

Montería, Córdoba

Señores

**NIVIS RAQUEL SALCEDO PEREZ Y/O**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

**LOTE DE TERRENO**

Vereda SANTIAGO DE TOLU

Abscisa Inicial K004+592,73 D y final K004+601,64 D

Coveñas - Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA -  
RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20200831003937  
Fecha: 31/08/2020 11:32:11 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 – Oferta formal de compra con radicado N° 48-147S-20200722003561 del 22 de julio de 2020.

Cordial saludo

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20200722003562 del 22 de julio de 2020, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolos a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado N° 48-147S-20200722003561 del 22 de julio de 2020, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N° 340-64546 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, denominado LOTE DE TERRENO, ubicado en jurisdicción del Municipio de Coveñas, Departamento de Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar, según consta en el documento recibido en el predio el día 28 de julio de 2020, 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-20200722003561 del 22 de julio de 2020, 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 LOTE DE TERRENO, ubicado entre las Abscisa Inicial K004+592,73 D y finalizando en la abscisa K004+601,64 D, en jurisdicción del Municipio de Coveñas, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N°*

702210500000000040008000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-64546 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-7-2-043. Ubicado en la UFI 7, Subsector 2 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 LOTE DE TERRENO, ubicado en la vereda Santiago de Tolú, jurisdicción del Municipio de Coveñas, Departamento de Sucre, a fin de notificarle a todos los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA FINADA NIVIS RAQUEL SALCEDO PEREZ**, la oferta formal de compra N° 48-147S-20200722003561 del 22 de julio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N° 48-147S-20200722003561 del 22 de julio de 2020, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

FIJADO EL 03 SEP 2020 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 09 SEP 2020 A LAS 6:00 P.M.



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

Proyecto: SXBR



### CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra N° **48-147S-20200722003561** del **22 de julio de 2020**, a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA FINADA NIVIS RAQUEL SALCEDO PEREZ** 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 03 SEP 2020

Firma:

Cargo: COORDINADOR PREDIAL

### CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6:00 p.m. del 09 SEP 2020, por cuanto N° **48-147S-20200722003561** del **22 de julio de 2020**, a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA FINADA NIVIS RAQUEL SALCEDO PEREZ** conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

Firma:

Cargo: COORDINADOR PREDIAL

Señores:

**BAIRON ALBERTO RODRIGUEZ CADAVID**

**NIVIS RAQUEL SALCEDO PEREZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Dirección: LOTE DE TERRENO

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 OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN TOTAL DE UN LOTE DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DEL PREDIO DENOMINADO "LOTE DE TERRENO", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COVEÑAS, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°70221050000000040008000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-64546 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-7-2-043 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 modificada por la resolución 1139 de 2018, 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.

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 un lote de terreno identificado de la siguiente forma:



|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Ficha predial N°                  | CAB-7-2-043                    |
| Fecha de ficha                    | 18-Jul-2018                    |
| Tramo / Unidad funcional          | UFI 7 Subsector 2              |
| Área de terreno requerida (m2/ha) | 73,50 M²                       |
| Abscisa inicial                   | K004+592,73 D                  |
| Abscisa final                     | K004+601,64 D                  |
| Municipio                         | Coveñas                        |
| Departamento                      | Sucre                          |
| Folio de Matricula Inmobiliaria   | 340-64546                      |
| ORIP                              | Sincelejo                      |
| Cédula Catastral                  | 702210500000000040008000000000 |

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 067 del 18 de febrero de 2009 otorgada por la Notaría Única de San Antero-Córdoba, y son los siguientes:

...” **NORTE:** Con predios de Orlando Grajales y mide (12) metros; **SUR,** Con predio de Pablo Rivera Cepeda y mide (12) metros; **ORIENTE,** Con carretera que de Sabaneta conduce a Coveñas, y mide (7) metros y al **OESTE:** Con cuneta y calle en medio y mide (7) metros”...

#### B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No. 340-64546 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo, el lote de terreo requerido es propiedad de:

| Nombre                           | N° de Identificación | Tipo de adquisición | Tipo de documento | N° de documento                    | Entidad Notaria | Ciudad Notaria |
|----------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------|----------------|
| BAIRON ALBERTO RODRIGUEZ CADAVID | 8.338.636            | Compraventa         | Escritura Publica | 067 de fecha 18 de febrero de 2009 | Única           | San Antero     |
| NIVIS RAQUEL SALCEDO PEREZ       | 50.930.249           | Compraventa         | Escritura Publica |                                    |                 |                |

### C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-7-2-043:

| DOCUMENTO                   | ÁREA DE TERRENO                       |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Ficha Predial N°CAB-7-2-043 | Total: 73,50 M <sup>2</sup>           |
|                             | Requerida: 73,50 M <sup>22</sup>      |
|                             | Remanente: 0.00 M2                    |
|                             | Sobrante: 0.00 M2                     |
|                             | Total Requerida: 73,50 M <sup>2</sup> |

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 Colindantes              |
|--------------|------------------|----------|-----------------|---------------------------------|
| NORTE        | P1 - P4          | 9,05 m   | METROS LINEALES | CON PABLO ANTONIO RIVERA CEPEDA |
| SUR          | P5 - P7          | 11,53 m  | METROS LINEALES | CON PABLO ANTONIO RIVERA CEPEDA |
| ORIENTE      | P4 - P5          | 6,98 m   | METROS LINEALES | CON CARRERA 2                   |
| OCCIDENTE    | P7 - P1          | 7,99 m   | METROS LINEALES | CON CANAL                       |

### 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-7-2-043 de fecha 17 de febrero de 2020, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es **CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$44.507.901)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del terreno, a favor de los propietarios; la suma de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.777.500)**.

| CAB-7-2-043          |                |           |                |                     |
|----------------------|----------------|-----------|----------------|---------------------|
| DESCRIPCIÓN          | UNIDAD         | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL           |
| <b>TERRENO</b>       |                |           |                |                     |
| TERRENO              | m <sup>2</sup> | 73,50     | \$ 65.000      | \$ 4.777.500        |
| <b>TOTAL TERRENO</b> |                |           |                | <b>\$ 4.777.500</b> |





Por concepto de construcciones principales, a favor de los propietarios; la suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$39.298.798).**

| CAB-7-2-043               |      |           |          |                   |                        |              |              |                  |                  |              |                          |
|---------------------------|------|-----------|----------|-------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|
| ÍTEM                      | EDAD | VIDA ÚTIL | CANTIDAD | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL  | VALOR TOTAL CONSTRUCCION |
| C1 Construcción en Muros. | 17   | 70        | 62,53    | 24,60%            | 2,5                    | 21,95%       | 21,77%       | \$ 803.373,51    | \$174.894,41     | \$628.479,10 | \$19.298.798,12          |
| <b>VALOR TOTAL</b>        |      |           |          |                   |                        |              |              |                  |                  |              | <b>\$ 39.298.798,12</b>  |
| <b>VALOR ADAPTADO</b>     |      |           |          |                   |                        |              |              |                  |                  |              | <b>\$ 39.298.798</b>     |

Por concepto de construcciones anexas, a favor de los propietarios; la suma **TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEICIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$341.603).**

| CAB-7-2-043           |      |           |          |                   |                        |              |              |                  |                  |             |                          |
|-----------------------|------|-----------|----------|-------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------|------------------|-------------|--------------------------|
| ÍTEM                  | EDAD | VIDA ÚTIL | CANTIDAD | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR TOTAL CONSTRUCCION |
| CA1 Zona Dura         | 12   | 20        | 7,18     | 60,00%            | 2,5                    | 52,20%       |              | \$ 34.475,04     | \$17.995,97      | \$16.479,07 | \$118.319,72             |
| CA2 Zona Dura         | 12   | 20        | 7,84     | 60,00%            | 2,5                    | 52,20%       |              | \$ 34.474,77     | \$17.995,63      | \$16.479,14 | \$129.194,89             |
| CA3 Muro              | 25   | 70        | 1,75     | 36,00%            | 3                      | 38,15%       |              | \$ 86.927,46     | \$33.362,82      | \$53.564,63 | \$94.088,10              |
| <b>VALOR TOTAL</b>    |      |           |          |                   |                        |              |              |                  |                  |             | <b>\$ 341.602,71</b>     |
| <b>VALOR ADAPTADO</b> |      |           |          |                   |                        |              |              |                  |                  |             | <b>\$ 341.603</b>        |

Por concepto de Cultivo y especies, a favor de los propietarios; la suma **TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEICIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$341.603).**

| CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES      |        |          |            |                  |
|----------------------------------|--------|----------|------------|------------------|
| CULTIVOS Y ESPECIES              | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNIT | VALOR TOTAL      |
| Palmera ø < 0,20 m               | UN     | 3        | \$ 30.000  | \$ 90.000        |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b> |        |          |            | <b>\$ 90.000</b> |

El pago total del precio de adquisición es de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$44.507.901).**

| CAB-7-2-043                        |        |           |                |                      |
|------------------------------------|--------|-----------|----------------|----------------------|
| DESCRIPCIÓN                        | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL            |
| <b>TERRENO</b>                     |        |           |                |                      |
| TERRENO                            | m²     | 73,50     | \$ 65.000      | \$ 4.777.500         |
| <b>TOTAL TERRENO</b>               |        |           |                | <b>\$ 4.777.500</b>  |
| <b>TOTAL CONSTRUCCION</b>          |        |           |                | <b>\$ 39.298.798</b> |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> |        |           |                | <b>\$ 341.603</b>    |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>   |        |           |                | <b>\$ 90.000</b>     |
| <b>TOTAL AVALUO</b>                |        |           |                | <b>\$ 44.507.901</b> |



**Nota:** De conformidad con la Resolución N°898 de 2014, 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 se cause.

Cabe resaltar que el Concesionario Ruta al Mar S.A.S., actuando como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta 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 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, 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 llegar 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 3016611920 o al correo electrónico [jose.murcia@rutaalmar.com](mailto:jose.murcia@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.





