El Reparó-Parcela 61
Coveñas-Sucre

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 **ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** con radicado N° 48-147T-20190121001301 del 21 de enero 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 hace parte de un predio en mayor extensión denominado Tórrente-El Reparó-Parcela 61 ubicado en el Municipio de Coveñas, Departamento de Sucre, Identificado con la Cédula Catastral N°702210001000000010935000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N° 340-105647 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-7-2-062 Ubicado en el Sector Variante Coveñas.

Cordial saludo:

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

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

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



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

Por tal razón, la CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S expidió la OFERTA FORMAL DE COMPRA con radicado N°48-147T-20190121001301 del 21 de enero de 2019, notificada por aviso el día 3 de abril de 2019.

Posteriormente, se lleva a cabo actualización en el avalúo por indicaciones de la ANI, lo anterior con base al área en Zona de protección por ronda Hidrica, 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-7-2-062
Fecha de ficha	13 julio de 2018
Tramo / Unidad funcional	UFI 7 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	3269,43 M2
Abscisa inicial	K 004+899,19 I
Abscisa final	K 005+156,68 D
Municipio	Coveñas
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-105647
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	N° 702210001000000010935000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno son los contenidos en la Resolución de Adjudicación No.297 del 14 de mayo de 2010, otorgada por el INCODER Territorial sucre, y son los siguientes:

"NORTE: Con parcela de Vicente Arroyo. ESTE: Con parcela de Humberto Contreras mangas de por medio. SUR: Con parcela de Lino Monterroza. OESTE: Con parcela de Pedro Bello".

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No. 340-105647 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA	CC No.10.840142	Adjudicación Unidad Agrícola	Resolución	297 del 14/05/2010	INCODER	Sucre

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-7-2-062:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-7-2-062	Total: 31713,00 M2
	Requerida: 3269,43 M2
	Remanente: 0.00 M ²
	Sobrante: 28443,57M2
	Total Requerida: 3269,43 M2

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	P2-P7	264,70	METROS LINEALES	CARRETEABLE COVEÑAS-TORRENTE
SUR	P7-P1	266,92	METROS LINEALES	CON LINO MONTERROSA BORJA Y SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA
ORIENTE	P7	0,00	METROS LINEALES	CON SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA
OCCIDENTE	P1-P2	3,63	METROS LINEALES	CON ARROYO AMANZAGUAPO

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-7-2-062 de fecha 07 de diciembre 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 **DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL**

CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$19.583.453) 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 **Diecinueve Millones Quinientos Ochenta y Tres Mil Cuatrocientos Cincuenta y Tres Pesos Moneda Corriente (\$19.583.453)**.

CAB-7-2-062				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	Ha	0,307956	\$ 37.000.000	\$ 11.394.372
UNIDAD FISIOGRAFICA 2	Ha	0,016987	\$ 34.342.000	\$ 652.052
TOTAL TERRENO				\$ 12.046.424
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.734.925
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.802.104
TOTAL AVALUO				\$ 19.583.453

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

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

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

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

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

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

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

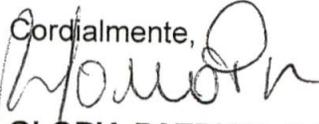
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá allegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 323 4834997 o al correo electrónico sandra.barco@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 la Ley 1882 de 2018, iniciar el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

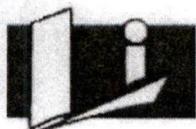
Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No CAB-7-2-062 de fecha 07 de diciembre 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 Sincelajo, propietario y Expediente Predial
Elaboró: SPDV
Revisó: DEOH



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-7-2-062

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCIÓN:	TORRENTE – EL REPARO – PARCELA 61
VEREDA:	SANTIAGO DE TOLÚ
MUNICIPIO:	COVEÑAS
DEPARTAMENTO:	SUCRE
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., 07 DE DICIEMBRE DE 2020

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


CR
Telefax 6123378
Avenida (Carrera) No. 61-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

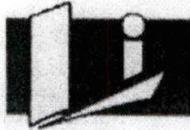
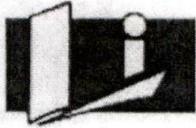


TABLA DE CONTENIDO

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:	6
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS:	6
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
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:	10
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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



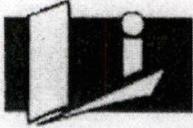
PREDIO CAB-7-2-062

6.9.	CONSTRUCCIONES ANEXAS:	11
6.10.	CULTIVOS ESPECIES:	11
7.	MÉTODOS VALUATORIOS	11
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.	12
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.	12
7.3.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:	12
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	13
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	13
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	13
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	14
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)	14
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	14
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	14
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:	15
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES:	15
10.4.	SERVIDUMBRES:	16
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS):	16
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	16
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN:	16
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:	17
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	17
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	17
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	18
14.	RESULTADO DE AVALÚO.	19

3

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

Telefonos: 423378
Avenida (Carrera) 15 No. 89-19 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@colman.com
Bogotá D.C. Colombia
AVL



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-062

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

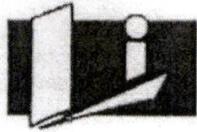
1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 27 de noviembre 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:** Sucre.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Coveñas.
- 1.7. **VEREDA:** Santiago de Tolú.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Torrente - El Reparó - Parcela 61.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K004+899,19 l y abscisa final K005+156,68 l.
- 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:** Según el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Obras Públicas y Saneamiento Básico del Municipio de Coveñas y según el Acuerdo No. 003 de 28 de febrero 2006 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS

4

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@gmail.com
Bogotá, Colombia
AVL
CONCERN



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-062

REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE COVEÑAS", Plano No 04 Clasificación del Territorio, el predio en cuestión se localiza en suelo rural en zona ganadera.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	70- Sucre
Municipio	221 – Coveñas
Cedula. Catastral actual	70-221-00-01-00-00-0001-0935-0-00-00-0000
Área de terreno	3 Ha 1.713 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0.0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 37,620,000

5

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2020.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 03 de diciembre de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 07 de diciembre de 2020.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-7-2-062, elaborado el 13 de julio de 2018.
- Certificado catastral, vigencia 2020.
- Plano predial del predio CAB-7-2-062, elaborado el 13 de julio de 2018.
- Estudio de títulos, elaborado el 13 de julio de 2018.
- Certificado de uso del suelo expedido el 01 de junio de 2018.
- Certificado de tradición y Libertad, del 26 de noviembre de 2020.
- Resolución No. 297 del 14 de mayo de 2010, emitida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER.

