

Montería, Córdoba

Señora:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
MARIA NELCIDA LÓPEZ DE LÓPEZ**

Predio denominado Miramar, Vereda/Barrio Cabecera
Abscisa Inicial K 18+535,66 D y Abscisa Final K 18+635+75 D
San Antero - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20190820000482
Fecha: 20/08/2019 01:22:53 p.m.
Usuario: mayra.torrad
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 – Oferta formal de compra con radicado N°48-147S-20190812000383 del 12 de agosto de 2019. Predio CAB-6-2-042.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N°48-147S-20190812000384 del 12 de agosto de 2019, 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 N°48-147S-20190812000383 del 12 de agosto de 2019, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N°146-6641 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lórica, denominado Miramar, ubicado en la vereda /Barrio Cabecera, jurisdicción del municipio de San Antero, departamento de Córdoba, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar, entregado el día **13 de agosto de 2019**, 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-20190812000383 del 12 de agosto de 2019, que contiene la Oferta de Compra *"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 Miramar, ubicado entre las Abscisas Inicial K 18+535,66 D y Abscisa Final K 18+635,75 D, denominado Miramar, ubicado en la vereda /Barrio Cabecera, jurisdicción del municipio de San Antero, departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N°236720002000000010252000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N°146-6641 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Lórica, Predio CAB-6-2-042"*.



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 Miramar, ubicado en el municipio de San Antero-Córdoba, a fin de notificarle a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA NELCIDA LÓPEZ DE LÓPEZ** la oferta formal de compra N°48-147S-20190812000383 del 12 de agosto de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N°48-147S-20190812000383 del 12 de agosto de 2019, 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.

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



PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO
Coordinadora predial Concesión Ruta al Mar S.A.S

Proyecto: M.A.T.C.





CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra N°48-147S-20190812000383 del 12 de agosto de 2019, a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA NELCIDA LÓPEZ DE LÓPEZ** y se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las _____ a.m. del día 29 AGO 2019

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las _____ p.m. del 04 SEP 2019, por cuanto N°48-147T-20190611002089 del 11 de junio de 2019, a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA NELCIDA LÓPEZ DE LÓPEZ** conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL



Montería, Córdoba

Señora:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
MARIA NELCIDA LÓPEZ DE LÓPEZ**

Predio denominado Miramar, Vereda:Barrio Cabecera
Abscisa Inicial K 18+535,66 D y Abscisa Final K 18+635+75 D
San Antero - Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-1475-20190812000383
Fecha: 12/08/2019 09:21:12 p.m.
Usuario: mayra.torredo
CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado Miramar, ubicado en la Vereda/Barrio Cabecera, jurisdicción del Municipio de San Antero, Departamento de Córdoba, identificado con la Cédula Catastral N°236720002000000010252000000000 y del Folio de Matricula Inmobiliaria N°146-6641 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Loricá.

Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-2-042. Ubicado en el Sector Loricá-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 1882 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 1882 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-6-2-042
Fecha de ficha	06 de julio de 2018
Tramo / Unidad funcional	UF16 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	410,76 M²
Abscisa inicial	K 18+535,66 D
Abscisa final	K 18+635+75 D
Municipio	San Antero
Departamento	Córdoba
Folio de Matricula Inmobiliaria	146-6641
ORIP	Lorica
Cédula Catastral	238720002000000010252000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública N°096 del 26 de marzo de 2014 de la Notaría Única de San Antero y son los siguientes:

***NORTE:** Con el barrio Patagonia (Fanny Garcés Hernández, Erica Martínez Garcés, Liliana Patricia Carranza López y otros); **SUR:** con predio de Guillermo Núñez; **ESTE:** Con finca de Alfredo Atencio y al **OESTE:** Con carretera troncal Lorica-Coveñas*

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliario No. 146-6641 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, el área requerida es propiedad de:





Nombre	N° de Identificación	De la ciudad de	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaría	Ciudad Notaria
MARIA NELCIDA LÓPEZ DE LÓPEZ	26.108.154	San Antero	Adjudicación en Sucesión	Escritura Pública	N°096 del 26 de marzo de 2014	Única	San Antero

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-6-2-042:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-6-2-042	Total: 80060,00 M ²
	Requerida: 410,76 M ²
	Remanente: 0,00 M ²
	Sobrante: 79649,24 M ²
	Total Requerida: 410,76 M ²

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	PTOS 2-7	104,09	METROS LINEALES	VÍA EXISTENTE LORICA-COVEÑAS.
SUR	PTOS 7-1	105,40	METROS LINEALES	MARIA NELCIDA LÓPEZ DE LÓPEZ
ORIENTE	PTOS 7	0,00	METROS LINEALES	VÍA EXISTENTE LORICA-COVEÑAS
OCCIDENTE	PTOS 1-2	5,79	METROS LINEALES	ANDRES FELIPE CALAD URIBE Y OTROS

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial N°CAB-6-2-042 de fecha 10 de mayo de 2019 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, la Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **DOS MILLONES TRESCIENTOS**





CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS M/L. (\$ 2.353.186), suma de dinero que comprende el siguiente concepto:

- Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor de la Propietaria; la suma de **DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS M/L. (\$ 2.353.186)**:

CAB-6-2-042				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB-TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,041076	27.600,000	\$ 1.133,698
TOTAL TERRENO				\$ 1.133,698
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.041,141
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 178,347
TOTAL AVALUO				\$ 2.353,186

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 trámites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá allegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de Montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3104612215 o al correo electrónico mayra.torrado@rutaalmar.com.

En todo caso será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013 y Ley 1742 de 2014, 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-6-2-042 de fecha 10 de mayo de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ
Gerente General

Anexo: Lo enunciado en ... Fojos

CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Llerica, propietario y Expediente Predial

Firma: H. Torrado
Recibí: C. Becerra



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-2-042

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

BOGOTA D.C., MAYO 10 DE 2019

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

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





TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante
- 1.2. Solicitud
- 1.3. Tipo de inmueble.
- 1.4. Tipo de avalúo.
- 1.5. Marco Normativo.
- 1.6. Departamento.
- 1.7. Municipio.
- 1.8. Vereda o Corregimiento.
- 1.9. Dirección del inmueble.
- 1.10. Abscisado de área Requerida.
- 1.11. Uso Actual Del Inmueble.
- 1.12. Uso Por Norma.
- 1.13. Información Catastral.
- 1.14. Fecha visita al predio.
- 1.15. Fecha del informe de avalúo.