Acompañamos 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-7-2-043 de fecha 17 de febrero de 2020, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,

**GLORIA PATRICIA GARCÍA RUÍZ**

**Segunda Suplente del Representante Legal**

Anexo: Lo enunciado en \_\_\_\_ Folios

CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo, propietario y Expediente Predial

Elaboró: JMS

Revisó: JDOV





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PREDIO CAB-7-2-043**

**CLASE DE INMUEBLE:**

**LOTE DE TERRENO CON  
CONSTRUCCIONES**

**DIRECCIÓN:**

**K 2 # 3-115**

**BARRIO:**

**SANTIAGO DE TOLÚ**

**MUNICIPIO:**

**COVEÑAS**

**DEPARTAMENTO:**

**SUCRE**

**SOLICITANTE:**

**CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**

**BOGOTÁ D.C., 17 DE FEBRERO DE 2020**



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

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-7-2-043**

**TABLA DE CONTENIDO**

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. INFORMACION GENERAL</b>                  | <b>4</b>     |
| 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. BARRIO O URBANIZACIÓN:                    | 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            |
| <br><b>2. DOCUMENTOS</b>                       | <br><b>5</b> |
| <br><b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b>             | <br><b>5</b> |
| 3.1. PROPIETARIOS:                             | 5            |
| 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:                    | 5            |
| 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:                   | 5            |
| 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:                  | 6            |
| <br><b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b>   | <br><b>6</b> |
| 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:                  | 6            |
| 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:                   | 6            |
| 4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:          | 6            |
| 4.4. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:              | 7            |
| 4.5. TOPOGRAFÍA:                               | 7            |
| 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:                       | 7            |
| 4.7. SERVICIOS COMUNALES:                      | 7            |
| 4.8. TRANSPORTE:                               | 7            |
| <br><b>5. REGLAMENTACION URBANISTICA</b>       | <br><b>7</b> |
| <br><b>6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE</b> | <br><b>8</b> |
| 6.1. UBICACIÓN:                                | 8            |
| 6.2. ÁREA DEL TERRENO:                         | 9            |
| 6.3. LINDEROS:                                 | 9            |
| 6.4. FORMA DEL LOTE:                           | 10           |
| 6.5. FRENTE                                    | 10           |
| 6.6. FONDO:                                    | 10           |
| 6.7. RELACIÓN FRENTE / FONDO:                  | 10           |
| 6.8. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:                 | 10           |





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

**Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815**



**PREDIO CAB-7-2-043**

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 6.9. SERVICIOS PÚBLICOS:                                        | 10 |
| 6.10. UNIDADES FISIográfICAS:                                   | 10 |
| 6.11. ESTRATIFICACIÓN:                                          | 10 |
| 6.12. ÁREAS CONSTRUIDAS:                                        | 10 |
| 6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:                            | 11 |
| 6.14. CONSTRUCCIONES ANEXAS:                                    | 11 |
| 6.15. CULTIVOS ESPECIES:                                        | 12 |
| <br>                                                            |    |
| 7. MÉTODOS VALUATORIOS                                          | 12 |
| 7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.                             | 12 |
| 7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:                             | 12 |
| 7.3. METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:         | 13 |
| <br>                                                            |    |
| 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)                  | 14 |
| 8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS                              | 14 |
| 8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO                                     | 14 |
| <br>                                                            |    |
| 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)                            | 14 |
| 9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)          | 14 |
| <br>                                                            |    |
| 10. CALCULOS VALOR TERRENO                                      | 15 |
| 10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)       | 15 |
| 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:         | 17 |
| 10.3. EJERCICIOS RESIDUALES:                                    | 17 |
| 10.4. SERVUDUMBRES:                                             | 18 |
| 10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS): | 18 |
| <br>                                                            |    |
| 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES                               | 18 |
| 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:                                     | 18 |
| 11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:                            | 20 |
| <br>                                                            |    |
| 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES                        | 20 |
| 12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES                | 20 |
| <br>                                                            |    |
| 13. CONSIDERACIONES GENERALES.                                  | 21 |
| <br>                                                            |    |
| 14. RESULTADO DE AVALÚO.                                        | 22 |
| <br>                                                            |    |
| 15. DOCUMENTOS ANEXOS                                           | 23 |







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-7-2-043**

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

**1. INFORMACION GENERAL**

- 1.1. SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 25 de agosto de 2018.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones. 4
- 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. BARRIO O URBANIZACIÓN:** Santiago de Tolú
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** K 2 # 3 – 115
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K004+592,73 D y abscisa final K004+601,64 D.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso es Habitacional.
- 1.11. USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación, obras públicas y saneamiento básico del municipio de Coveñas, el predio se encuentra en uso RESIDENCIAL.



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

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



**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:**

|                           |                                                |
|---------------------------|------------------------------------------------|
| Departamento              | 70- Sucre                                      |
| Municipio                 | 221 – Coveñas                                  |
| Cedula. Catastral actual  | 70-221-05-00-00-00-0004-0008-0-00-00-0000      |
| Área de terreno           | 65 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio   |
| Área de construcción      | 59,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio |
| Avalúo Catastral Año 2020 | \$ 6,077,000                                   |

Fuente: Consulta catastral IGAC, 05 de febrero de 2020.

5

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

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

**2. DOCUMENTOS**

- Ficha predial del predio CAB-7-2-043, elaborado el 18 de julio de 2018.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 12 de febrero de 2020
- Escritura pública No. 067 del 18-02-2009 protocolizada en la Notaria Única de San Antero-Córdoba.
- Certificado catastral, del 05 de febrero de 2020.
- Plano de afectación predial, elaborado el 18 de julio de 2018
- Registro 1 y 2.
- Estudio de títulos del predio CAB-7-2-043, elaborado el 18 de julio de 2018.
- Certificado de uso del suelo, del 16 de enero de 2019.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

BAIRON ALBERTO RODRIGUEZ CADAVID CC.8.338.636

NIVIS RAQUEL SALCEDO PEREZ CC.50.930.249

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública No. 067 del 18-02-2009 protocolizada en la Notaria Única de San Antero Córdoba.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 340 – 64546.







**PREDIO CAB-7-2-043**

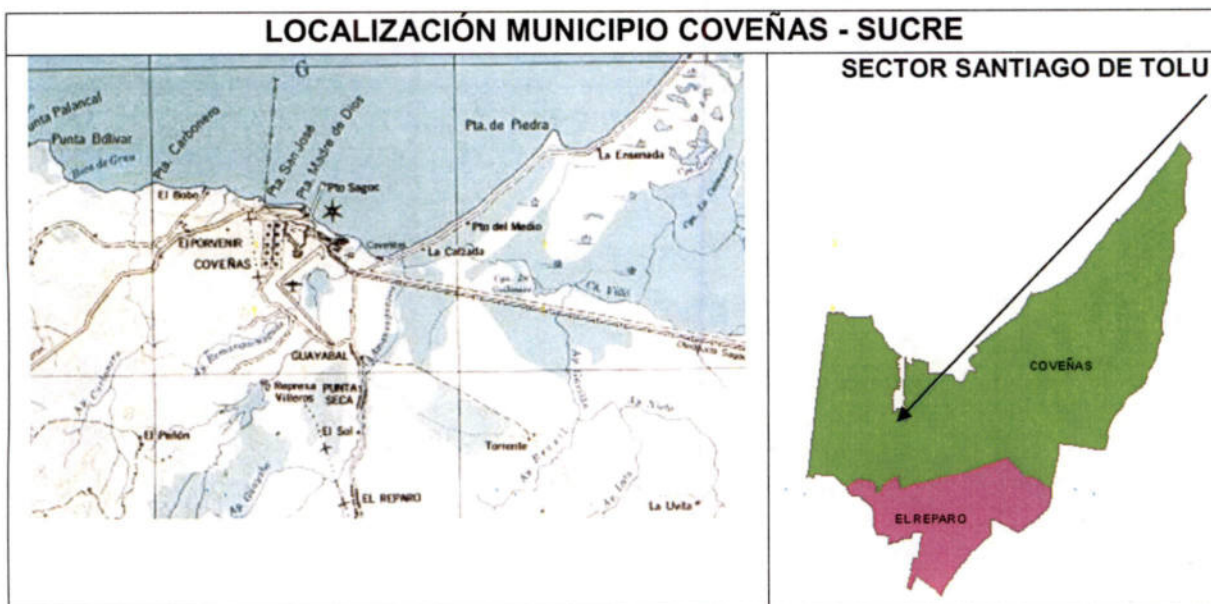
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 340 – 64546, sobre el predio objeto de avalúo no se presentan observaciones jurídicas.

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio se encuentra en el barrio Santiago de Tolú en el sector Guayabal, se ubica geográficamente al centro 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 Guayabal.<sup>1</sup>

6



**Fuente:** Google maps, Consulta: 30 de Agosto de 2018, [https://www.google.com.co/maps/place/Cove%](https://www.google.com.co/maps/place/Cove%25)

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector se evidencian predios con destinación residencial y comercial
- 4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** Sin información.

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





**PREDIO CAB-7-2-043**

- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La principal vía del sector es aquella que conduce al municipio de Coveñas por el sector de Punta Seca.
- 4.5. **TOPOGRAFÍA:** La topografía del predio es plana, con pendientes entre el 0 y 7%.
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión.
- 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. **TRANSPORTE:** El sector se ubica al suroccidente del perímetro urbano del Municipio de Coveñas – Sucre, vereda Santiago de Tolú; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía veredal.

**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Coveñas – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 003 del 28 de Febrero del 2006 y la certificación de uso del suelo emitida por la Secretaria de Planeación municipal de Coveñas el 16 de enero de 2019, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la zona suburbana y su uso es RESIDENCIAL.

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

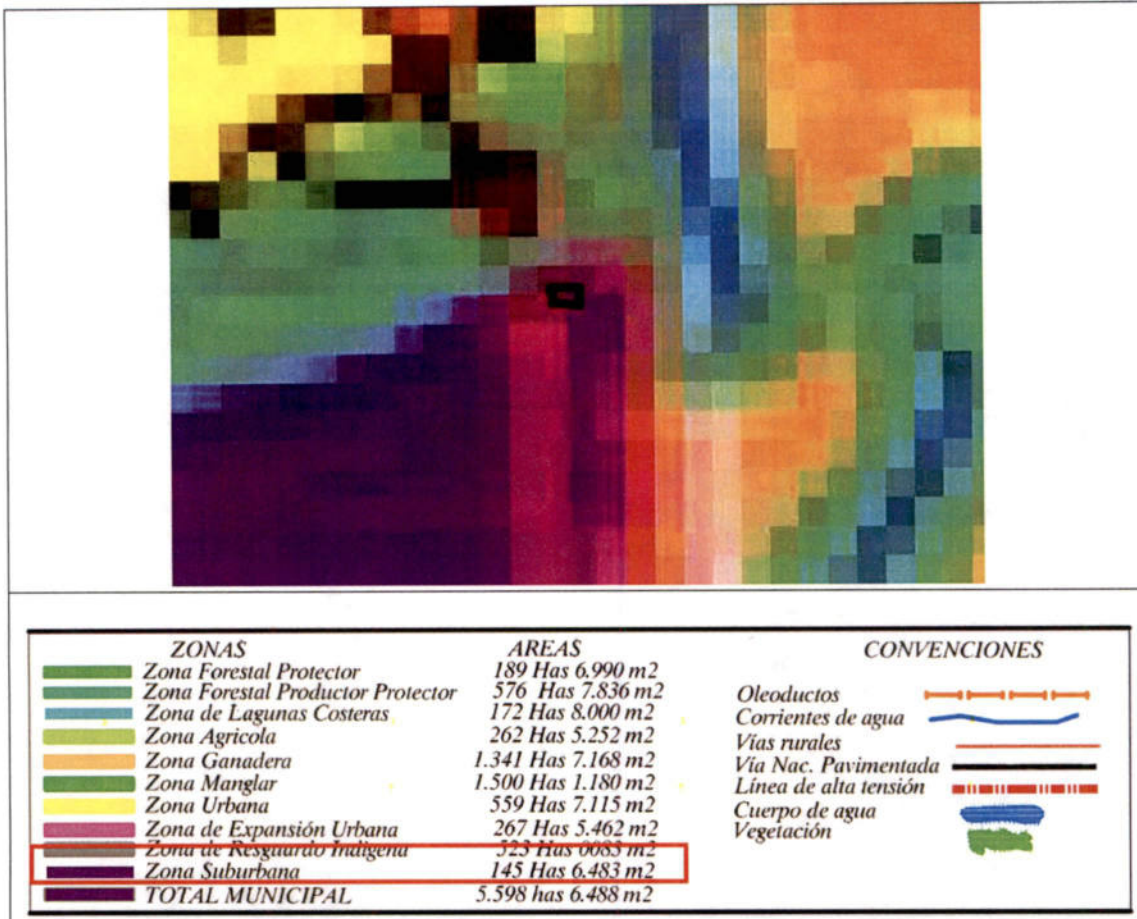
**Fuente:** Certificado de Uso de Suelo del 16 de enero de 2019.