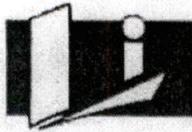
3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Sixto Manuel Zubiria Tapia C.C. No. 10.840.142.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Resolución No. 297 del 14 de mayo de 2010, emitida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER.

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

CONSORCIO
Teléfono: 6123378
Avenida (Carrera) 14 No. 119-41 Of. 507
e-mail: lonjainmobiliaria@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia
AVL GENCO



- 3.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 340 – 105647.
- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 340 – 105647, sobre el predio objeto de avalúo no recaen las observaciones jurídicas.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

6

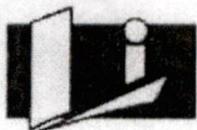
- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio se encuentra en la vereda Santiago de Tolú Sector Coveñas, el cual se ubica geográficamente al occidente del municipio de Coveñas y limita al norte con el Golfo de Morrosquillo, al sur con la vereda Punta Seca, al oriente con la vereda Torrente, al occidente con la vereda El Peñón. ¹



Fuente: Google maps, Consulta: 07 de diciembre de 2020,
<https://www.google.com/maps/place/Covenas,+Santiago+de+Tol%C3%BA,+Sucre>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector se evidencian predios con destinación agropecuaria.

¹ Página oficial del municipio, <http://www.covenas-sucre.gov.co>



- 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, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura promedio del sector es de 30°C.², el municipio se encuentra a 5 msnm³, presenta precipitación anual promedio de 1011 mm⁴.
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en las Unidades Cartográfica LWBd1, LWGa y RWFa, y las siguientes características:

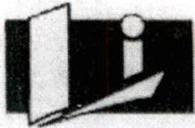
TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
LWBd1	Cálido seco	Rocas sedimentarias (arcillas margosas)	Typic Haplustepts, Vertic Haplustepts	Moderadamente profundo y fertilidad alta	Muy baja a media
LWGa	Cálido seco	Rocas sedimentarias (areniscas y arcillolitas)	Aquertic Haplustes, Vertic Endoaquepts	Moderadamente profundo y superficial y fertilidad alta	Muy baja a media
RWFa	Cálido seco	Depósitos aluviales finos	Aquic Haplustolls, Aquic Ustipammments	Moderadamente profundo y superficial	Muy baja a media

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Coveñas.
- 4.8. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de Coveñas – Sucre, vereda Santiago de Tolú; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal la cual cuenta con frecuencia de transporte de 30 minutos.

2 Ibid.

3 Ibid.

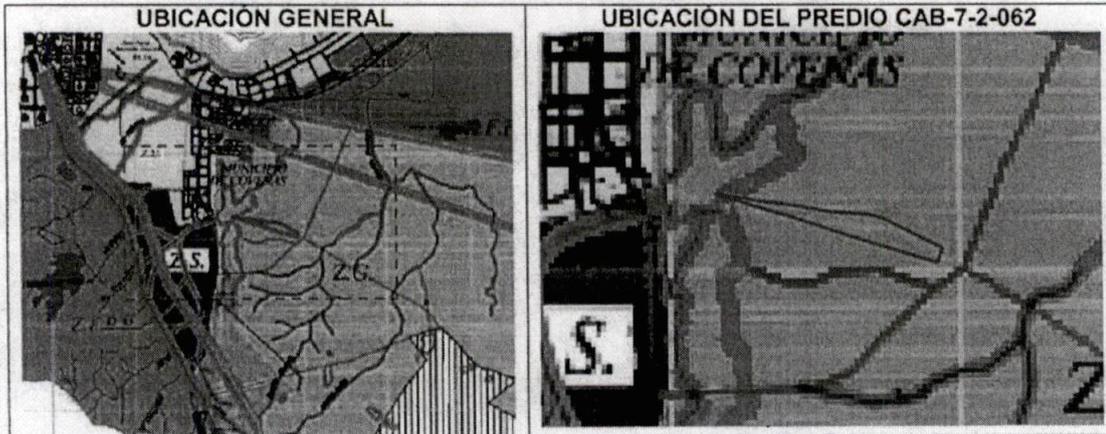
4 Centro de Observaciones Oceanográficas e Hidrográficas: www.cioh.org.co.

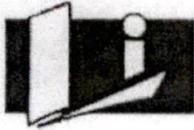


5. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** Según el Acuerdo No. 003 de 28 de febrero 2006 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE COVEÑAS", el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro Rural cuya área de producciones de Zona Ganadera (Z.G).

Tipo de Uso	Uso
Principal	Ganadería Intensiva
Permitido	Agropastoril Intercalado Intensivo, Agroturismo.
Restringido	Recreación, Residencial-Comercial.
Prohibido	Minería
Amenazas	No presenta
Zonas de Protección	No presenta
Licencia Urbanística	No presenta
Plan Parcial	-
Conflicto de uso	Sin Conflictos





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-062

ZONAS	
	Zona Forestal Protector
	Zona Forestal Productor Protector
	Zona de Lagunas Costeras
	Zona Agrícola
	Zona Ganadera
	Zona Manglar
	Zona Urbana
	Zona de Expansión Urbana
	Zona de Resguardo Indígena
	Zona Suburbana
	TOTAL MUNICIPAL

9

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

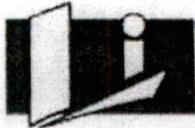
- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en el sector Guayabal, el cual se encuentra aproximadamente a 1.5 km del perímetro urbano del municipio de Coveñas – Sucre. Se accede por vía veredal.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 07 de diciembre de 2020.