2

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matricula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO





- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CALCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

12. CALCULO VALOR ANEXOS
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvini)

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA





1. INFORMACION GENERAL

1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S., 11 de septiembre de 2018

1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno con construcciones.

1.3. **Tipo de avalúo:** Avalúo comercial corporativo.

1.4. **Marco Jurídico:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. **Departamento:** Córdoba.

1.6. **Municipio:** San Antero.

1.7. **Vereda o corregimiento:** Cabecera.

1.8. **Dirección del inmueble:** Miramar.

1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K018+535,66 D y abscisa final K018+635,75 D.

1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso AGROPECUARIO.

1.11. **Uso por norma:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de planeación del municipio de San Antero – Córdoba, el predio se encuentra en FORESTAL PROTECTOR – PRODUCTOR; PLANTACIONES DE ARBOLES NATIVOS, INTRODUCIDOS Y EXÓTICOS, PARA DISTINTOS USOS MADERA, LEÑA Y SUB PRODUCTOS DEL BOSQUE, PROTECCION DE LOS SUELOS Y OTROS RECURSOS NATURALES RENOVABLES.

4

1.13. Información Catastral:

Departamento	23 – Córdoba
Municipio	672 – San Antero
Cedula. Catastral actual	23-672-00-02-00-00-0001-0252-0-00-00-0000
Área de terreno	5 Ha 1152,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	17,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 29,679,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2019.

1.14. **Fecha visita al predio:** 17 de Septiembre de 2018. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.15. **Fecha del informe de avalúo.** 10 de Mayo de 2019.





2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-6-2-042, elaborado el 06 de julio de 2018.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 18 de junio de 2018.
- Escritura Pública 096 del 26 de marzo de 2010 de la notaria Única de San Antero.
- Certificación de norma de usos del suelo, expedido el 03 de abril de 2019.
- Plano de afectación predial, elaborado el 06 de julio de 2018
- Registro 1 y 2
- Estudio de títulos del predio CAB-6-2-042, elaborado el 06 de julio de 2018.

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio, vigencia 2018.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: MARÍA NELCIDA LÓPEZ DE LÓPEZ C.C. 26.108.154. ✓

Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-6-2-042, 06 de julio de 2018. ✓

3.2. Título de adquisición: Escritura Pública 096 del 26 de marzo de 2014 de la notaria Única de San Antero.

3.3. Matricula inmobiliaria: 146 – 6641.

3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 146 – 6641, sobre el predio objeto de avalúo recaen los siguientes gravámenes y/o limitaciones al dominio:

- **Anotación 8:** Gravamen: Hipoteca abierta de primera grado y cuantía indeterminada, protocolizado en la Escritura Pública N°216 del 15 de septiembre de 1997 de San Antero, inscrito en el folio 146-6641.
- **Anotación 9:** Gravamen: Escritura Aclaratoria 229 de 23 de septiembre de 1997 de la Notaría Única de San Antero, inscrito en el folio 146-6641.

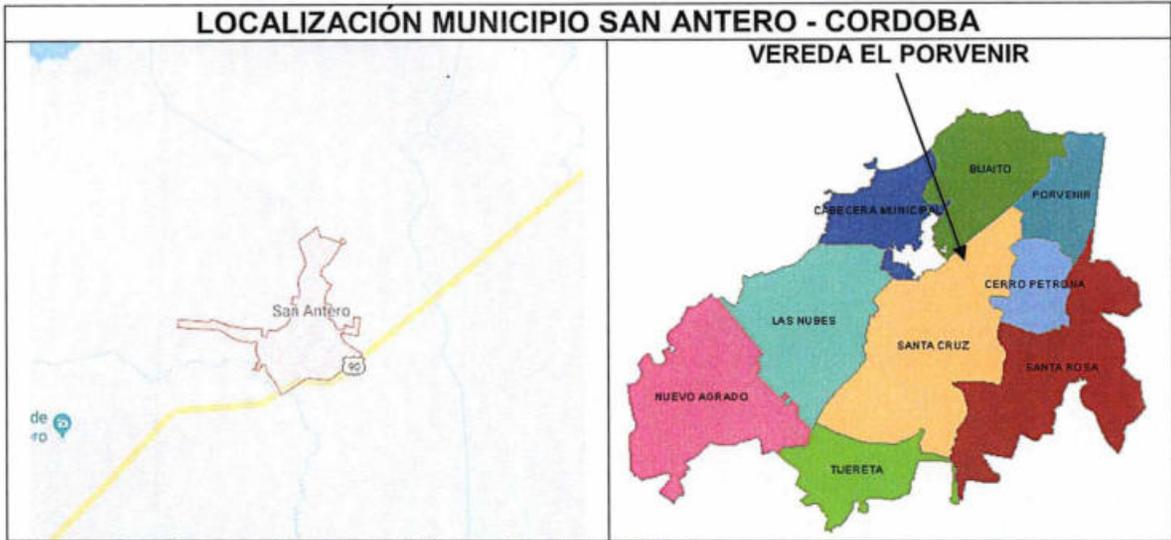
Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. Delimitación del sector: El predio se encuentra en la vereda cabecera Sector Santa Cruz, se ubica geográficamente al Sur del municipio de San Antero, y limita al sur con la vereda Tuereta, al oeste con las veredas Las Nubes y Cabecera Municipal y por el este con las veredas Porvenir, Cerro Perona y Santa Rosa.¹

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





Fuente: Google maps, Consulta: 08 de Septiembre de 2018, <https://www.google.com.co/maps/place/San+Antero>

- 4.2. **Actividad predominante:** Económicamente el sector depende principalmente del turismo, la ganadería, la pesca y la agricultura. Se evidencian predios con pastos y destinados a actividades agropecuarias y zonas de protección.²
- 4.3. **Topografía:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.
- 4.4. **Características Climáticas:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido seco. La temperatura promedio del sector es de 33°C.³ el municipio se encuentra a 5 msnm⁴, presenta precipitación anual promedio de 1011 mm⁵.
- 4.5. **Condiciones agrologicas:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica y LWBc1⁶, y las siguientes características⁷:

TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
LWBd2	IV	Cálido seco	Rocas sedimentarias (areniscas, arcillolitas y calizas)	Typic Haplustepts, Vertic Haplustepts, Vertic Haplustolls	Rocas Sedimentarias Calcáreas de Origen Químico y Biológico	Muy baja a baja

2 Ibid.

3 Ibid.

4 Ibid.

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

6 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de San Antero-Córdoba, Vigencia 2007.