**PREDIO CAB-7-2-043**



Fuente: Mapa de usos del suelo Zona Urbana – Municipio de Coveñas

## 6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en el barrio Santiago de Tolú sector Guayabal, el cual se encuentra dentro del perímetro urbano del municipio de Coveñas – Sucre. Se accede por vía secundaria.





**UBICACIÓN DEL PREDIO**



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 28 de enero de 2020.

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

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO:   | 73,50 m <sup>2</sup> |
| ÁREA REQUERIDA:       | 73,50 m <sup>2</sup> |
| ÁREA REMANENTE:       | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA SOBRANTE:        | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA: | 73,50 m <sup>2</sup> |

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-043, 18 de julio de 2018.

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

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES                            |
|----------|----------|----------------------------------------|
| NORTE    | 9,05 m   | CON PABLO ANTONIO RIVERRA CEPEDA P1-P4 |
| SUR      | 11,53 m  | CON PABLO ANTONIO RIVERRA CEPEDA P5-P7 |
| ORIENTE  | 6,68 m   | CON CARRERA 2 P4-P5                    |







|                  |        |                 |
|------------------|--------|-----------------|
| <b>OCCIDENTE</b> | 7,09 m | CON CANAL P7-P1 |
|------------------|--------|-----------------|

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-043, 18 de julio de 2018.

- 6.4. **FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. **FRENTE:** La franja requerida cuenta con un frente de 6.98 m.
- 6.6. **FONDO:** La franja requerida cuenta con un fondo que varía entre 90.5 m y 11.53 m.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE / FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar un la relación frente fondo
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** El predio objeto de avalúo se encuentra frente a una vía carretable, que se encuentra en buen estado de conservación.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con servicio de disponibilidad de servicios públicos básicos.
- 6.10. **UNIDADES FISIOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

| Unidad Fisiográfica | Topografía | Uso actual   | Norma       |
|---------------------|------------|--------------|-------------|
| 1                   | 0-7%       | HABITACIONAL | RESIDENCIAL |

- 6.11. **ESTRATIFICACIÓN:** Sin información.
- 6.12. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta una construcción principal.

| CONSTRUCCION                                                                                      | MEDIDA   | EDAD APROXIMADA AÑOS | ESTADO DE CONSERVACION | VIDA UTIL (AÑOS) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|------------------------|------------------|
| C1. Construcción con muros en bloque pañetados y pintados, cubierta en láminas de asbesto cemento | 62,53 m2 | 17                   | Bueno a regular        | 70               |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| soportado sobre listones de madera de 4" x 2" piso en plantilla de cemento enlucido cuatro puertas internas en madera, 1 puerta metálica en la parte exterior, 2 ventanas en aluminio y vidrio, cocina con mesón en concreto enchapado y sin mobiliario, 1 baño con muros pañetados con inodoro y ducha contiene 5,20 metros de calados |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|

**6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta una construcción principal.

| ÍTEM                   | CARACTERÍSTICAS                |
|------------------------|--------------------------------|
|                        | C1                             |
| CIMENTACIÓN            | Ciclópea                       |
| ESTRUCTURA             | Mampostería estructural        |
| ENTREPISO              | No aplica                      |
| FACHADA                | Pañete pintado                 |
| CUBIERTA               | Teja fibrocemento              |
| CIELO RASO             | No aplica                      |
| PISOS                  | Cemento Pulido                 |
| COCINA                 | Mesón en concreto              |
| BAÑOS                  | Sanitario y ducha              |
| ACABADOS BAÑO          | Mampostería pañetada y calados |
| ACABADOS MUROS         | Pañete Pintado                 |
| OTROS                  | No aplica.                     |
| VETUSTEZ               | 17 años aprox.                 |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN | Bueno a regular.               |

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







**PREDIO CAB-7-2-043**

| CONSTRUCCION ANEXA                                                          | MEDIDA | EDAD APROXIMADA AÑOS | ESTADO DE CONSERVACION | VIDA UTIL (AÑOS) |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------|------------------------|------------------|
| CA1 Zona dura en plantilla de concreto con dimensiones irregulares E=0,04M. | 7,18 m | 12                   | Bueno a regular        | 20               |
| CA2 Zona dura en plantilla de concreto con dimensiones irregulares E=0,04M. | 7,84m  | 12                   | Bueno a regular        | 20               |
| CA3 Muro en Bloque H=1,00M                                                  | 1,75m  | 25                   | Regular                | 70               |

12

**6.15. CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta no presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

| Descripción     | Cantidad |
|-----------------|----------|
| Palmeras ø 0.20 | 3 Un     |

**Fuente:** Ficha predial CAB-7-2-043, 18 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.

**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.

13

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

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

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

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







**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :**

**Unidad fisiográfica 1**

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

| ESTUDIO DE MERCADO COVEÑAS SUB-URBANO |              |                         |                       |                 |                    |                  |                   |                      |
|---------------------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| ITEM                                  | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO         | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR OFERTA     | ÁREA TERRENO (HA) | ÁREA CONSTRUIDA (HA) |
| 1                                     | 3126036437   | Indira M&M Inmobiliaria | Purisima              | Bella Vista     | Finca              | \$ 350.000.000   | 12,0              | Global               |
| 2                                     | 3104598665   | Wilson Rua              | Coveñas               | Torrente        | Finca              | \$ 380.000.000   | 3,8               | 400,00               |
| 3                                     | 3165817831   | Delbys Rivero           | Momil                 | Mata de Caña    | Finca              | \$ 1.000.000.000 | 24,0              | Global               |

14

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :**

**Unidad fisiográfica 1**

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

| ESTUDIO DE MERCADO COVEÑAS SUB-URBANO |              |                         |                       |                 |                    |                  |                 |           |               |                |            |                |
|---------------------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------|-----------|---------------|----------------|------------|----------------|
| ITEM                                  | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO         | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCION - NOMBRE | VALOR OFERTA     | VALOR AJUSTADO  | TERRENO   |               | CONSTRUCCIONES |            |                |
|                                       |              |                         |                       |                 |                    |                  |                 | AREA (HA) | VALOR (HA)    | AREA (m2)      | VALOR /m2  | VALORTOTAL     |
| 1                                     | 3126036437   | Indira M&M Inmobiliaria | Purisima              | Bella Vista     | Finca              | \$ 350.000.000   | \$ 346.500.000  | 12,0      | \$ 23.625.000 | Global         |            | \$ 63.000.000  |
| 2                                     | 3104598665   | Wilson Rua              | Coveñas               | Torrente        | Finca              | \$ 380.000.000   | \$ 376.200.000  | 3,8       | \$ 27.421.053 | 400,0          | \$ 680.000 | \$ 272.000.000 |
| 3                                     | 3165817831   | Delbys Rivero           | Momil                 | Mata de Caña    | Finca              | \$ 1.000.000.000 | \$ 990.000.000  | 24,0      | \$ 25.969.583 | Global         |            | \$ 366.250.000 |
| MEDIA ARITMETICA                      |              |                         |                       |                 |                    | \$ 25.678.545,32 |                 |           |               |                |            |                |
| DESVIACION ESTANDAR                   |              |                         |                       |                 |                    | 1.917.045,22     | LIMITE SUPERIOR |           | \$ 27.595.591 |                |            |                |
| COEFICIENTE DE VARIACION              |              |                         |                       |                 |                    | 7,47%            | LIMITE INFERIOR |           | \$ 23.761.500 |                |            |                |
| VALOR ADOPTADO / HA                   |              |                         |                       |                 |                    | \$27.595.500     |                 |           |               |                |            |                |

**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. CALCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad fisiográfica 1**

| MERCADO             |                 |                    |                  |
|---------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| ITEM                | SECTOR - VEREDA | DIRECCION - NOMBRE | VALOR TERRENO/HA |
| 1                   | Bella Vista     | Finca              | \$ 23.625.000    |
| 2                   | Torrente        | Finca              | \$ 27.421.053    |
| 3                   | Mata de Caña    | Finca              | \$ 25.989.583    |
| PROMEDIO            |                 |                    | \$ 25.678.545    |
| DESVIACION ESTÁNDAR |                 |                    | 1.917.045        |
| COEF DE VARIACION   |                 |                    | 7,47             |
| LIMITE SUPERIOR     |                 |                    | \$ 27.595.591    |
| LIMITE INFERIOR     |                 |                    | \$ 23.761.500    |

15

Debido a que el Uso por norma del predio objeto de avalúo corresponde a Suelo Suburbano de conformidad con la Certificación expedida por la Secretaria de Planeación e Infraestructura del Municipio de Coveñas y considerando que en el sector objeto de estudio al estar cobijado por dicho régimen normativo que permite la disponibilidad de servicios públicos y teniendo en cuenta que se han adelantado algunas actividades de urbanismo en el sector, se le adiciona al valor adoptado de acuerdo al límite superior de la investigación económica adelantada en el sector (\$ 2.759,55 por metro cuadrado de terreno), los costos de urbanismo; arrojando como resultado por metro cuadrado \$ 2.759,55 m<sup>2</sup> + \$ 62.164 m<sup>2</sup> = \$ 64.923,55 m<sup>2</sup>. Se adopta el siguiente valor de terreno:

| UNIDAD FISIOGRAFICA | UNIDAD | VALOR     |
|---------------------|--------|-----------|
| TERRENO             | M2     | \$ 65.000 |