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 13 OF. 507
e-mail: lonjainmobogota@gmail.com
Bogotá D.C. Colombia
AVL
CORFELONJAS



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

ÁREA TOTAL TERRENO:	31.713,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	3.269,43 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	28.443,57 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	3.269,43 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-062, 13 de julio de 2018.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	870.80 m	CARRETEABLE COVEÑAS-TORRENTE (P2 A P7)
SUR	597.17 m	LINO MONTERROSA BORJA Y SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA (P7 A P1).
ORIENTE	76,31 m	SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA (P7).
OCCIDENTE	243,41 m	ARROYO AMZANZAGUAPO (P1 A P2).

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-062, 13 de julio de 2018.

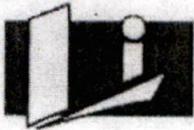
6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía veredal la cual conecta con la vía intermunicipal Tolú - Lórica, la cual se encuentra en afirmado y en buen estado de conservación.

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica. Sin embargo, el área requerida no presenta servicios públicos.

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

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Ganadero	Zona Ganadera (Z.G.)
2	0-7%	Protección	Ronda de Río

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



6.8. **CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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

CONSTRUCCIÓN	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1. Cerca lateral con postes de madera de 1,70m de altura separadas cada 4 m con 3 hilos de alambre de púas.	3,63 m	4	Buena a regular	10
CA2. Cerca lateral con postes de madera de 1,70m de altura separadas promedio cada 2,5 m con 4 hilos de alambre de púas.	249, 54 m	4	Buena a regular	10
CA3. Cerca broche con varetas de madera de 1,70 m de altura separado cada 0,50 m con 4 hilos de alambre de púas soportado en poste de madera de 2,00 m de altura.	3,00 m	4	Buena a regular	10

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
Ñipi ñipi $\varnothing \leq 0,20$ m	31 Un
Ñipi ñipi $\varnothing \leq 0,21$ m – 0,40	8 Un
Ñipi ñipi $\varnothing \leq 0,41$ m – 0,60	1 Un
Roble $\varnothing \leq 0,20$ m	5 Un
Roble $\varnothing \leq 0,21$ m – 0,40	8 Un
Muñeco $\varnothing \leq 0,20$ m	2 Un
Matarratón $\varnothing \leq 0,20$ m	4 Un
Jobo $\varnothing \leq 0,20$ m	2 Un

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-062, 13 de julio de 2018

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.

12

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

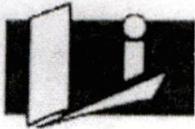
Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

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

7.3. METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-062

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 y 2

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen ganadero intensivo se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO COVERAS GANADERO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (HA)
1	3104598665	Wilson Rúa	Coveñas	Petalaca	Finca	\$ 380.000.000	3,8	400,00
2	3205548556	Inmontería, Asesorías Inmobiliarias de Colombia S.A.S.	San Antero	Torrente	Lote	\$ 6.650.000.000	190,0	Global
3	3043388525-3004105032	-	Tolú Viejo	Palmira	Finca	\$ 350.000.000	8,0	80,00
4	3008025976-3104758213	Terramar, Stephany Paez	Tolú Viejo	Palmira	Lote	\$ 400.000.000	8,0	Global

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

Unidad fisiográfica 1 y 2

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:



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-062

ESTUDIO DE MERCADO GOBIERNO GANADERO												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (HA)	VALOR (HA)	AREA (m2)	VALOR (m2)	VALOR TOTAL
1	3104588565	Wilson Ruiz	Cuevas	Petalaca	Finca	\$ 380.000.000	\$ 388.800.000	3,8	\$ 38.894.737	400,0	\$ 552.000	\$ 220.800.000
2	3205848596	Inmobiliaria Asesoria Inmobiliaria de Colombia S.A.S.	San Ansero	Torrente	Lote	\$ 6.650.000.000	\$ 6.450.500.000	180,0	\$ 33.950.000	Global		\$
3	3241388535-3064 105032	-	Tolo Mejo	Palmira	Finca	\$ 360.000.000	\$ 239.900.000	8,0	\$ 38.237.500	80,0	\$ 420.000	\$ 33.600.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 37.827.413,28						
DEVIACION ESTANDAR						3.883.286,75	LIMITE SUPERIOR	\$ 28.712.713				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,25%	LIMITE INFERIOR	\$ 24.342.112				
VALOR ADOPTADO / HA						\$37.000.000						

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 y 2

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
1	Petalaca	Finca	\$ 38.894.737
2	Torrente	Lote	\$ 33.950.000
3	Palmira	Finca	\$ 38.237.500
PROMEDIO			\$ 37.027.412
DESVIACION ESTÁNDAR			2.685.301
COEF. DE VARIACION			7,25
LIMITE SUPERIOR			\$ 39.712.713
LIMITE INFERIOR			\$ 34.342.112

Se adopta el siguiente valor de terreno para la unidad fisiográfica 1:

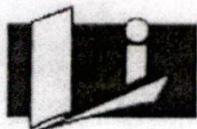
UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea Ha	\$ 37.000.000

Teniendo en cuenta que, a pesar que la Unidad Fisiográfica 2 se encuentre en Zona Ganadera (Z.G.) según lo estipulado en Plan Básico de Ordenamiento territorial, corresponde a una Ronda de Río, la cual se considera como Zona de Protección, se adopta el siguiente valor de terreno para la unidad fisiográfica 2:

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 130-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia
AVI





UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$ 34.342.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1 – Rural Ganadero Intensivo

De acuerdo al estudio de mercado realizado, se adopta el valor promedio teniendo en cuenta que las ofertas encontradas, presentan características similares respecto a normatividad de uso establecida por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

15

Oferta 1: Finca ganadera con extensión de 3,8 Ha ubicada en el municipio de Coveñas, Sucre, sector Petalaca. Tiene topografía plana y cuenta con una casa antigua de 3 plantas con sala-comedor, 2 alcobas, 3 baños, cocina, garaje, estar y terraza. Valor Oferta: \$380.000.000.

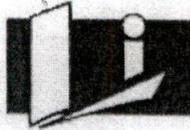
Oferta 2: Lote con extensión de 190,0 Ha ubicado en el municipio de San Antero, Córdoba. Se encuentra sobre la vía que comunica el municipio de Lorica y de Coveñas. Permite la actividad agropecuaria. Valor Oferta: \$6.650.000.000.