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





- 4.6. **Servicios públicos:** El sector cuenta con el servicio de acueducto veredal, sin embargo el área requerida no cuenta con servicios publicos.
- 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 San Antero.
- 4.8. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de San Antero – Córdoba, vereda San Antero sector Santa Cruz; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal Coveñas - Lorica, la cual presenta frecuencia de transporte de 35 minutos, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

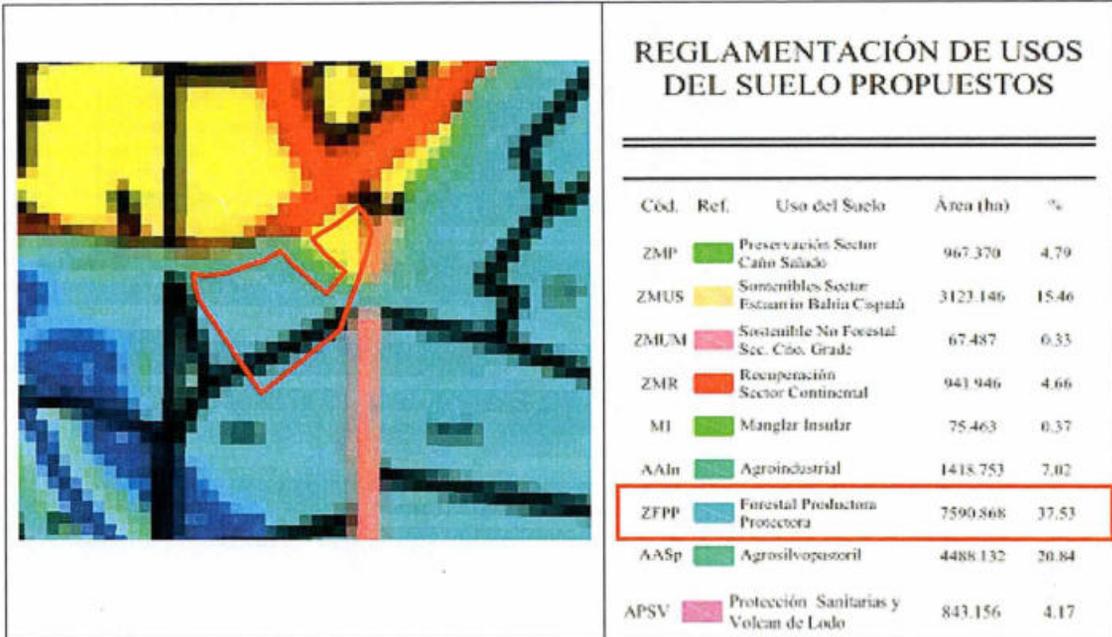
- 5.1. **Norma Urbanística Aplicada:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Antero – Córdoba, aprobado mediante Acuerdo 033 del 03 de Diciembre del 2007 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación de San Antero, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el área RURAL cuyo uso es ZONA FORESTAL PRODUCTOR PROTECTOR.

Tipo de Uso	Uso
Principal	Forestal protector productor, plantaciones de árboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos, madera leña sub productos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales renovables.
Compatible	Asociado Silvopastoril, asociado agroforestal, ecoturismo e infraestructura asociada.
Condicionado	Turismo convencional, recreación.
Prohibido	Todos los demás
Amenazas	No Presenta
Zona de Protección	No Presenta
Licencia Urbanística	Sin Información.
Plan Parcial	-
Conflictos de Uso	Sin Conflictos.





PREDIO CAB-6-2-042



Fuente: Reglamentación de usos del suelo propuestos – Municipio de San Antero

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

8

6.1. Ubicación: Se trata de un predio ubicado en la vereda San Antero sector Santa Cruz, el cual colinda con el perímetro urbano del municipio de San Antero – Córdoba. Se accede por vía intermunicipal Lorica-Coveñas, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 04 de Abril de 2019.
www.google.earth.com.co





6.2. **Área del terreno:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	80060,00 m ² ✓
ÁREA REQUERIDA:	410,76 m ² ✓
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ² ✓
ÁREA SOBRANTE:	79649,24 m ² ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	410,76 m ² ✓

Fuente: Ficha predial CAB-6-2-042, 06 de julio de 2018. ✓

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	104,09 m ✓	VIA EXISTENTE LORICA - COVEÑAS (P2 a P7). ✓
SUR	105,40 m ✓	MARIA NELCIDA LOPEZ DE LOPEZ (P7 a P1). ✓
ORIENTE	0,00 m ✓	VIA EXISTENTE LORICA - COVEÑAS (P7). ✓
OCCIDENTE	5,79 m ✓	ANDRES FELIPE CALAD URIBE Y OTROS (P1 a P2). ✓

Fuente: Ficha predial CAB-6-2-042, 06 de julio de 2018. ✓

6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal Coveñas-Lorica, la cual se encuentra pavimentada y buen estado de conservación.

9

6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y pozo séptico, sin embargo el área requerida no cuenta con servicios públicos.

6.6. **Unidades fisiográficas:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7% ✓	Agropecuario ✓	Zona Forestal Productor Protector ✓

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 construcciones tipificadas como anexo.