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

**PREDIO CAB-7-2-043**

**COSTOS DE URBANISMO**

| ITEM                      | DESCRIPCION                                                                                                            | UND | CANT.  | VR. UNITARIO          | VR TOTAL              |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|-----------------------|-----------------------|
| <b>PRELIMINARES</b>       |                                                                                                                        |     |        |                       |                       |
| 1                         |                                                                                                                        |     |        |                       |                       |
| 1.1                       | Cerramiento en malla verde H=2,10M                                                                                     | ML  | 1.000  | \$19.405              | \$ 19.405,000         |
| 1.2                       | Campamento 9M2                                                                                                         | UN  | 2      | \$814.162             | \$ 1.628.324          |
| 1.3                       | Bano móvil                                                                                                             | UND | 3      | \$200.000             | \$ 600.000            |
| 1.4                       | Seguridad y señalización                                                                                               | ML  | 400    | \$26.916              | \$ 10.766.400         |
| 1.4                       | Excavaciones A Mano De Zanjias                                                                                         | M3  | 800    | \$19.616              | \$ 15.692.800         |
| 1.4                       | Localización - Trazado Y Replanteo                                                                                     | M2  | 4.000  | \$3.281               | \$ 13.124.000         |
| 1.4                       | Red Agua Provisional Longitud 30m                                                                                      | UND | 40     | \$194.476             | \$ 7.779.040          |
| 1.4                       | Red Elctrica Provisional 50m                                                                                           | UND | 45     | \$ 3.007.027          | \$ 135.316.215        |
| 1.4                       | Red Provisional Telefonos                                                                                              | UND | 2      | \$668.455             | \$ 1.336.910          |
|                           |                                                                                                                        |     |        | <b>VR. TOTAL ITEM</b> | <b>\$ 205.648.689</b> |
| <b>CIMENTACION Y VIAS</b> |                                                                                                                        |     |        |                       |                       |
| 2                         |                                                                                                                        |     |        |                       |                       |
| 2.1                       | Descapote                                                                                                              | M2  | 10.000 | \$4.776               | \$ 47.760.000         |
| 2.3                       | Perforacion y conformacion de vias                                                                                     | M2  | 1800   | \$12.500              | \$ 22.500.000         |
| 2.4                       | Calzada en Asfalto (Incluye Base y Subbase)                                                                            | M2  | 1800   | \$86.860              | \$ 156.348.000        |
| 2.5                       | Señalización (Línea Tipo L-1)                                                                                          | M   | 480    | \$2.131               | \$ 1.022.880          |
| 2.6                       | Señalización (Flechas Tipo FA)                                                                                         | UND | 15     | \$20.434              | \$ 306.510            |
|                           |                                                                                                                        |     |        | <b>VR. TOTAL ITEM</b> | <b>\$ 227.937.390</b> |
| <b>REDES DE ACUEDUCTO</b> |                                                                                                                        |     |        |                       |                       |
| 3                         |                                                                                                                        |     |        |                       |                       |
| 3.1                       | Lleno manual con material proveniente de la Excavacion. Incluye transporte interno, compactacion manual y Perforacion. | M3  | 400    | \$30.498              | \$ 12.199.200         |
| 3.2                       | Suministro, transporte e instalacion de tuberfa PVCP RDE 21 de 2". Incluye señalización.                               | ML  | 600    | \$29.000              | \$ 17.400.000         |
| 3.3                       | Valvula 2" HF extremo liso                                                                                             | UND | 6      | \$394.000             | \$ 2.364.000          |
| 3.4                       | Excavacion red principal entre 0 - 2,00 m                                                                              | M3  | 340    | \$64.000              | \$ 21.760.000         |
| 3.5                       | Hidrante Londres 4" extremo liso                                                                                       | UND | 4      | \$ 1.698.338          | \$ 6.793.352          |
|                           |                                                                                                                        |     |        | <b>VR. TOTAL ITEM</b> | <b>\$ 60.516.552</b>  |
| <b>REDES SANITARIAS</b>   |                                                                                                                        |     |        |                       |                       |
| 4                         |                                                                                                                        |     |        |                       |                       |
| 4.1                       | Caja de Inspeccion 60 cm x 60 cm                                                                                       | UND | 10     | \$389.205             | \$ 3.892.050          |
| 4.2                       | Caja de Inspeccion Drenaje 60 cm x 60 cm                                                                               | UND | 10     | \$389.205             | \$ 3.892.050          |
| 4.3                       | Canal Raigo                                                                                                            | ML  | 90     | \$44.111              | \$ 3.969.990          |
| 4.4                       | Bajante Raigo                                                                                                          | ML  | 90     | \$26.481              | \$ 2.383.290          |
| 4.5                       | Reventacion 2"                                                                                                         | ML  | 50     | \$15.789              | \$ 789.450            |
| 4.6                       | Tuberfa pvcs 4"                                                                                                        | ML  | 200    | \$31.600              | \$ 6.320.000          |
| 4.7                       | Tuberfa pvcs 2"                                                                                                        | ML  | 100    | \$16.691              | \$ 1.669.100          |
| 4.8                       | Suministro e instalacion tapon roscado 4"                                                                              | UND | 10     | \$46.343              | \$ 463.430            |
| 4.9                       | Suministro e instalacion yee reducida 4 x 2                                                                            | UND | 10     | \$29.211              | \$ 292.110            |
| 5.0                       | Suministro e instalacion yee 4"                                                                                        | UND | 10     | \$34.622              | \$ 346.220            |
|                           |                                                                                                                        |     |        | <b>VR. TOTAL ITEM</b> | <b>\$ 24.017.690</b>  |
| <b>RED HIDRAULICA</b>     |                                                                                                                        |     |        |                       |                       |
| 5                         |                                                                                                                        |     |        |                       |                       |
| 5.1                       | Valvula de registro 3/4"                                                                                               | UND | 10     | \$96.500              | \$ 965.000            |
| 5.2                       | Valvula de registro 1/2"                                                                                               | UND | 10     | \$68.151              | \$ 681.510            |
| 5.3                       | Tuberfa pvcp 1/2"                                                                                                      | ML  | 200    | \$7.788               | \$ 1.557.600          |
| 5.4                       | Tee pvcp 1/2"                                                                                                          | UND | 50     | \$3.885               | \$ 194.250            |
| 5.5                       | Codo 90° pvcp 1/2"                                                                                                     | UND | 150    | \$3713                | \$ 556.950            |
| 5.6                       | Unión pvcp 1/2"                                                                                                        | UND | 150    | \$3521                | \$ 528.150            |
|                           |                                                                                                                        |     |        | <b>VR. TOTAL ITEM</b> | <b>\$ 4.483.460</b>   |

16

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

**Telefax: 6123378**

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

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

**Bogotá D.C. Colombia**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-7-2-043**

| REDES DE ENERGIA ELECTRICA |                                                                                                                                    |     |   |                |                |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|----------------|----------------|
| 6                          |                                                                                                                                    |     |   |                |                |
| 6.1                        | Red primaria, incluye 2 postes, tubería galvanizada, tubería PVC 2", alambre eléctrico, cuneta, obras civiles, transformador, etc. | UND | 4 | \$ 71,500,000  | \$ 286,000,000 |
|                            |                                                                                                                                    |     |   | VR. TOTAL ITEM | \$ 286,000,000 |

| ILUMINACION |                                                     |     |      |                |               |
|-------------|-----------------------------------------------------|-----|------|----------------|---------------|
| 7           |                                                     |     |      |                |               |
| 7.1         | Dispositivo De Iluminacion Flasher Solar            | UND | 30   | \$185,045      | \$ 5,551,350  |
| 7.2         | Cable Iluminacion Cobre Aislado 105" 600v Pvc 10awg | ML  | 2800 | \$4,417        | \$ 12,367,600 |
| 7.3         | Poste Concreto Reforzado 10m (750kg)                | ML  | 30   | \$549,780      | \$ 16,493,400 |
|             |                                                     |     |      | VR. TOTAL ITEM | \$ 34,412,350 |

| ANDENES |                                     |    |     |                |                |
|---------|-------------------------------------|----|-----|----------------|----------------|
| 8       |                                     |    |     |                |                |
| 8.1     | Sardinel Drenante Kdib 255 - 50cm   | ML | 330 | \$239,836      | \$ 79,145,880  |
| 8.2     | Tramo De Anden B-30 (Ancho=1.50)    | ML | 330 | \$118,135      | \$ 38,984,550  |
| 8.3     | Ductos 6 X 4 Pvc Tdp Anden Concreto | ML | 330 | \$240,617      | \$ 79,403,610  |
|         |                                     |    |     | VR. TOTAL ITEM | \$ 197,534,040 |

| PERSONAL TECNICO |                                               |     |   |                |               |
|------------------|-----------------------------------------------|-----|---|----------------|---------------|
| 9                |                                               |     |   |                |               |
| 9.1              | Tecnologo en areas de Ingenieria (cantidad 1) | MES | 3 | \$ 2,000,000   | \$ 6,000,000  |
| 9.2              | Auxiliar de Ingenieria (cantidad 1)           | MES | 3 | \$ 1,800,000   | \$ 5,400,000  |
| 9.3              | Dibujante (cantidad 1)                        | MES | 3 | \$ 1,500,000   | \$ 4,500,000  |
| 9.4              | Topografo (cantidad 1)                        | MES | 3 | \$ 2,500,000   | \$ 7,500,000  |
| 9.5              | Inspector (cantidad 1)                        | MES | 3 | \$ 1,600,000   | \$ 4,800,000  |
|                  |                                               |     |   | VR. TOTAL ITEM | \$ 28,200,000 |

TOTAL TODOS LOS ITEM \$ 1,068,750,171

| ANALISIS URBANISMO                                 |       |                       |
|----------------------------------------------------|-------|-----------------------|
| CONCEPTO                                           | ITEM  | VALOR TOTAL URBANISMO |
| ADMINISTRACION (A)                                 | 5%    | \$ 53,437,508.55      |
| IMPREVISTOS (I)                                    | 3%    | \$ 32,062,505.13      |
| UTILIDAD (U)                                       | 7%    | \$ 74,812,511.97      |
| TOTAL AIU (ADMINISTRACION, IMPREVISTOS Y UTILIDAD) | 15%   | \$ 160,312,525.65     |
| IVA SOBRE UTILIDAD                                 | 19%   | \$ 14,214,377.27      |
| VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS Y AIU                  | N/A   | \$ 1,243,277,074.00   |
| VALOR TOTAL M2 URBANISMO                           | 20000 | \$ 62,164             |

## 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

### Unidad Fisiográfica 1

**Oferta 1:** Lote de terreno de 550 metros cuadrados en el sector Guayabal, disponibilidad de servicios públicos básicos, topografía plana.

**Oferta 2:** Lote de terreno de 900 metros cuadrados en el sector Guayabal, el cual cuenta con una casa de 170 m2 de un solo nivel en regular estado de conservación, terreno plano y cuenta con algunos árboles frutales.

**Oferta 3:** Lote de terreno de 350 metros cuadrados en el sector Guayabal, topografía semi plana, ideal para construir vivienda.

**10.3. EJERCICIOS RESIDUALES:** Para la determinación del valor de metro cuadrado de terreno del predio objeto de estudio no se consideró necesario realizar un ejercicio por medio del método (técnica) residual.



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

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



**PREDIO CAB-7-2-043**

**10.4. SERVUDUMBRES:** De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 340 – 64546 no existen servidumbres aparentes y/o continuas sobre el bien objeto de estudio.

**10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS):** El bien objeto de estudio no presenta zonas de protección.

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

18

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:** La determinación del costo de la construcción se realiza mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 193.