Oferta 3: Finca ganadera con extensión de 8,0 Ha ubicada en el municipio de Tolú Viejo, sector Palmira. Se encuentra sobre la vía que comunica al municipio de Tolú Viejo y Sincelejo. Cuenta con casa campesina en regular estado de conservación. Valor Oferta: \$350.000.000.

Unidad Fisiográfica 2 – Zona de Protección por Ronda de Río

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor límite inferior teniendo en cuenta que, a pesar que el predio objeto de avalúo tiene cercanía al perímetro urbano y presenta normatividad de uso ganadera, similar a las ofertas, corresponde a una ronda de río, considerada como Zona de Protección, lo cual genera una limitación en la capacidad de uso.

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES: Para la determinación del valor de hectárea 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 340 – 105647 sobre el predio objeto de avalúo no existen servidumbres aparentes y/o continuas.

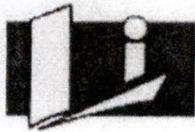
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS): El bien objeto de estudio presenta zonas protección, para el caso, corresponde a una Ronda de Río.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN: La determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición, teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según 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 196.

CA1: Cerca lateral con postes de madera de 1,70 m de altura separadas cada 4 m con 3 hilos de alambre de púas.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas (400m) cal.16.5	m	11	\$ 265	\$ 2.915,00
Cerco 8 x 8 cm x 2.9 m - ordinario	un	2	\$ 23.364	\$ 46.728,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	1	\$ 8.900	\$ 8.900,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	3	\$ 20.561	\$ 61.683,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 120.226,00
TOTAL CANTIDAD				3,63
VALOR UNITARIO				\$ 33.120,11
Fuente grapa: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				

CA2: Cerca lateral con postes de madera de 1,70 m de altura separadas promedio cada 2,5 m con 4 hilos de alambre de púas.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas (400m) cal.16.4	m	999	\$ 265	\$ 264.735,00
Cerco 8 x 8 cm x 2.9 m - ordinario	un	100	\$ 23.364	\$ 2.336.400,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	16	\$ 8.900	\$ 142.400,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	159	\$ 20.561	\$ 3.269.199,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 6.012.734,00
TOTAL CANTIDAD				249,54
VALOR UNITARIO				\$ 24.095,27
Fuente grapa: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-062

CA3: Cerca broche con varetas de madera de 1,70 m de altura separados cada 0,50 m con 4 hilos de alambre de púas soportados en poste de madera de 2,00 m de alto.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas (400m) cal.16.4	m	12	\$ 265	\$ 3.180,00
Liston 3 x 3 x 2,9 m - sajo	un	6	\$ 5.324	\$ 31.944,00
Cerco 8 x 8 cm x 2.9 m - ordinario	un	6	\$ 23.364	\$ 140.184,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	1	\$ 8.900	\$ 8.900,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	4	\$ 20.561	\$ 82.244,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 266.452,00
TOTAL CANTIDAD				3,00
VALOR UNITARIO				\$ 88.817,33

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

17

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

CAB-7-2-062

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTRATEGIA DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1. Cerca	4	10	3,63	40,00%	2,5	26,01%	\$33.120,11	\$8.614,54	\$24.505,57	\$88.955,22
CA2. Cerca	4	10	249,54	40,00%	2,5	26,01%	\$24.095,27	\$6.267,18	\$17.828,09	\$4.448.821,57
CA3. Broche	4	10	3	40,00%	2,5	26,01%	\$88.817,33	\$23.101,39	\$65.715,94	\$197.147,82
VALOR TOTAL										\$ 4.734.924,61
VALOR ADAPTADO										\$ 4.734.925

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

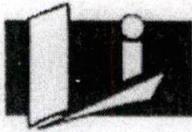
La franja objeto de adquisición predial presenta los siguientes cultivos o especies objeto de avalúo:

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Nipi ñipi $\varnothing \leq 0,20$ m	un	31	\$ 2.969	\$ 92.039
Nipi ñipi $\varnothing \leq 0,21$ m - 0,40	un	8	\$ 19.792	\$ 158.336
Nipi ñipi $\varnothing \leq 0,41$ m - 0,60	un	1	\$ 65.974	\$ 65.974
Roble $\varnothing \leq 0,20$ m	un	5	\$ 37.453	\$ 187.265
Roble $\varnothing \leq 0,21$ m - 0,40	un	8	\$ 269.665	\$ 2.157.320
Muñeco $\varnothing \leq 0,20$ m	un	2	\$ 53.267	\$ 106.534
Matarratón $\varnothing \leq 0,20$ m	un	4	\$ 4.948	\$ 19.792
Jobo $\varnothing \leq 0,20$ m	un	2	\$ 7.422	\$ 14.844
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.802.104

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

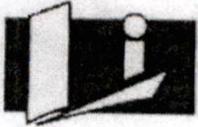
Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 10-53 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia
AVL



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 la agricultura y la ganadería y zonas de reserva y protección ambiental.
- El inmueble objeto de avalúo presenta uso ganadero, sin embargo, también se encuentra atravesado por una Ronda de Río, lo cual se puede considerar un predio bajo régimen de protección y conservación. Esta condición se ve reflejada en la adopción del límite inferior en la Unidad Fisiográfica 2, dado a que la existencia de esta Ronda de Río, es un limitante al uso decretado mediante el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-062

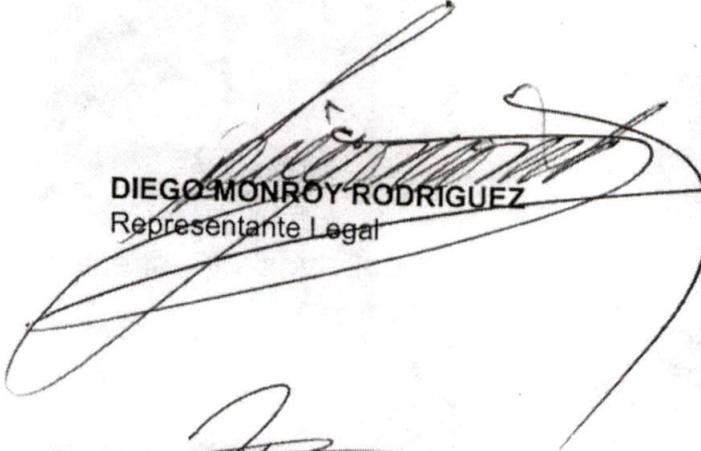
14. RESULTADO DE AVALÚO.