**PREDIO CAB-6-2-042**

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1. Portón metálico a 2 hojas con malla eslabonada y tubos de 1", de 2m de longitud cada hoja y altura 1,60m, soportado sobre 2 columnas de concreto de 0,20x0,20 m y 1,80m de altura.	1 UN ✓	10	Bueno	20
CA2. Cerca con postes en madera separados cada 1m, con 2 listones de madera horizontales de 4"x1".	9 m ✓	5	Bueno	10
CA3 Cerca con postes en madera separados cada 1m, con 2 listones de madera horizontales de 4"x1".	8 m ✓	5	Bueno	10

Fuente: Ficha predial CAB-6-2-042, 06 de julio de 2018. ✓

6.10. Cultivos y Especies: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cobertura vegetal las siguientes especies:

Descripción	Cantidad
Roble $\Phi \leq 0,20$ m	1 Un ✓
Mango $\Phi 0,21 - \Phi 0,40$ m	1 Un ✓
Guarumo $\Phi \leq 0,20$ m	3 Un ✓
Guásimo $\Phi \leq 0,20$ m	2 Un ✓

10

Fuente: Ficha predial CAB-6-2-042, 06 de julio de 2018. ✓

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

- 7.1. Método comparación de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 7.2. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.



PREDIO CAB-6-2-042

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 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

8.1. Relación de ofertas obtenidas :

ESTUDIO DE MERCADO - FORESTAL PRODUCTOR								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO/PAGINA WEB	UBICACIÓN MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (HA)
1	3005161447-3015486229	Fincaraiz.com.co	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 3,136,000,000	98.00	0.00
2	3157310986	Santiago Tarazona	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 1,500,000,000	53.00	0.00
3	7854470-3017294539-3015486229	Mym Inmobiliaria Montería	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 7,616,000,000	238.00	GLOBAL





8.2. Depuración del mercado :

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

ESTUDIO DE MERCADO - FORESTAL PRODUCTOR												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR /m2	VALOR TOTAL
1	3005161447-3015486229	Fincaraiz.com.co	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 3,136,000,000	\$ 2,885,120,000	88.0000	\$ 29,440,000	0.00	\$ -	\$ -
2	3157310986	Santiago Tarazona	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 1,500,000,000	\$ 1,380,000,000	53.0000	\$ 26,037,736	0.00	\$ -	\$ -
3	7854470-3017294539-3015486229	Mym Inmobiliaria Montería	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 7,616,000,000	\$ 7,006,720,000	238.0000	\$ 27,366.891	GLOBAL		\$ 493,400,000
MEDIA ARITMETICA						\$ 27,614,876						
DESVIACION ESTÁNDAR						\$ 1,714,635		LIMITE SUPERIOR		\$ 29,329,510		
COEFICIENTE DE VARIACION						6,21%		LIMITE INFERIOR		\$ 25,900,241		
VALOR ADOPTADO / HA						\$27,600,000						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.2. Procesamiento estadístico encuestas :

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

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.2. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
1	La Bonguita	Finca	\$ 29.440.000
2	La Palma	Finca	\$ 26.037.736
3	La Palma	Finca	\$ 27.366.891
PROMEDIO			\$ 27.614.876
DESVIACION ESTÁNDAR			1.714.635
COEF DE VARIACION			6,21
LIMITE SUPERIOR			\$ 29.329.510
LIMITE INFERIOR			\$ 25.900.241

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea (Ha)	\$ 27.600.000

10.3. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado.





PREDIO CAB-6-2-042

Oferta 1: Finca ubicada en el municipio de Llorica a siete minutos de San Antero sobre la vía Llorica – San Antero, con una área 98 Hectáreas, topografía plana.

Oferta 2: Finca con de 53 hectáreas con 7 hectáreas en la franja del río Sinú y el resto en la zona de ciénaga, cuenta con una casa para trabajadores muy básica, predio dividido por la vía.

Oferta 3: Finca de 238 hectáreas, ubicada en el municipio de Llorica, Vía San Pelayo – Llorica, cuenta con una casa principal de 410 m² y una casa de mayordomo de 90 m², las cuales comprende 6 habitaciones, aire central y baños internos con divisiones en vidrio, cuenta con piscina, kiosco, parqueadero, cocina integral y comedor.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1 Costos de reposición: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. Depreciación Fitto y Corvini: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. Costos de reposición: Para 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 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 190.

13

CA1. Portón metálico a 2 hojas con malla eslabonada y tubos de 1", de 2m de longitud cada hoja y altura 1,60m, soportado sobre 2 columnas de concreto de 0,20x0,20 m y 1,80m de altura.

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m ²	0.80	\$ 2,606	\$ 2,084.80
Excavación manual ancho 60 cm profundidad 1 m	m ³	0.02	\$ 19,106	\$ 382.12
Cimentación ciclópea (mezcla obra)	m ³	0.02	\$ 301,756	\$ 6,035.12
**Columna de concreto 0,20 x 0,20	m	3.60	\$ 127,900	\$ 460,440.00
Cerramiento en malla eslabonada CAL.10	m ²	1.00	\$ 63,434	\$ 63,434.00
Tubo cerramiento Galvanizado 1" (6 m) Esp. 0,059"	un	4.00	\$ 5,616	\$ 22,464.00
Soldadura eléctrica de 3/32" 68 Barras	kg	1.00	\$ 49,706	\$ 49,706.00
Bisagra Cierre Presión Cobrizada 1par Fixser	un	2.00	\$ 3,900	\$ 7,800.00
Hora cuadrilla HH - Prestaciones	hc	10.00	\$ 35,082	\$ 350,820.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 963,166.04
TOTAL CANTIDAD				1.00
VALOR UNITARIO				\$ 963,166.04

Fuente Bisagra: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/55687/Bisagra-Cierre-Presion-Cobrizada-1par/55687>