**PARA LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

| C1. Construcción con muros en bloque pañetados y pintados, cubierta en láminas de asbesto cemento soportado sobre listones de madera de 4" x 2" piso en plantilla de cemento enlucido cuatro puertas internas en madera, 1 puerta metálica en la parte exterior, 2 ventanas en aluminio y vidrio, cocina con mesón en concreto enchapado y sin mobiliario, 1 baño con muros pañetados con inodoro y ducha contiene 5,20 metros de calados |        |                |                     |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|---------------------|-----------------|
| Desglose del ítem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | unidad | Valor Unitario | Cantidad por unidad | Valor por APU   |
| Descapote a máquina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | m3     | \$ 9.825,00    | 2,00                | \$ 19.650,00    |
| Replanteo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | m2     | \$ 2.633,00    | 62,53               | \$ 164.641,49   |
| Relleno con Material en sitio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | m3     | \$ 24.514,00   | 25,01               | \$ 613.095,14   |
| Placa concreto 3000 PSI 10cm Malla electrosoldada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | m2     | \$ 114.117,00  | 62,53               | \$ 7.135.736,01 |
| Muro bloque estriado N°5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | m2     | \$ 41.846,00   | 118,61              | \$ 4.963.354,06 |
| Pañete impermeabilizado muros 1:3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | m2     | \$ 32.882,00   | 237,23              | \$ 7.800.596,86 |
| Estuco y vinilo 3 manos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | m2     | \$ 21.354,00   | 237,23              | \$ 5.065.809,42 |
| Cerámica formato 25 cm x 35 cm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | m2     | \$ 34.966,00   | 5,20                | \$ 181.823,20   |
| Cimentación ciclópea (mezcla obra)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | m3     | \$ 341.218,00  | 10,00               | \$ 3.412.180,00 |
| Teja fibrocemento No.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | m2     | \$ 34.077,00   | 62,53               | \$ 2.130.834,81 |
| Estructura madera para teja fibrocemento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | m      | \$ 30.441,00   | 87,00               | \$ 2.648.367,00 |
| Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 m Vidrio 3 mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | un     | \$ 95.718,00   | 1,00                | \$ 95.718,00    |
| Ventana en madera flormorado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | m2     | \$ 81.488,00   | 1,00                | \$ 81.488,00    |
| Puerta interés social 0.76-1.00m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | un     | \$ 275.849,00  | 5,00                | \$ 1.379.245,00 |
| Alistado de piso 4 cm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | m2     | \$ 20.825,00   | 62,53               | \$ 1.302.187,25 |
| Inodoro tipo 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | un     | \$ 314.303,00  | 1,00                | \$ 314.303,00   |
| Ducha con grifería Tipo 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | un     | \$ 94.731,00   | 1,00                | \$ 94.731,00    |
| Salida sanitaria ducha 2"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | un     | \$ 50.673,00   | 1,00                | \$ 50.673,00    |
| Salida sanitaria inodoro 4"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | un     | \$ 74.904,00   | 1,00                | \$ 74.904,00    |
| Punto AF Ducha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | un     | \$ 187.788,00  | 1,00                | \$ 187.788,00   |
| Punto AF Inodoro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | un     | \$ 19.653,00   | 1,00                | \$ 19.653,00    |







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

**PREDIO CAB-7-2-043**

|                                           |    |               |       |                         |
|-------------------------------------------|----|---------------|-------|-------------------------|
| Tubería PVCS 4"                           | m  | \$ 31.883,00  | 15,00 | \$ 478.245,00           |
| Tubería PVCS 2"                           | m  | \$ 16.835,00  | 3,00  | \$ 50.505,00            |
| Tubería PVCP 1/2"                         | un | \$ 8.652,00   | 31,00 | \$ 268.212,00           |
| Meson en concreto                         | m2 | \$ 112.483,00 | 1,00  | \$ 112.483,00           |
| Salida luminaria en techo EMT             | un | \$ 174.395,00 | 8,00  | \$ 1.395.160,00         |
| Salida toma corriente doble en muro EMT   | un | \$ 160.506,00 | 12,00 | \$ 1.926.072,00         |
| Tablero trifásico sin puerta 12 circuitos | un | \$ 174.900,00 | 1,00  | \$ 174.900,00           |
| Hora cuadrilla FF Prestaciones            | Hc | \$ 28.469,00  | 16,00 | \$ 455.504,00           |
| Hora cuadrilla AA Prestaciones            | Hc | \$ 18.290,00  | 32,00 | \$ 585.280,00           |
| <b>Total Costo Directo</b>                |    |               |       | <b>\$ 43.183.139,24</b> |
| Administración                            |    | 5%            |       | \$ 2.159.156,96         |
| Imprevistos                               |    | 3%            |       | \$ 1.295.494,18         |
| Utilidad                                  |    | 7%            |       | \$ 3.022.819,75         |
| Total AIU                                 |    | 15%           |       | \$ 6.477.470,89         |
| IVA 19% sobre la Utilidad                 |    | 19%           |       | \$ 574.335,75           |
| <b>Total</b>                              |    |               |       | <b>\$ 50.234.945,88</b> |
| <b>Cantidad</b>                           |    |               |       | <b>62,53</b>            |
| <b>Valor adoptado</b>                     |    |               |       | <b>\$ 803.373,51</b>    |

19

**PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

| <b>CA1. ZONA DURA EN PLANTILLA DE CONCRETO CON DIMENSIONES IRREGULARES E= 0,04</b> |        |                |                     |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|---------------------|----------------------|
| Desglose del ítem                                                                  | Unidad | Valor Unitario | Cantidad por unidad | Valor por APU        |
| Descapote a máquina                                                                | m3     | \$ 9.825,00    | 0,22                | \$ 2.161,50          |
| Replanteo                                                                          | m2     | \$ 2.633,00    | 7,18                | \$ 18.904,94         |
| Alistado de piso 4 cm - Endurecido                                                 | m2     | \$ 31.541,00   | 7,18                | \$ 226.464,38        |
| <b>TOTAL APU</b>                                                                   |        |                |                     | <b>\$ 247.530,82</b> |
| <b>CANTIDAD</b>                                                                    |        |                |                     | <b>7,18</b>          |
| <b>VALOR POR UNIDAD DE MEDIDA</b>                                                  |        |                |                     | <b>\$ 34.475,04</b>  |

| <b>CA2. ZONA DURA EN PLANTILLA DE CONCRETO CON DIMENSIONES IRREGULARES E= 0,04</b> |        |                |                     |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|---------------------|----------------------|
| Desglose del ítem                                                                  | Unidad | Valor Unitario | Cantidad por unidad | Valor por APU        |
| Descapote a máquina                                                                | m3     | \$ 9.825,00    | 0,24                | \$ 2.358,00          |
| Replanteo                                                                          | m2     | \$ 2.633,00    | 7,84                | \$ 20.642,72         |
| Alistado de piso 4 cm - Endurecido                                                 | m2     | \$ 31.541,00   | 7,84                | \$ 247.281,44        |
| <b>TOTAL APU</b>                                                                   |        |                |                     | <b>\$ 270.282,16</b> |
| <b>CANTIDAD</b>                                                                    |        |                |                     | <b>7,84</b>          |
| <b>VALOR POR UNIDAD DE MEDIDA</b>                                                  |        |                |                     | <b>\$ 34.474,77</b>  |

| <b>CA3. MURO EN BLOQUE H= 1,00 MT</b> |        |                |                     |                      |
|---------------------------------------|--------|----------------|---------------------|----------------------|
| Desglose del ítem                     | Unidad | Valor Unitario | Cantidad por unidad | Valor por APU        |
| Descapote a máquina                   | m3     | \$ 9.825,00    | 0,05                | \$ 491,25            |
| Replanteo                             | m2     | \$ 2.633,00    | 0,16                | \$ 421,28            |
| Muro bloque concreto estructural 9 cm | m2     | \$ 86.406,00   | 1,75                | \$ 151.210,50        |
| <b>TOTAL APU</b>                      |        |                |                     | <b>\$ 152.123,03</b> |
| <b>CANTIDAD</b>                       |        |                |                     | <b>1,75</b>          |
| <b>VALOR POR UNIDAD DE MEDIDA</b>     |        |                |                     | <b>\$ 86.927,45</b>  |

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

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-7-2-043**

- 11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones.

**PARA LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

| CAB-7-2-043               |      |           |          |                   |                        |              |              |                  |                  |              |                          |
|---------------------------|------|-----------|----------|-------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|
| ÍTEM                      | EDAD | VIDA ÚTIL | CANTIDAD | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL  | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN |
| C1 Construcción en Muros. | 17   | 70        | 62,53    | 24,00%            | 2,5                    | 21,95%       | 21,77%       | \$ 803.373,51    | \$174.894,41     | \$628.479,10 | \$39.298.798,12          |
| VALOR TOTAL               |      |           |          |                   |                        |              |              |                  |                  |              | \$ 39.298.798,12         |
| VALOR ADAPTADO            |      |           |          |                   |                        |              |              |                  |                  |              | \$ 39.298.798            |

20

**PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

| CAB-7-2-043    |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |             |                          |
|----------------|------|-----------|----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|--------------------------|
| ÍTEM           | EDAD | VIDA ÚTIL | CANTIDAD | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR TOTAL CONSTRUCCION |
| CA1 Zona Dura  | 12   | 20        | 7,18     | 60,00%            | 2,5                    | 52,20%       | \$ 34.475,04     | \$17.995,97      | \$16.479,07 | \$118.319,72             |
| CA2 Zona Dura  | 12   | 20        | 7,84     | 60,00%            | 2,5                    | 52,20%       | \$ 34.474,77     | \$17.995,83      | \$16.478,94 | \$129.194,89             |
| CA3 Muro       | 25   | 70        | 1,75     | 36,00%            | 3                      | 38,15%       | \$ 86.927,45     | \$33.162,82      | \$53.764,63 | \$94.088,10              |
| VALOR TOTAL    |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |             | \$ 341.602,71            |
| VALOR ADAPTADO |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |             | \$ 341.603               |

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

La franja objeto de adquisición predial no presenta los siguientes cultivos y especies objeto de avalúo:

| CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES |        |          |            |             |
|-----------------------------|--------|----------|------------|-------------|
| CULTIVOS Y ESPECIES         | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNIT | VALOR TOTAL |
| Palmera ø < 0,20 m          | UN     | 3        | \$ 30.000  | \$ 90.000   |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES   |        |          |            | \$ 90.000   |



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

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



**13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

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

21







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-7-2-043**

**14. RESULTADO DE AVALÚO.**

| CAB-7-2-043                 |                |           |                |               |
|-----------------------------|----------------|-----------|----------------|---------------|
| DESCRIPCIÓN                 | UNIDAD         | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
| TERRENO                     |                |           |                |               |
| TERRENO                     | m <sup>2</sup> | 73,50     | \$ 65.000      | \$ 4.777.500  |
| TOTAL TERRENO               |                |           |                | \$ 4.777.500  |
| TOTAL CONSTRUCCION          |                |           |                | \$ 39.298.798 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS |                |           |                | \$ 341.603    |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES   |                |           |                | \$ 90.000     |
| TOTAL AVALUO                |                |           |                | \$ 44.507.901 |

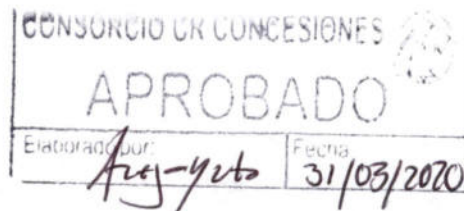
22

**TOTAL AVALUO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$44.507.901,00).**

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

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal

  
**LISANDRO CASTAÑEDA**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-79425497



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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-7-2-043**

**15. DOCUMENTOS ANEXOS**

**ENTORNO**



**ENTORNO**



23

**VISTA GENERAL DEL PREDIO**



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

**Telefax: 6123378**

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

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

**Bogotá D.C. Colombia**







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

**Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815**



**PREDIO CAB-7-2-043**

**8.3. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS**

**I. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** Lote de terreno con construcciones

**Dirección:** K 2 3 115

**Vereda/Barrio:** Santiago de Tolú

**Municipio:** Coveñas

**Departamento:** Sucre

**Cedula catastral:** 70-221-05-00-00-0004-0008-0-00-00-0000

**Títulos de adquisición:** Escritura pública No. 067 del 18-02-2009  
protocolizada en la Notaria Única de San Antero Córdoba.