CAB-7-2-062				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	Ha	0,307956	\$ 37.000.000	\$ 11.394.372
UNIDAD FISIOGRAFICA 2	Ha	0,018987	\$ 34.342.000	\$ 652.052
TOTAL TERRENO				\$ 12.046.424
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.734.925
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.802.104
TOTAL AVALUO				\$ 19.583.453

19

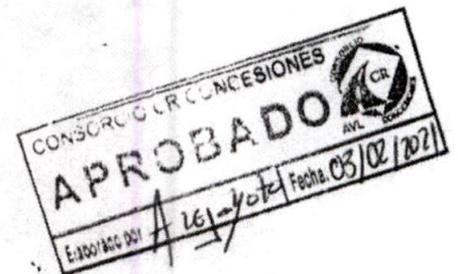
TOTAL AVALÚO: DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$19.583.453,00).

Bogotá, D.C., 07 de diciembre de 2020.
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

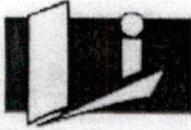

FELIX ZAMORA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-80095537
Miembro del comité de avalúos



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

Tel/fax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobo@gmail.com

Bogotá D.C., Colombia
AVL



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

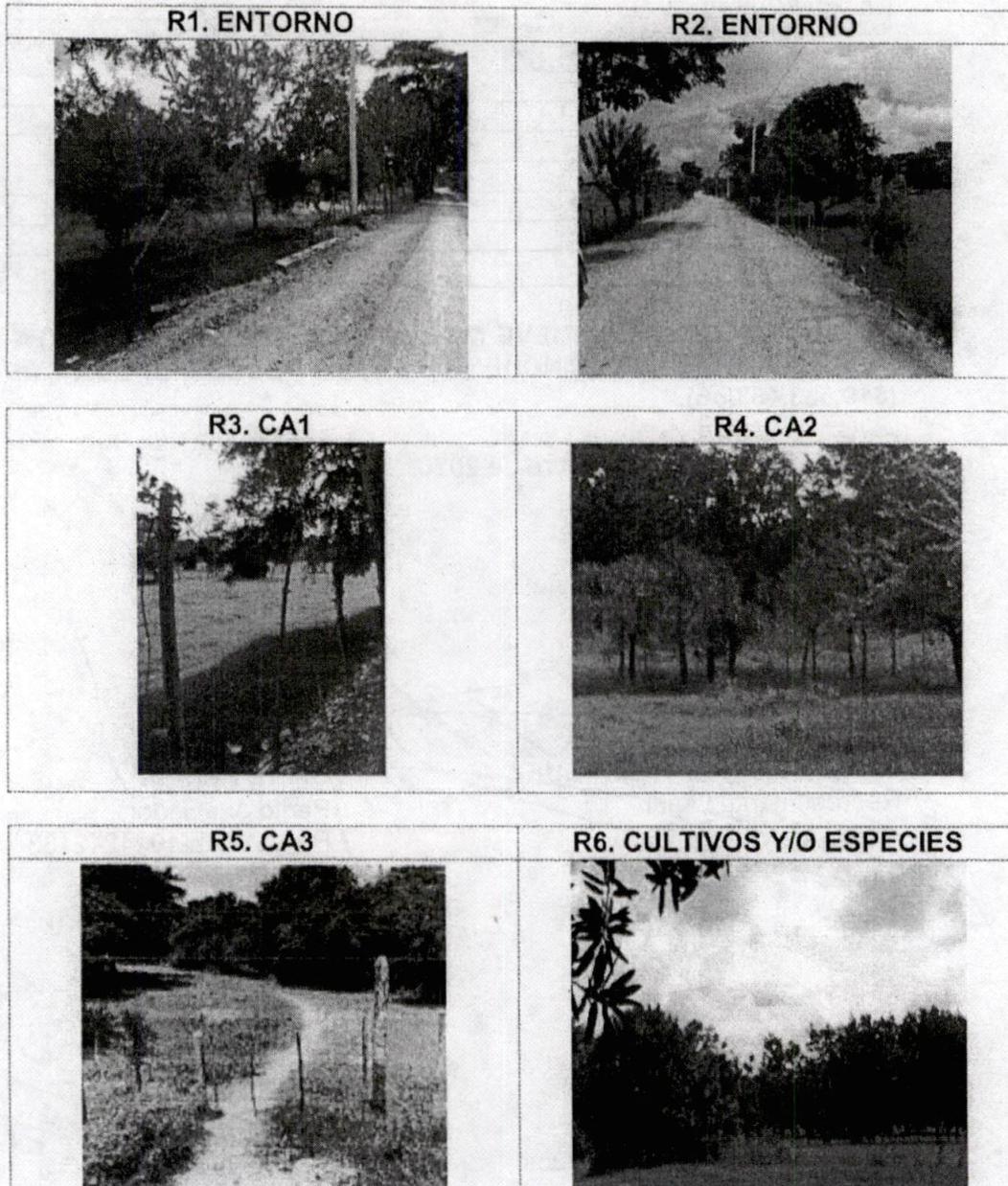
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-062

15. DOCUMENTOS ANEXOS

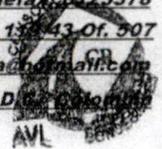
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

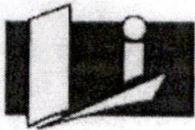


20

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 138-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. 200000





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-062

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Torrente – El Reparó – Parcela 61

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú

Municipio: Coveñas

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-221-00-01-00-00-0001-0935-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Resolución No 297 del 14 de mayo de 2010, emitida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER.

Propietario: Sixto Manuel Zubiria Tapia CC. No 10.840.142.