**columna de concreto de 0,20x0,20				
ÍTEM	Unidad	Valor unitario	Cantidad	V Total
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	Kg	\$ 2,618	1.00	\$ 2,618.00
Alambre Negro Recocido	Kg	\$ 3,032	0.09	\$ 272.88
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	Un	\$ 8,633	2.46	\$ 21,237.18
Concreto Cte. Grava común 3000 PSI	m3	\$ 239,293	0.04	\$ 9,571.72
Desencofrante emulsionado (16 Kg)	Un	\$ 273,700	0.03	\$ 8,211.00
Distanciador cm - 20 6,5 mm - 5/8"	Un	\$ 285	4.00	\$ 1,140.00
Durmiente 4 cm x 4 cm x 2,9 m Ord.	Un	\$ 5,729	1.00	\$ 5,729.00
Hora cuadrilla AA - Prestaciones	hc	\$ 18,422	2.00	\$ 36,844.00
Membrana curadora blanco (20 Kg)	Kg	\$ 5,074	0.10	\$ 507.40
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 2,850	0.40	\$ 1,140.00
Repisa 8 x 4 cm x 2,9 m Ordinario	Un	\$ 11,459	0.30	\$ 3,437.70
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ord.	Un	\$ 22,906	1.00	\$ 22,906.00
vibrador concreto gasolina 3-4m 25-40mm	d	\$ 26,180	0.10	\$ 2,618.00
Herramienta menor	%	10		\$ 11,623.29
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 127,856.17
CANTIDAD				1.00
VALOR ADOPTADO ML				\$ 127,900.00
Nota: el valor de la herramienta menor es calculada del 10% de la suma de todos los ítem excepto la HC según la metodología Construdata				
CA2: Cerca con postes en madera separados cada 1m, con 2 listones de madera horizontales de 4"x1".				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Tabla chapa 15x1,8 - 2cm x 2.9 m ordinario	un	7	\$ 9,486	\$ 66,402
Cerco 8 x8cm x 2.9 m - ordinario	un	9	\$ 22,906	\$ 206,154
Puntilla con Cabeza 4 1000g Puma	Kg	1	\$ 5,900	\$ 5,900
Hora cuadrilla AA - Prestaciones	hc	6	\$ 18,422	\$ 110,532
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 388,988.00
TOTAL CANTIDAD				9.00
VALOR CANTIDAD				\$ 43,220.89
Fuente Puntilla: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/04119/Puntilla-con-Cabeza-4-1000g/04119				
CA3: Cerca con postes en madera separados cada 1m, con 2 listones de madera horizontales de 4"x1".				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Tabla chapa 15x1,8 - 2cm x 2.9 m ordinario	un	6	\$ 9,486	\$ 56,916
Cerco 8 x8cm x 2.9 m - ordinario	un	8	\$ 22,906	\$ 183,248
Puntilla con Cabeza 4 1000g Puma	Kg	1	\$ 5,900	\$ 5,900
Hora cuadrilla AA - Prestaciones	hc	6	\$ 18,422	\$ 110,532
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 356,596.00
TOTAL CANTIDAD				8.00
VALOR CANTIDAD				\$ 44,574.50
Fuente Puntilla: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/04119/Puntilla-con-Cabeza-4-1000g/04119				

14





12.2. **Depreciación Fitto y Corvini:** Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:

CAB-6-2-042

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1 Portón	10	20	1	50.00%	2	39.07%	\$ 963,166.04 ✓	\$376,308.97	\$586,857.07	\$586,857.07
CA2 Cerca	5	10	9	50.00%	2	39.07%	\$ 43,220.89 ✓	\$16,886.40	\$26,334.49	\$237,010.41
CA3 Cerca	5	10	8	50.00%	2	39.07%	\$ 44,574.50 ✓	\$17,415.26	\$27,159.24	\$217,273.92
VALOR TOTAL										\$1,041,141.40
VALOR ADAPTADO										\$1,041,141

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo.

CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Roble $\Phi \leq 0,20$ m	Un	1	\$ 37,453 ✓	\$ 37,453
Mango $\Phi 0,21 - \Phi 0,40$ m	Un	1	\$ 120,112 ✓	\$ 120,112
Guarumo $\Phi \leq 0,20$ m	Un	3	\$ 4,948 ✓	\$ 14,844
Guásimo $\Phi \leq 0,20$ m	Un	2	\$ 2,969 ✓	\$ 5,938
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 178,347

15

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía intermunicipal coveñas-lorica la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como plana 0- 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente la agricultura y de zonas de proteccion.
- 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



PREDIO CAB-6-2-042

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 evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.





15. RESULTADO DE AVALUO

CAB-6-2-042				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.041076	27,600,000	\$ 1,133,698
TOTAL TERRENO				\$ 1,133,698
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1,041,141
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 178,347
TOTAL AVALUO				\$ 2,353,186

TOTAL AVALUO: DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.353.186,00).

Bogotá, D.C., 10 de mayo de 2019.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal


HASLER BELTRÁN
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1026286012


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

CONSORCIO EN CONCESIONES
APROBADO
 Elaborado por *Arenyato* Fecha *14/06/2019*





16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

ENTORNO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



16.1.2. CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES ANEXAS



16.1.3. CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIES





16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Miramar

Vereda/Barrio: Cabecera

Municipio: San Antero

Departamento: Córdoba

Cedula catastral: 23-672-00-02-00-00-0001-0252-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública 096 del 26 de marzo de 2014 de la notaria Única de San Antero.

Matricula Inmobiliaria: 146 -6641.

Propietario: María Nelcida López de López C.C. 26.108.154

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1044 de 2.014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 691 de enero 24 de 2019 "Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial", se liquida la siguiente estimación del valor correspondiente a gastos notariales y registro de conformidad con el requerimiento realizado por el solicitante, no obstante lo anterior, se aclara que el número de hojas protocolizadas, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar al momento que se protocolice la respectiva Escritura Pública.