**Matricula Inmobiliaria:** 340 – 64546.

**Propietario:** BAIRON ALBERTO RODRIGUEZ CADAVID CC.8.338.636

NIVIS RAQUEL SALCEDO PEREZ CC.50.930.249

24

**II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS**

- De conformidad con el protocolo de avalúos, el concepto de Notariado y Registro no se incluirá en el encargo valuatorio y 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 |
| <b>Total Indemnizaciones</b>                                                          | <b>\$ -</b>      |                                          |



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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-7-2-043**

**CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**1. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** Lote de terreno con construcciones

**Dirección:** K 2 3 115

**Vereda/Barrio:** Santiago de Tolú

**Municipio:** Coveñas

**Departamento:** Sucre

**Cedula catastral:** 70-221-05-00-00-0004-0008-0-00-00-0000

**Títulos de adquisición:** Escritura pública No. 067 del 18-02-2009

protocolizada en la Notaria Única de San Antero Córdoba.

**Matricula Inmobiliaria:** 340 – 64546.

**Propietario:** BAIRON ALBERTO RODRIGUEZ CADAVID CC.8.338.636

NIVIS RAQUEL SALCEDO PEREZ CC.50.930.249

25

**2. VALORACION COMERCIAL:**

| CAB-7-2-043                        |        |           |                |                      |
|------------------------------------|--------|-----------|----------------|----------------------|
| DESCRIPCIÓN                        | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL            |
| <b>TERRENO</b>                     |        |           |                |                      |
| TERRENO                            | m²     | 73,50     | \$ 65.000      | \$ 4.777.500         |
| <b>TOTAL TERRENO</b>               |        |           |                | <b>\$ 4.777.500</b>  |
| <b>TOTAL CONSTRUCCION</b>          |        |           |                | <b>\$ 39.298.798</b> |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> |        |           |                | <b>\$ 341.603</b>    |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>   |        |           |                | <b>\$ 90.000</b>     |
| <b>TOTAL AVALUO</b>                |        |           |                | <b>\$ 44.507.901</b> |

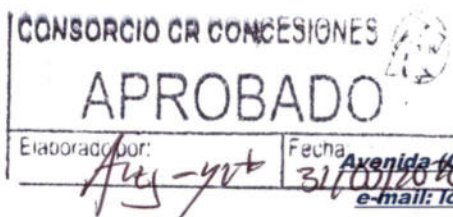
**TOTAL AVALUO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$44.507.901,00).**

Bogotá, D.C., 17 de febrero de 2020.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal

  
**LISANDRO CASTAÑEDA**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-79425497



Telefax: 6123378

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

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

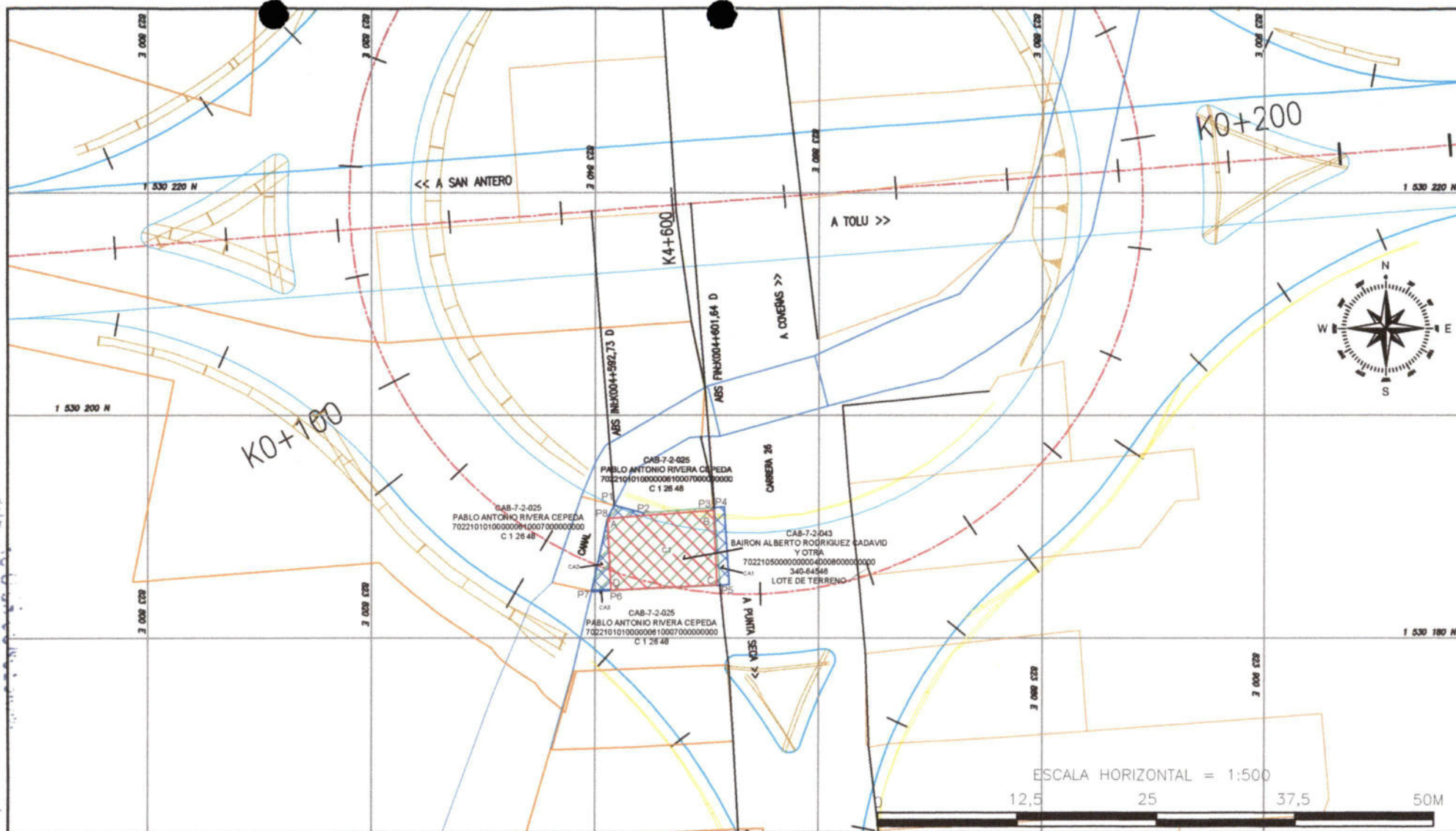
**Bogotá D.C. Colombia**



|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                                         |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|------------|
| <br>Agencia Nacional de Infraestructura     |  |  |                                                                                 | SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       | CÓDIGO                                  | GCSP-F-185 |
|                                                                                                                              |  | PROCESO                                                                           | GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | VERSIÓN                                 | 001        |
|                                                                                                                              |  | FORMATO                                                                           | FICHA PREDIAL                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | FECHA                                   | 18/2/2015  |
| PROYECTO DE CONCESIÓN                                                                                                        |  | CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR                                                   |                                                                                 | UNIDAD FUNCIONAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       | UF7                                     |            |
| CONTRATO No.:                                                                                                                |  | APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015                                              |                                                                                 | SECTOR O TRAMO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       | SUB SECTOR 2 VARIANTE COVEÑAS           |            |
| PREDIO No.                                                                                                                   |  | CAB-7-2-043                                                                       |                                                                                 | MARGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       | Derecha                                 |            |
| ABSC. INICIAL                                                                                                                |  | K004+592,73 D                                                                     |                                                                                 | LONGITUD EFECTIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       | 0,00 m                                  |            |
| ABSC. FINAL                                                                                                                  |  | K004+601,64 D                                                                     |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                                         |            |
| NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO                                                                                         |  |                                                                                   |                                                                                 | CEDULA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       | MATRICULA INMOBILIARIA                  |            |
| BAIRON ALBERTO RODRIGUEZ CADAVID Y OTRA                                                                                      |  |                                                                                   |                                                                                 | DIRECCION / EMAIL.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       | 340-64546                               |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 | DIRECCION DEL PREDIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       | CEDULA CATASTRAL                        |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | 7022105000000000400800000000            |            |
| VEREDA/BARRIO:                                                                                                               |  | SANTIAGO DE TOLU                                                                  |                                                                                 | CLASIFICACION DEL SUELO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       | SUBURBANO                               |            |
| MUNICIPIO:                                                                                                                   |  | COVEÑAS                                                                           |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | NORTE                                   |            |
| DPTO:                                                                                                                        |  | SUCRE                                                                             |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | SUR                                     |            |
| Predio requerido para:                                                                                                       |  | CONSTRUCCION                                                                      |                                                                                 | ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       | ORIENTE                                 |            |
|                                                                                                                              |  | TOPOGRAFIA                                                                        |                                                                                 | HABITACIONAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       | OCCIDENTE                               |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 | 0 - 7 % Plana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       | LONGITUD                                |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | COLINDANTES AREA                        |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | 9,05 m                                  |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | CON PABLO ANTONIO RIVERA CEPEDA P1 - P4 |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | 11,53 m                                 |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | CON PABLO ANTONIO RIVERA CEPEDA P5 - P7 |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | 6,98 m                                  |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | CON CARRERA 2 P4 - P5                   |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | 7,99 m                                  |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | CON CANAL P7 - P1                       |            |
| INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES                                                                                            |  |                                                                                   |                                                                                 | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                         |            |
| DESCRIPCION                                                                                                                  |  | CANT                                                                              | DENS                                                                            | UN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ITEM                  | CANTIDAD                                | UNID       |
| PALMERAS ø ≤ 0,20m                                                                                                           |  | 3                                                                                 |                                                                                 | UN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1                     | 62,53                                   | M2         |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2                     |                                         |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3                     |                                         |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4                     |                                         |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | TOTAL AREA CONSTRUIDA |                                         |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | 62,53                                   | M2         |
| DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS                                                                                     |  |                                                                                   |                                                                                 | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                                         |            |
| 1                                                                                                                            |  | CA1: ZONA DURA EN PLANTILLA DE CONCRETO CON DIMENSIONES IRREGULARES. E= 0,04 M.   |                                                                                 | 7,18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | M2                    |                                         |            |
| 2                                                                                                                            |  | CA2: ZONA DURA EN PLANTILLA DE CONCRETO DE FORMA IRREGULAR, E= 0,04 M.            |                                                                                 | 7,84                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | M2                    |                                         |            |
| 3                                                                                                                            |  | CA3: MURO EN BLOQUE, H=1,00 M.                                                    |                                                                                 | 1,75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | M                     |                                         |            |
| 4                                                                                                                            |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                                         |            |
| 5                                                                                                                            |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                                         |            |
| 6                                                                                                                            |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                                         |            |
| 7                                                                                                                            |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                                         |            |
| 8                                                                                                                            |  |                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                                         |            |
| Si/NO                                                                                                                        |  |                                                                                   |                                                                                 | 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?                                    |  |                                                                                   |                                                                                 | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                                         |            |
| FECHA DE ELABORACIÓN:                                                                                                        |  | 18/jul./18                                                                        |                                                                                 | AREA TOTAL TERRENO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       | 73,50 m²                                |            |
| Elaboró: LEONARDO GONZALEZ SALGADO                                                                                           |  |                                                                                   |                                                                                 | AREA REQUERIDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       | 73,50 m²                                |            |
| M.P. 22202221851 COR                                                                                                         |  |                                                                                   |                                                                                 | AREA REMANENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       | 0,00 m²                                 |            |
| Revisó y Aprobó:                                                                                                             |  |                                                                                   |                                                                                 | AREA SOBRANTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       | 0,00 m²                                 |            |
|                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                                                 | AREA TOTAL REQUERIDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       | 73,50 m²                                |            |
| OBSERVACIONES:                                                                                                               |  |                                                                                   |                                                                                 | EN EL PREDIO EXISTEN UNAS CONSTRUCCIONES ANEXAS QUE EL PROPIETARIO REALIZO, PERO ESTAS SE ENCUENTRAN FUERA DEL AREA DEL LOTE Y ESTAN CONSTRUIDAS SOBRE EL CANAL DE AGUAS QUE COLINDA CON EL PREDIO. POR TAL RAZON NO SE INCLUYEN EN EL INVENTARIO. SE SOLICITA A PLANEACION DE COVEÑAS HACER CLARIDAD EN EL CERTIFICADO DE USO DE SUELOS SI ES URBANO O SUBURBANO PUES EN ESTE APARECEN LAS DOS CLASIFICACIONES. |                       |                                         |            |