21

II. CONSIDERACIONES

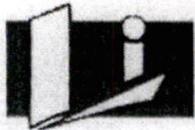
- De conformidad con el Protocolo para Avalúos Rurales GCSP-I-014 de fecha 01/08/2019, el concepto de la valoración de Notariado y Registro "no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de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

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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

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

Teléfono: 423378
 Avenida (Carrera) 15 No. 11-43 Of. 507
 e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
 Bogotá D.C., Colombia
 AVI ECON



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-062

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Torrente – El Reparó – Parcela 61.

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú.

Municipio: Coveñas.

Departamento: Sucre.

Cedula catastral: 70-221-00-01-00-00-0001-0935-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Resolución No 297 del 14 de mayo de 2010, emitida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER.

Propietario: Sixto Manuel Zubiria Tapia CC. No 10.840.142.

22

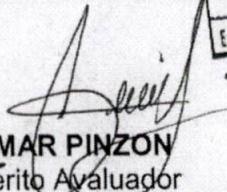
2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-7-2-062				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1	Ha	0,307956	\$ 37.000.000	\$ 11.394.372
UNIDAD FISIOGRAFICA 2	Ha	0,018987	\$ 34.342.000	\$ 652.052
TOTAL TERRENO				\$ 12.046.424
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.734.925
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.802.104
TOTAL AVALUO				\$ 19.583.453

TOTAL AVALÚO: DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$19.583.453,00).

Bogotá, D.C., 07 de diciembre de 2020.
Cordialmente,

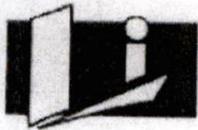

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



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

Telefax: 312 5378
Avenida (Carrera) 15 No. 113-48 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. - Colombia
AVL CONCESIONES



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO CAB-7-2-062

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

23

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

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



CONCESIÓN
Ruta al Mar

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FORMATO

FICHA PREDIAL

CÓDIGO

GCSP-F-185

VERSIÓN

001

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UF 7

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-7-2-062

SECTOR O TRAMO

SUBSECTOR 2 VARIANTE COVEÑAS

ABSC. INICIAL

K 4+899,19 (I)

ABSC. FINAL

K 5+156,68 (D)

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

l2q-Der
51,12 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA

CEDULA

10.840.142

DIRECCION / EMAIL

TORRENTE - EL REPARO - PARCELA 61

DIRECCION DEL PREDIO

TORRENTE - EL REPARO - PARCELA 61

MATRICULA INMOBILIARIA

340-105647

CEDULA CATASTRAL

702210001000000010935000000000

VEREDA/BARRIO:

SANTIAGO DE TOLU

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES AREA

MUNICIPIO:

COVEÑAS

NORTE

264,70 m

CARRETEABLE COVEÑAS - TORRENTE (P2 a P7).

DPTO:

SUCRE

AGROPECUARIO

SUR

266,92 m

LINO MONTERROSA BORJA Y SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA (P7 a P1).

Predio requerido para:

CONSTRUCCIÓN

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

0 - 7 % Plana

ORIENTE

0,00 m

SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA (P7).

TOPOGRAFIA

OCCIDENTE

3,63 m

ARROYO AMANZAGUAPO (P1 a P2).

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Nipi ñipi Ø ≤ 0,20 m	31	-	UN
Nipi ñipi Ø 0,21 m - Ø 0,40 m	8	-	UN
Nipi ñipi Ø 0,41 m - Ø 0,60 m	1	-	UN
Roble Ø ≤ 0,20 m	5	-	UN
Roble Ø 0,21 m - Ø 0,40 m	8	-	UN
Muñeco Ø ≤ 0,20 m	2	-	UN
Matarratón Ø ≤ 0,20 m	4	-	UN
Jobo Ø ≤ 0,20 m	2	-	UN

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA1. Cerca lateral con postes de madera de 1,70m de altura separadas cada 4 m con 3 hilos de alambre de púas.	3,63	m
2	CA2. Cerca lateral con postes de madera de 1,70m de altura separadas promedio cada 2,5 m con 4 hilos de alambre de púas.	249,54	m
3	CA3. Cerca broche con varetas de madera de 1,70m de altura separadas cada 0,50m con 4 hilos de alambre de púas soportada en poste de madera de 2,00m de altura.	3,00	m

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?

NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

13/jul./18

Elaboró: DIANA MARCELA ACOSTA SANCHEZ

M.P. 08202-28894 ATZ

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO

31713,00 m²

AREA REQUERIDA

3269,43 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBRANTE

28443,57 m²

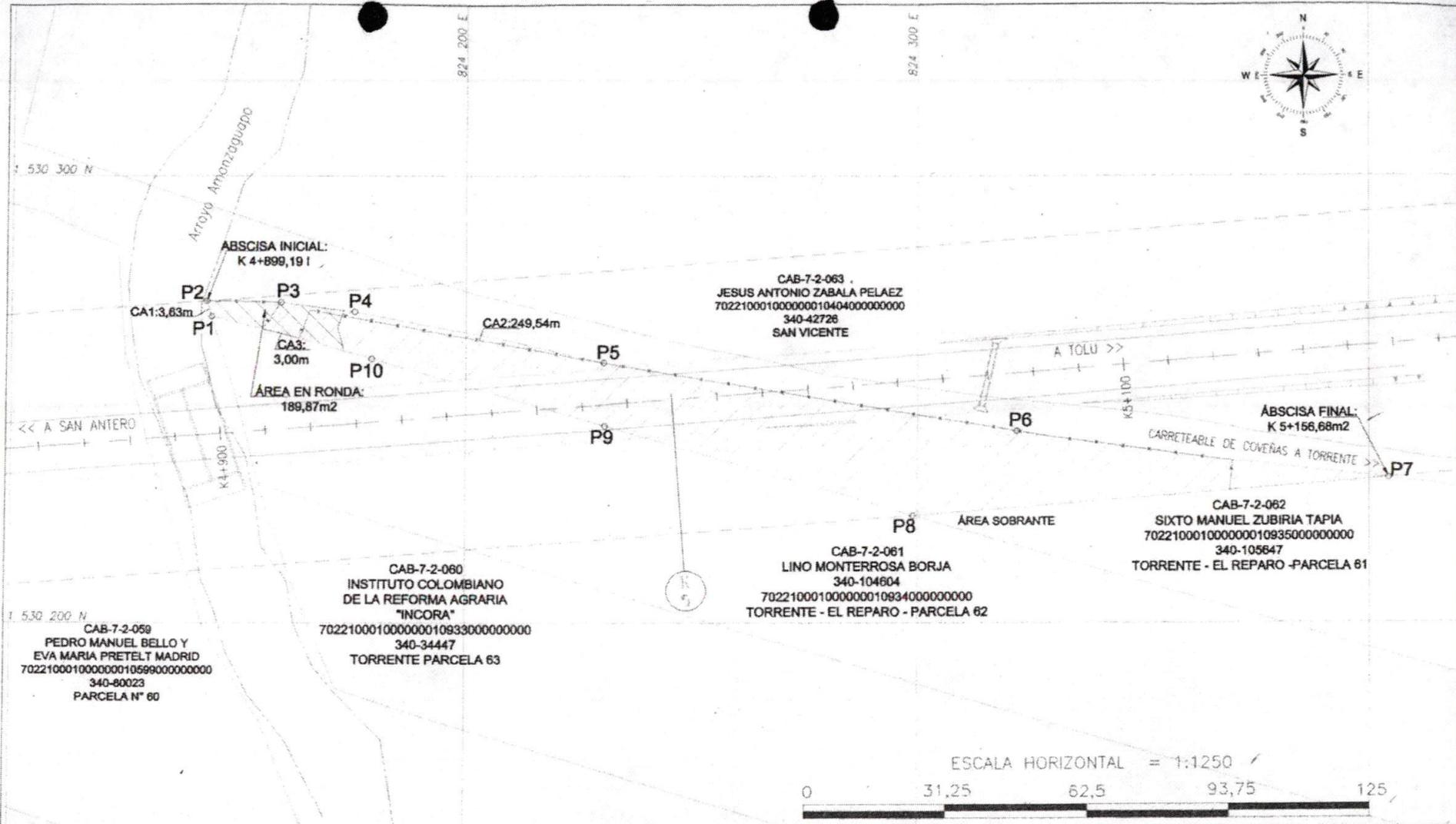
AREA TOTAL REQUERIDA

3269,43 m²

OBSERVACIONES:

* De acuerdo al PBOT del Municipio de Coveñas (Acuerdo No. 003 del 2006, Título 2 Capítulo 2 Artículo 15 "Para la zona de rondas de arroyos se dejarán como área de reserva 30m a partir de la máxima cota de inundación, arroyos y caños que tienen comunicación con el mar se dejarán como zona de reserva 30m a partir de la cota máxima de inundación". Este predio colinda con el Arroyo Amanzaguapo y tiene un área de ronda de 189,87 m2.

CONSORCIO DE CONCESIONES
 APP 016/2015
 Fecha: 13/07/2018



ANI
Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 7 SUBSECTOR 2
VARIANTE COVEÑAS

CONCESIÓN
Ruta al Mar

TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	
PROPIETARIO: SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA	
CEDULA CATASTRAL: 702210001000000010935000000000	
MATRICULA INMOBILIARIA: 340-105647	
CIP: CAB-7-2-062	ESCALA: 1:1250

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	3 Ha + 1713 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 3269,43 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	2 Ha + 8443,57 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²
RUTA: VARIANTE COVEÑAS	
PR	ABSCISAS
INICIO: 00+000	INICIO: K 4+899,19 I
FINAL: 20+671	INICIO: K 5+156,68 D

CONVENCIONES	
Linea de compra	Limite predial
Ejes de via proyectada	Área requerida
Eje de via existente	Área remanente
Borde via existente	Construcción
Borde via proyectado	Construcción anexa
Fuentes hidricas	Punto de inflexión
Alcantarilla	Chafalán Lleno
Árboles	Chafalán Corte
	Cercas
DIBUJÓ: DIANA MARCELA ACOSTA SANGUINO	FECHA: 13-07-2018

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	
ARCHIVO: CAB-7-2-062.dwg	PLANO: 1 de 2

CONSOLIDACIÓN DE CONFECCIONES

4

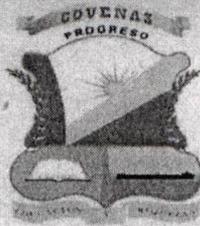
CUADRO DE COORDENADAS

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	3.63	121°54'45"	824143.92	1530268.47
P2	P2 - P3	16.32	72°28'9"	824142.88	1530271.94
P3	P3 - P4	16.40	173°8'24"	824159.19	1530271.73
P4	P4 - P5	56.29	175°46'57"	824175.43	1530269.56
P5	P5 - P6	92.59	182°18'25"	824230.52	1530258.02
P6	P6 - P7	83.10	182°9'3"	824321.83	1530242.70
P7	P7 - P8	105.51	11°48'31"	824404.23	1530232.05
P8	P8 - P9	71.18	159°15'34"	824299.04	1530223.88
P9	P9 - P10	53.64	180°0'0"	824230.72	1530243.86
P10	P10 - P1	36.59	181°10'12"	824179.25	1530258.92