SMLMV-2019	\$828,116.00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$2,353,186
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0.30%		\$7,060
2	Hojas Protocolo	\$3,700.00	20	\$74,000.00
3	Copias Protocolo	\$3,700.00	40	\$148,000.00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$229,059.56
4	Iva derechos notariales	19%		\$43,521
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2.25%		\$18,600
6	Derechos registrales	34000		\$ 34,000.00
7	Retencion en la Fuente	1.00%		\$23,532
8	Folios de matriculas	\$ 20,500.00	2	\$41,000
9	Rentas departamentales	1.05%		\$24,708
SUBTOTAL				\$185,362
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$414,421





III. CONSIDERACIONES

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución No 691 de enero 24 de 2019, expedida por la Superintendencia de Notariado y registro.
- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Esritura de compraventa y registro).	\$ 414,421	Ver Cuadro Numeral II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ 414,421	





CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Miramar

Vereda/Barrio: Cabecera

Municipio: San Antero

Departamento: Córdoba

Cedula catastral: 23-672-00-02-00-00-0001-0252-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública 096 del 26 de marzo de 2014 de la notaria Única de San Antero.

Matricula Inmobiliaria: 146 -6641.

Propietario: María Nelcida López de López C.C. 26.108.154

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-6-2-042				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.041076	27,600,000	\$ 1,133,698
TOTAL TERRENO				\$ 1,133,698
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1,041,141
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 178,347
TOTAL AVALUO				\$ 2,353,186

TOTAL AVALUO: DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.353.186,00).

Bogotá, D.C., 10 de mayo de 2019

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

HASLER BELTRÁN
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1026286012

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

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

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 10 de mayo de 2019, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios N 1-121-2018 celebrado entre CONSTRUCCIONES EL CÓNDOR Y CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. :

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
LISANDRO CASTAÑEDA
JOSE FELIX ZAMORA MORENO
OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad actividad económica	Desmante embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-6-2-042	\$2'353.186	\$0	\$0	\$0	\$ 414.421

SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la concesión ruta al mar el 11 de septiembre de 2018 aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

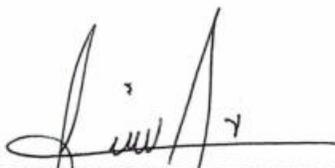


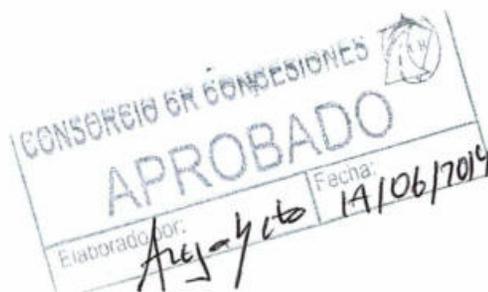
COMITÉ DE AVALUOS


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Miembro comité


HASLER BELTRAN
Miembro Comité


JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Miembro comité


OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Miembro comité





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
CONTRATO No.: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015
PREDIO No.: CAB-6-2-042
UNIDAD FUNCIONAL: UF 6
SECTOR O TRAMO: SUBSECTOR 2 LORICA - COVEÑAS
ABSC. INICIAL: K 18+535,66 (D)
ABSC. FINAL: K 18+635,75 (D)
MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha 100,09 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: MARIA NELCIDA LOPEZ DE LOPEZ
CEDULA: 26.108.154
DIRECCION / EMAIL: MIRAMAR
DIRECCION DEL PREDIO: MIRAMAR
MATRICULA INMOBILIARIA: 146-6641
CEDULA CATASTRAL: 23672000200000001025200000000

VEREDA/BARRIO: CABECERA
MUNICIPIO: SAN ANTERO
DPTO: CÓRDOBA
CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: AGROPECUARIA
Predio requerido para: MEJORAMIENTO TOPOGRAFIA
LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE
LONGITUD: 104,09 m, 105,40 m, 0,00 m, 5,79 m
COLINDANTES AREA: VIA EXISTENTE LORICA - COVEÑAS (P2 a P7), MARIA NELCIDA LOPEZ DE LOPEZ (P7 a P1), VIA EXISTENTE LORICA - COVEÑAS (P7), ANDRES FELIPE CALAD URIBE Y OTROS (P1 a P2).

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES
Table with columns: DESCRIPCION, CANT, DENS, UN.
Rows: Roble ø ≤ 0,20 m (1), Mango ø 0,21 - ø 0,40 m (1), Guarumo ø ≤ 0,20 m (3), Guásimo ø ≤ 0,20 m (2).

ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES
Table with columns: ITEM, DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES, CANTIDAD, UNID.
Row: TOTAL AREA CONSTRUIDA

ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS
Table with columns: ITEM, DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS, CANTIDAD, UNID.
Rows: 1. Portón metálico a 2 hojas con malla eslabonada... (1 UN), 2. Cerca con postes en madera... (9,00 m), 3. Cerca con postes en madera... (8,00 m).