CONSEJO DE CONCESSIONES  
APR 30 2018  
F. R. T. H.  
23/08/2018





CONEXION VIAL  
ANTIOQUIA-BOLIVAR  
UF7  
SUB-SECTOR 2  
VARIANTE COVENAS



CONCESIÓN  
Ruta al Mar

#### TÍTULO:

PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

#### PROPIETARIO:

BAIRON ALBERTO RODRIGUEZ CADAVID  
Y OTRA

#### CEDULA CATASTRAL:

702210500000000400080000000000

#### MATRICULA INMOBILIARIA:

340-64546

#### CIP:

CAB-7-2-043

#### ESCALA:

1:500

#### CUADRO DE ÁREAS

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| ÁREA TOTAL:      | 00 Ha + 73,50 m <sup>2</sup> ✓ |
| ÁREA REQUERIDA:  | 00 Ha + 73,50 m <sup>2</sup> ✓ |
| ÁREA REMANENTE:  | 0 Ha + 00,00 m <sup>2</sup>    |
| ÁREA SOBRANTE:   | 00 Ha + 00,00 m <sup>2</sup>   |
| ÁREA CONSTRUIDA: | 62,53 m <sup>2</sup> ✓         |

#### RUTA: VARIANTE COVENAS

| PR                 | ABSCISAS              |
|--------------------|-----------------------|
| INICIO: 00 + 000   | INICIO: K004+592,73 D |
| FINAL: 20 + 671,00 | FINAL: K004+601,64 D  |

#### CONVENCIONES

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| — Línea de compra        | — Limite predial     |
| — Ejes de vía proyectada | — Área requerida     |
| — Eje de vía existente   | — Área remanente     |
| — Borde vía existente    | — Construcción       |
| — Borde vía proyectado   | — Construcción anexa |
| — Fuentes hidricas       | — Punto de inflexión |
| — Alcantarilla, Canal.   | — Chafalán Lleno     |
| — Lago o Jagüey          | — Chafalán Corte     |
|                          | — Cercas             |

#### DIBUJÓ:

LEONARDO GONZALEZ SALGADO

#### FECHA:

18-07-18

#### 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:

1000.000 metros Norte  
1000.000 metros Este

#### ARCHIVO:

CAB-7-2-043.dwg

#### PLANO:

1 de 2





1 530 200 N

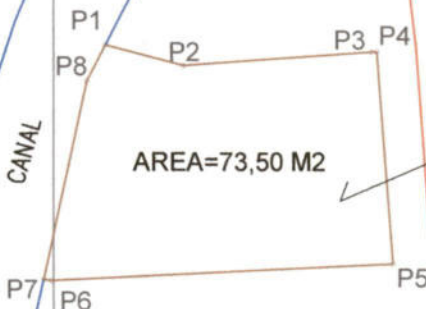
823 840 E

PABLO ANTONIO RIVERA CEPEDA

PABLO ANTONIO RIVERA CEPEDA

A COVENAS >>

CARRERA 2



BAIRON ALBERTO RODRIGUEZ CADAVID  
Y OTRA  
702210500000000040008000000000  
340-64546  
K 2 3 115

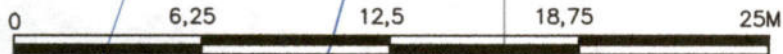
1 530 180 N

PABLO ANTONIO RIVERA CEPEDA

A PUNTA SECA >>

823 860 E

ESCALA HORIZONTAL = 1:250



| QUADRO DE COORDENADAS |         |       |            |           |            |
|-----------------------|---------|-------|------------|-----------|------------|
| VERTICE               | LADO    | DIST. | ANGULO     | ESTE      | NORTE      |
| P1                    | P1 - P2 | 2.66  | 102°38'50" | 823841.71 | 1530191.91 |
| P2                    | P2 - P3 | 6.21  | 198°55'10" | 823844.28 | 1530191.23 |
| P3                    | P3 - P4 | 0.18  | 180°3'56"  | 823850.47 | 1530191.68 |
| P4                    | P4 - P5 | 6.98  | 90°7'19"   | 823850.66 | 1530191.69 |
| P5                    | P5 - P6 | 11.31 | 88°31'35"  | 823851.18 | 1530184.74 |
| P6                    | P6 - P7 | 0.22  | 185°0'49"  | 823839.89 | 1530184.17 |
| P7                    | P7 - P8 | 6.66  | 89°49'48"  | 823839.68 | 1530184.22 |
| P8                    | P8 - P1 | 1.33  | 164°52'33" | 823841.10 | 1530190.73 |

Area: 73,50 m²



CONEXIÓN VIAL  
ANTIOQUIA-BOLIVAR  
UFI 7 SUBSECTOR 2  
VARIANTE COVENAS



#### TÍTULO:

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

#### PROPIETARIO:

BAIRON ALBERTO RODRIGUEZ CADAVID  
Y OTRA

#### COD. CATASTRAL:

702210500000000040008000000000

#### MUNICIPIO-DEPARTAMENTO:

COVENAS - SUCRE

#### ÁREA TERRENO:

73,50 M2

#### CONVENCIONES:

- Predio
- Colindante
- Camino
- Punto de Inflexión
- Construcción
- Canal

#### ESCALA:

1:250

#### FECHA:

18-07-2018

#### LEVANTÓ:

JOSE LEONARDO LAMUS Lic. N°:01-15592

#### DIBUJÓ:

LEONARDO GONZALEZ S.

#### 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:

LEV.TOPO 7-2-043.dwg

#### PLANO:

1 DE 1

| COORDENADAS AREA REQUERIDA |         |       |            |           |            |
|----------------------------|---------|-------|------------|-----------|------------|
| VERTICE                    | LADO    | DIST. | ANGULO     | ESTE      | NORTE      |
| P1                         | P1 - P2 | 2.66  | 102°38'50" | 823841.71 | 1530191.91 |
| P2                         | P2 - P3 | 6.21  | 198°55'10" | 823844.28 | 1530191.23 |
| P3                         | P3 - P4 | 0.18  | 180°3'56"  | 823850.47 | 1530191.68 |
| P4                         | P4 - P5 | 6.98  | 90°7'19"   | 823850.66 | 1530191.69 |
| P5                         | P5 - P6 | 11.31 | 88°31'35"  | 823851.18 | 1530184.74 |
| P6                         | P6 - P7 | 0.22  | 165°0'49"  | 823839.89 | 1530184.17 |
| P7                         | P7 - P8 | 6.66  | 89°49'48"  | 823839.68 | 1530184.22 |
| P8                         | P8 - P1 | 1.33  | 164°52'33" | 823841.10 | 1530190.73 |

Area: 73,50 m²

| COORDENADAS CONSTRUCCION C1 |       |       |           |           |            |
|-----------------------------|-------|-------|-----------|-----------|------------|
| VERTICE                     | LADO  | DIST. | ANGULO    | ESTE      | NORTE      |
| A                           | A - B | 9.50  | 91°26'48" | 823841.10 | 1530190.73 |
| B                           | B - C | 6.71  | 88°34'45" | 823850.57 | 1530191.44 |
| C                           | C - D | 9.50  | 89°54'40" | 823850.91 | 1530184.74 |
| D                           | D - A | 6.46  | 90°3'47"  | 823841.42 | 1530184.28 |