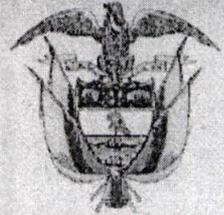
Area: 3269,43 m²
Area: 0.326943 ha

CONSORCIO GR CONCESIONES
APROBADO

 <small>Agencia Nacional de Infraestructura</small>	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 3 Ha + 1713 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 3269,43 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 000,00 m ² ÁREA SOBRANTE: 2 Ha + 8443,57 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²	CONVENCIONES --- Línea de compra □ Limite predial --- Ejes de via proyectada □ Área requerida --- Eje de via existente □ Área remanente --- Borde via existente ▨ Construcción --- Borde via proyectado ▩ Construcción anexa --- Fuentes hidricas ○ Punto de inflexión --- Alcantarilla ○ Chafalán Lleno --- Árboles ○ Chafalán Corte --- Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este								
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 7 SUBSECTOR 2 VARIANTE COVENAS	PROPIETARIO: SIXTO MANUEL ZUBIRIA TAPIA	RUTA: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">PR</td> <td style="width: 50%; border: none;">ABSCISAS</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">INICIO: 00+000</td> <td style="border: none;">INICIO: K 4+899,191 ✓</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">FINAL: 20+671</td> <td style="border: none;">INICIO: K 5+156,68 D ✓</td> </tr> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: 00+000	INICIO: K 4+899,191 ✓	FINAL: 20+671	INICIO: K 5+156,68 D ✓	DIBUJÓ: DIANA MARCELA ACOSTA SANGUINO	FECHA: 13-07-2018	ARCHIVO: CAB-7-2-062.dwg	PLANO: 2 de 2
PR	ABSCISAS											
INICIO: 00+000	INICIO: K 4+899,191 ✓											
FINAL: 20+671	INICIO: K 5+156,68 D ✓											
 CONCESIÓN Ruta al Mar	CEDULA CATASTRAL: 702210001000000010935000000000	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-105647	CIP: CAB-7-2-062	ESCALA: N/A								



REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE SUCRE
Municipio de Coveñas
 NIT: 823003543-7



062

Secretaría de Planeación, Obras públicas y Saneamiento Básico

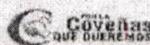
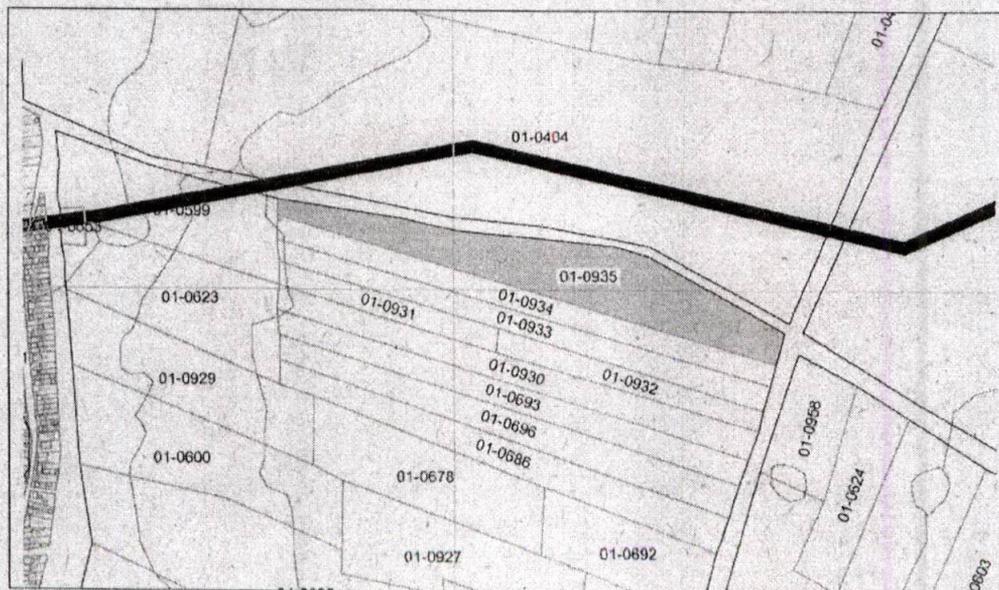
Página 1 de 2

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE COVEÑAS, SUCRE:

CERTIFICA:

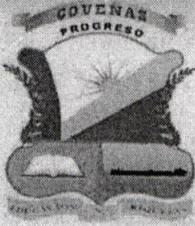
Que sobre el predio que se encuentra identificado con la referencia catastral 000100010935000, Matrícula Inmobiliaria N° 340 - 105647, en la Vereda Torrente Usuarios Campesinos, **no se ha expedido Licencia de Construcción en ninguna de sus modalidades ni se encuentra trámite alguno de esta clase; así como tampoco hay aprobado o en trámite ningún Plan Parcial a la fecha.**

Que según el Acuerdo No. 003 de 28 de febrero 2006 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE COVEÑAS", en su Artículo 8°, establece la clasificación como Suelo Rural; Está constituido por los terrenos no aptos para los usos urbanos por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrarios, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; por lo tanto el predios con referencia catastral, 000100010935000, se encuentra ubicado en un área apta para explotación ganadera en sus diferentes modalidades durante la vigencia del PBOT Municipal.



Teléfono: (5) 2960239 - 2960240
 Calle 3B N° 4-16 Urbanización Alicante
www.alcaldiadecovenas.gov.co

1-2



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SUCRE

Municipio de Coveñas

NIT: 823003543-7



Secretaría de Planeación, Obras públicas y Saneamiento Básico

Página 2 de 2

Los usos reglamentados generales del suelo en esta zona son los siguientes:

Zonas Ganaderas (Z.G). Son las zonas donde se desarrollarán actividades de ganadería de doble propósito, en pastoreo intensivo, con intercalaciones de praderas en pastos mejorados en asocio con árboles nativos o exóticos.

Uso Principal	Ganadería Intensiva
Uso Complementario	Agropastoril Intercalado Intensivo, Agroturismo
Uso Restringido	Recreación, Residencial, -Comercial.
Uso Prohibido	Minería

Que según el Acuerdo No. 003 de 28 de febrero 2006 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE COVENAS", en su Artículo 13 donde se establecen las Zonas Expuestas a Amenazas y Riesgos, una vez efectuada la consulta respectiva, se pudo establecer el predio con la referencia catastral 000100010935000, Matrícula Inmobiliaria N° 340 - 105647, en la Vereda Torrente Usuarios Campesinos, NO SE ENCUENTRA INMERSO EN NINGUNA DE ELLAS.

Para constancia se firma en Coveñas, a 01 de junio de 2018.

VERÓNICA CENTANARO ONTIVERO
Secretario de Planeación Municipal

Proyecto: Ing. Richard V
Asesor Gestión Territorial



Teléfono: (5) 2960239 - 2960240
Calle 3B N° 4-16 Urbanización Alicante
www.alcaldiadecovenas.gov.co

2-2