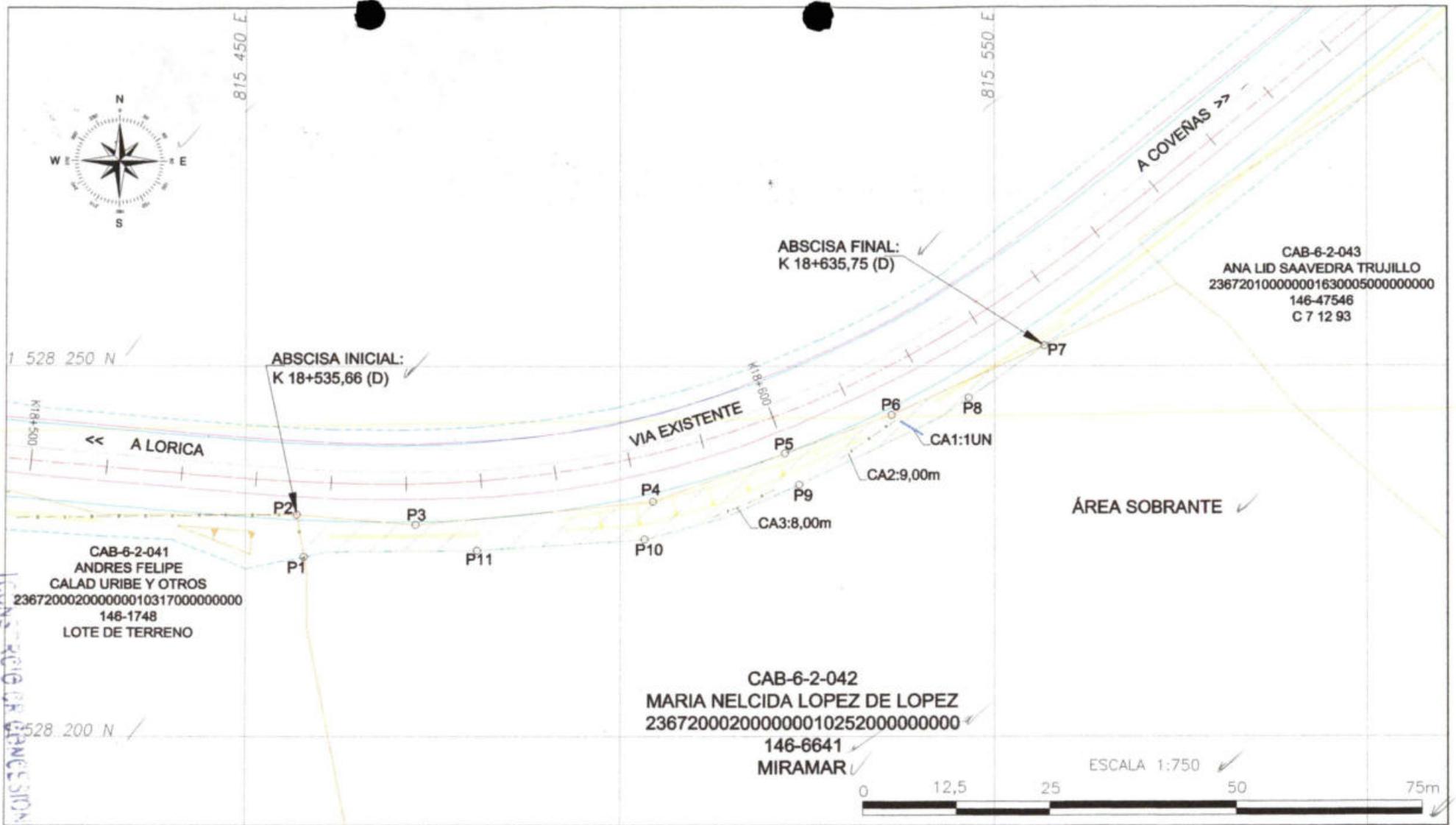
Si/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? NO
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/jul./18
Elaboró: DIANA MARCELA ACOSTA SANGUINO
M.P. 08202-288984-ATL

AREA TOTAL TERRENO: 80060,00 m²
AREA REQUERIDA: 410,76 m²
AREA REMANENTE: 0,00 m²
AREA SOBRANTE: 79649,24 m²
AREA TOTAL REQUERIDA: 410,76 m²

OBSERVACIONES:
* La cerca frontal con postes de madera con alambre de púas no se tiene en cuenta dentro de las construcciones anexas...
* El portón de acceso (CA1) se afecta en una de sus hojas...
* La clasificación del suelo del área requerida se toma teniendo en cuenta la cartografía oficial del Acuerdo No. 033 del 03 de diciembre de 2007 del Municipio de San Antero.

Vertical stamp: CONCESIÓN DE CONCESIÓN, APP, APO, 2018/08/18



ANI
 Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL
 ANTIOQUIA-BOLIVAR
 UFI 6 SUBSECTOR 2
 LORICA - COVEÑAS

CONCESIÓN
 Ruta al Mar

TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	
PROPIETARIO: MARIA NELCIDA LOPEZ DE LOPEZ	
CEDULA CATASTRAL: 236720002000000010252000000000	
MATRICULA INMOBILIARIA: 146-6641	
CIP: CAB-6-2-042	ESCALA: 1:750

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	8 Ha + 0060 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 0410,76 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	7 Ha + 9649,24 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²
RUTA: 9004	
PR	ABSCISAS
INICIO: 05+847	INICIO: K 18+535,66 D
FINAL: 23+309	FINAL: K 18+635,75 D

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

DIBUJÓ: DIANA MARCELA ACOSTA SANGUINO
FECHA: 06-07-2018

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-6-2-042.dwg	PLANO: 1 de 2

CUADRO DE COORDENADAS

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	5.79	97°15'34"	815457.85	1528224.31
P2	P2 - P3	15.86	75°37'13"	815456.91	1528230.03
P3	P3 - P4	31.82	190°38'21"	815472.71	1528228.65
P4	P4 - P5	18.81	194°30'33"	815504.38	1528231.78
P5	P5 - P6	15.16	180°0'0"	815522.02	1528238.26
P6	P6 - P7	22.44	184°29'24"	815536.26	1528243.49
P7	P7 - P8	12.32	10°29'47"	815556.65	1528252.84
P8	P8 - P9	25.56	172°13'2"	815546.58	1528245.75
P9	P9 - P10	21.95	172°16'13"	815523.93	1528234.03
P10	P10 - P11	22.38	164°11'50"	815503.29	1528226.67
P11	P11 - P1	23.19	178°18'3"	815480.98	1528225.17

Area: 410,76 m²
 Area: 0,041076 ha



CONEXIÓN VIAL
 ANTIOQUIA-BOLIVAR
 UFI 6 SUBSECTOR 2
 LORICA - COVEÑAS



CONCESIÓN
 Ruta al Mar

TÍTULO:
 PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
 MARIA NELGIDA LOPEZ DE LOPEZ

CEDULA CATASTRAL:
 236720002000000010252000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
 146-6641

CIP:
 CAB-6-2-042

ESCALA:
 N/A

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL: 8 Ha + 0060 m²
 ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0410,76 m²
 ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 000,00 m²
 ÁREA SOBRANTE: 7 Ha + 9649,24 m²
 ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m²

RUTA: 9004

PR	ABSCISAS
INICIO: 05+847 ✓	INICIO: K 18+535,66 D ✓
FINAL: 23+309 ✓	FINAL: K 18+635,75 D ✓

CONVENCIONES

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

DIBUJÓ:
 DIANA MARCELA ACOSTA SANGUINO

FECHA:
 06-07-2018

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-6-2-042.dwg

PLANO:
 2 de 2



ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN ANTERO	
Sistema de Gestión Integrado	
Proceso: PLANEACION TERRITORIAL	
Procedimiento: Para la Expedición de Licencias de Usos del Suelo	
Código:	PT - P02
Versión:	2.0