Area: 62,53 m²

|                                                                                     |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------------------|------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|----------------|------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|----------------|-----------------|----------------|--|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>TÍTULO:</b><br>PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL                                                             | <b>CUADRO DE ÁREAS</b><br><table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>00 Ha + 73,50 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>00 Ha + 7350 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 00,00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>00 Ha + 00,00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>62,53 m²</td> </tr> </table> | ÁREA TOTAL: | 00 Ha + 73,50 m² | ÁREA REQUERIDA:                        | 00 Ha + 7350 m²                               | ÁREA REMANENTE:                             | 0 Ha + 00,00 m²                                                                            | ÁREA SOBRANTE: | 00 Ha + 00,00 m² | ÁREA CONSTRUIDA: | 62,53 m² | <b>CONVENCIONES</b><br><table border="0"> <tr> <td>--- Línea de compra</td> <td>□ Limite predial</td> </tr> <tr> <td>- - - Ejes de vía proyectada</td> <td>▨ Área requerida</td> </tr> <tr> <td>- - - Eje de vía existente</td> <td>▨ Área remanente</td> </tr> <tr> <td>— Borde vía existente</td> <td>▨ Construcción</td> </tr> <tr> <td>— Borde vía proyectado</td> <td>▨ Construcción anexa</td> </tr> <tr> <td>— Fuentes hídricas</td> <td>○ Punto de inflexión</td> </tr> <tr> <td>— Alcantarilla, Canal.</td> <td>— Chafán Lleno</td> </tr> <tr> <td>— Lago o Jagüey</td> <td>— Chafán Corte</td> </tr> <tr> <td></td> <td>— Cercas</td> </tr> </table> | --- Línea de compra | □ Limite predial | - - - Ejes de vía proyectada | ▨ Área requerida | - - - Eje de vía existente | ▨ Área remanente | — Borde vía existente | ▨ Construcción | — Borde vía proyectado | ▨ Construcción anexa | — Fuentes hídricas | ○ Punto de inflexión | — Alcantarilla, Canal. | — Chafán Lleno | — Lago o Jagüey | — Chafán Corte |  | — Cercas | <b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b><br>PROYECCIÓN:<br>Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)<br>DATUM:<br>MAGNA - SIRGAS<br>ORIGEN DE LA ZONA:<br>CENTRAL<br>COORDENADAS GEOGRAFICAS:<br>4° 35' 46.3215" Lat. Norte<br>74° 4' 39.0284" Long. Oeste<br>COORDENADAS PLANAS:<br>1'000.000 metros Norte<br>1'000.000 metros Este |
| ÁREA TOTAL:                                                                         | 00 Ha + 73,50 m²                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ÁREA REQUERIDA:                                                                     | 00 Ha + 7350 m²                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ÁREA REMANENTE:                                                                     | 0 Ha + 00,00 m²                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ÁREA SOBRANTE:                                                                      | 00 Ha + 00,00 m²                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ÁREA CONSTRUIDA:                                                                    | 62,53 m²                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| --- Línea de compra                                                                 | □ Limite predial                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - - - Ejes de vía proyectada                                                        | ▨ Área requerida                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - - - Eje de vía existente                                                          | ▨ Área remanente                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| — Borde vía existente                                                               | ▨ Construcción                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| — Borde vía proyectado                                                              | ▨ Construcción anexa                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| — Fuentes hídricas                                                                  | ○ Punto de inflexión                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| — Alcantarilla, Canal.                                                              | — Chafán Lleno                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| — Lago o Jagüey                                                                     | — Chafán Corte                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                     | — Cercas                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| CONEXION VIAL<br>ANTIOQUIA-BOLIVAR<br>UF7<br>SUB-SECTOR 2<br>VARIANTE COVENAS       | <b>PROPIETARIO:</b><br>BAIRON ALBERTO RODRIGUEZ CADAVID<br>Y OTRA                                         | <b>RUTA:</b> VARIANTE COVENAS<br><table border="1"> <tr> <td><b>PR</b></td> <td><b>ABSCISAS</b></td> </tr> <tr> <td>INICIO: 00 + 000<br/>FINAL: 20 + 671,00</td> <td>INICIO: K004+592,73 0<br/>FINAL: K004+601,64 0</td> </tr> </table>                                                                                                                       | <b>PR</b>   | <b>ABSCISAS</b>  | INICIO: 00 + 000<br>FINAL: 20 + 671,00 | INICIO: K004+592,73 0<br>FINAL: K004+601,64 0 | <b>DIBUJÓ:</b><br>LEONARDO GONZALEZ SALGADO | <b>FECHA:</b><br>18-07-18<br><b>ARCHIVO:</b><br>CAB-7-2-043.dwg<br><b>PLANO:</b><br>2 de 2 |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>PR</b>                                                                           | <b>ABSCISAS</b>                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| INICIO: 00 + 000<br>FINAL: 20 + 671,00                                              | INICIO: K004+592,73 0<br>FINAL: K004+601,64 0                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | <b>CEDULA CATASTRAL:</b><br>702210500000000040008000000000<br><b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b><br>340-64546 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>CONCESIÓN</b><br>Ruta al Mar                                                     | <b>CIP:</b> CAB-7-2-043<br><b>ESCALA:</b> N/A                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  |                                        |                                               |                                             |                                                                                            |                |                  |                  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                  |                              |                  |                            |                  |                       |                |                        |                      |                    |                      |                        |                |                 |                |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |





043

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



**Secretaría de Planeación, Obras públicas y Saneamiento Básico**

Página 1 de 3

**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, OBRAS PÚBLICAS Y SANEAMIENTO BÁSICO  
MUNICIPAL DE COVENAS, SUCRE:**

**CERTIFICA:**

Que sobre el predio que se encuentra identificado con la referencia catastral 050000040008000, Matrícula Inmobiliaria N° 340 - 64546, en el Sector Guayabal, Zona Urbana de Coveñas, **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 COVENAS"**, en sus Artículos 10° y 11°, estableció el suelo Suburbano, que está constituido por las áreas ubicadas en el suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de usos, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios. El predio identificado con la Referencia Catastral 050000040008000, ubicado en el Caserío de Punta Seca forma parte de esta clasificación de usos del suelo.

Pertenecen a esta clase las siguientes áreas:

La franja ubicada al sur de la zona urbana, en la vía que parte desde Guayabal a las Parcelas, colindando con la zona urbana al norte, con el caserío Punta Seca, al este, el cual forma parte de ella, luego continúa por la vía a El Reparó, hasta el punto de encuentro de la vía Coveñas – Momil con la línea de alta tensión de 110 Kv, la cual la delimita hasta el norte y comprende un área de 145 Has 6.483 m2.

Se encuentra comprendida dentro del polígono que demarca las siguientes coordenadas: El Punto N° 1, en colindancia con la Zona Urbana, en su Punto N° 5, con coordenadas X = 1.530.584 m N, Y = 823.378 m E; se sigue con rumbo SE, en colindancia con el Perímetro Urbano, en su Punto N° 6, el cual es a su vez el N° 2 del área suburbana y que tiene por coordenadas: X = 1.530.154 m N, Y = 823.484 m E; se sigue la colindancia con el Perímetro Urbano, separándose la zona de Punta Seca de Guayabal a través del puente sobre Arroyo Pirú, llegando al Punto N° 3, que es el mismo N° 7 para la zona Urbana, cuyas coordenadas son: X = 1.530.251 m N; Y = 823.958 m E; desde allí se toma rumbo SO, hasta el lugar donde se cruzan la línea del alta tensión de 110 KV con la vía Coveñas – El Reparó, donde se ubica el Punto N° 4, cuyas coordenadas son: X = 1.528.331 m N, Y = 822.829 m E. Luego se toma rumbo NO, hasta el encuentro con el Punto N° 5, sobre la línea perimetral urbana, con coordenadas X = 1.530.312 m N, Y = 822.829 m E; desde este punto se



9

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

1-3  
AA





REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE SUCRE  
**Municipio de Coveñas**

NT: 823003543-7



**Secretaría de Planeación, Obras públicas y Saneamiento Básico**

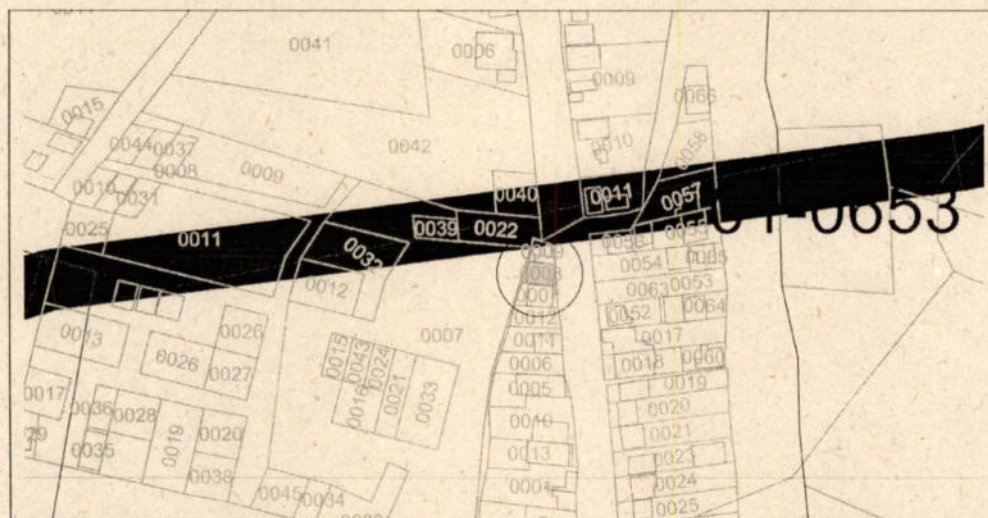
Página 2 de 3

sigue la colindancia con la línea perimetral urbana hasta encontrar el Punto N° 1 (N° 5 de la zona urbana), lugar de origen y cierre del polígono del área suburbana.

Incorpórese al suelo suburbano, la cabecera del centro poblado del Reparo.

Los Usos del Suelo aprobados se encuentran clasificados de la siguiente forma: Uso residencial, complementado con comercio liviano en la zona densamente poblada de Punta Seca y Centro Poblado del Corregimiento El Reparo y residencial Campestre para el resto de la zona.

|                           |                                                                                    |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Uso Principal</b>      | Residencial Unifamiliar, Comercio al por menor. Residencial Campestre, Recreación. |
| <b>Uso Complementario</b> | Ecoturismo, Turismo convencional, Servicios                                        |
| <b>Usos Prohibido</b>     | Todos los demás                                                                    |



Las **Normas urbanísticas generales** que rigen para esta zona son las siguientes:

**Densidad:** 15 predios / Ha.

**Área mínima:** 150 m<sup>2</sup>

**Frente mínimo:** 10 m.

**Retiro frontal (antejardín):** 1.0 m.

**Retiros laterales:** 1.0 m.

**Retiro posterior:** 3.0 m.

**Índice de Ocupación:** Determinado por el perfil del Proyecto VIS a consideración.

**Índice de Construcción:** Determinado por el perfil del Proyecto VIS a consideración.

**Altura máxima:** Determinado por el perfil del Proyecto VIS a consideración.



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

Handwritten signature and date: 2-2





REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE SUCRE

## Municipio de Coveñas

NTT: 823003543-7



### Secretaría de Planeación, Obras públicas y Saneamiento Básico

Página 3 de 3

Voladizo frontal: 50% retiro frontal.

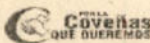
Voladizo lateral: 30% retiro lateral.

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 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 050000040008000, Matricula Inmobiliaria N° 340 - 64546, en el Sector Guayabal, Zona Urbana de Coveñas, NO SE ENCUENTRA INMERSO EN NINGUNA DE ELLAS.

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

**VERONICA 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](http://www.alcaldiadecovenas.gov.co)

3-3  
#A