000508

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SAN ANTERO, CÓRDOBA:

CERTIFICA:

Que sobre el predio cuya propiedad ejerce **MARIA NELCIDA LOPEZ DE LOPEZ**, con la referencia catastral 000200010252000, Matrícula Inmobiliaria N° 146 - 6641, en la Vereda Cabecera, **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. 033 de 3 de diciembre de 2007 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA Y LOS AJUSTES DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN ANTERO", en su Artículo 10°, establece la clasificación como **Suelo Rural**; el cual 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., según lo establecido en las normas del componente Rural, del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, por lo tanto el predio cuya propiedad ejerce **MARIA NELCIDA LOPEZ DE LOPEZ**, con la referencia catastral 000200010252000, Matrícula Inmobiliaria N° 146 - 6641, en la Vereda Cabecera, se encuentra ubicado en un área apta para actividades relacionadas con actividades agropecuarias en cualquiera de sus modalidades e infraestructura asociada y no genera conflictos de uso del suelo por su funcionamiento.

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

Zona Forestal Productor Protector. (Z.F.P.P). Esta zona comprende en San Antero la mayor parte de su territorio, ubicado entre los límites con Coveñas, Purísima y Lórica y el eje vial de la carretera regional Lórica - Coveñas, la cual presenta problemas severos de erosión en algunos puntos y una deforestación generalizada, como resultado de intentos de aprovechamientos en actividades ganaderas que no son las más aptas por sus características de suelos vulnerables. Comprende un total de 7.581,510 Has, las cuales equivalen un 37.53% del total del territorio municipal.

- Uso Principal** Forestal protector – productor; plantaciones de árboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos madera, leña y sub productos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales renovables.
- Uso Compatible** Asociado Silvo pastoril; Asociado Agroforestal, ecoturismo e infraestructura asociada.
- Uso Condicionado** Turismo convencional, Recreación.
- Uso Prohibido** Todos los demás

"Por el sentir de un pueblo, paz y equidad social"



ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN ANTERO

Sistema de Gestión Integrado

Proceso: **PLANEACION TERRITORIAL**

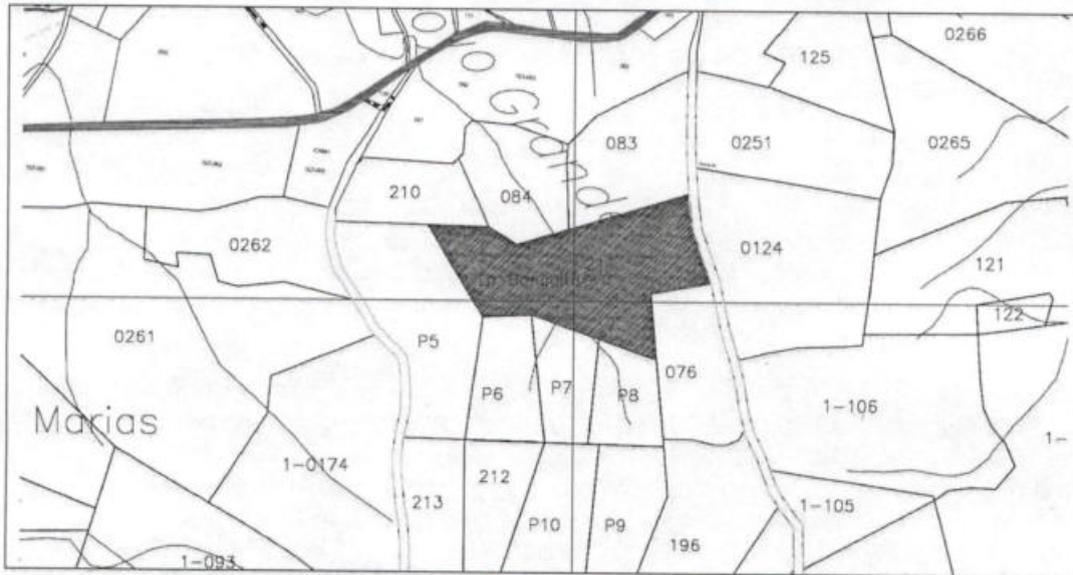
Procedimiento: Para la Expedición de Licencias de Usos del Suelo

Código:

PT - P02

Versión:

2.0



Que según el Acuerdo No. 033 de 3 de diciembre de 2007 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA Y LOS AJUSTES DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN ANTERO", en su Artículo 127 donde se establecen las Zonas Expuestas a Amenazas y Riesgos, una vez efectuada la consulta respectiva, se pudo establecer el predio cuya propiedad ejerce **MARIA NELCIDA LOPEZ DE LOPEZ**, con la referencia catastral 000200010252000, Matricula Inmobiliaria N° 146 - 6641, en la Vereda Cabecera, **NO SE ENCUENTRA INMERSO EN NINGUNA DE ELLAS.**

La expedición de este concepto no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble o inmuebles sujeto de él. El presente documento se expide a solicitud de **Paula Andrea Ramírez Restrepo**, Coordinadora Predial Concesión Ruta al Mar SAS, mediante solicitud de fecha 03 de abril de 2019.

Para constancia se firma en San Antero, a 03 de abril de 2018.


MARTÍN ALONSO MURILLO DIZ
Secretario de Planeación Municipal

Proyectó	Ing. Richard Vergara Negrete - Asesor de Gestión Territorial
Revisó:	Martin Alonso Murillo Diz - Secretario de Planeación Municipa
Aprobó:	Martin Alonso Murillo Diz - Secretario de Planeación Municipa

"Por el sentir de un pueblo, paz y equidad social"

SECRETARIA DE PLANEACION - PALACIO MUNICIPAL "**FELICIANO PEREZ GARCIA**", Carrera 14 N° 12D-13 Tel. (094) 811 01 02 PBX -106 EXT San Antero - Córdoba. Correo electrónico: splaneacion@sanantero-cordoba.gov.co