

Montería, (Córdoba)

Señores:

JORGE LUIS ANGARITA HERNANDEZ

MAYERLY SUAREZ CONDE

Dirección: Casa Lote

Coveñas – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147T-20190703002205
Fecha: 03/07/2019 07:06:38 a.m.
Usuario: jose.murcia
CATEGORIA: CONTRACTUAL

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 48-147T-20190618002137 del 18 de junio de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147T-20190508002138 del 18 de junio de 2019, 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 48-147T-20190618002137 del 18 de junio de 2019, sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria 340-83100 denominado Casa Lote, ubicado en Coveñas -Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia-Bolívar”, según consta en la citación para notificación personal de fecha de recibo del 18 de junio de 2019, sin que se haya surtido la notificación personal, por lo tanto, 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 48-147T-20190618002137 del 18 de junio de 2019. “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 hagan parte del predio de mayor extensión denominado-Casa Lote, ubicado en jurisdicción del municipio de Coveñas, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N°702210500000000040010000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N°340-83100. predio identificado con la ficha predial NO. CAB-7-2-039A., ubicado en el sector Variante - Coveñas.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado Casa Lote, ubicado en el municipio de Coveñas-Sucre, a fin de notificarle a los señores **JORGE LUIS ANGARITA HERNANDEZ** y **MAYERLY SUAREZ CONDE** la oferta formal de compra 48-147T-20190618002137 del 18 de junio de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147T-20190618002137 del 18 de junio de 2019., no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

EL 05-07-2019 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 11-07-2019 A LAS 6:00 P.M.



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

Proyecto: JMS

Señores:
JORGE LUIS ANGARITA HERNANDEZ
MAYERLY SUAREZ CONDE
Dirección: Casa Lote
Coveñas – Sucre

CAB - CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147T-20190618002137
Fecha: 18/06/2019 02:08:59 p.m.
Usuario: jose.murcia
CATEGORIA: CONTRACTUAL

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

ASUNTO: COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO CASA LOTE, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COVEÑAS, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°70221050000000040010000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-83100 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-7-2-039A 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".

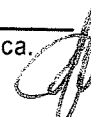
Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, suscribió Contrato de Concesión de la referencia con la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, "Contrato de Concesión bajo el esquema de APP, cuyo objeto consiste en Construcción, Mejoramiento, Operación 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 una zona de terreno identificada de la siguiente forma:



Ficha predial N°	CAB-7-2-039A
Fecha de ficha	26-jul-2018
Tramo / Unidad funcional	UFI 7 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	29,60 M2
Abscisa inicial	K004+597,81 D
Abscisa final	K004+602,76 D
Municipio	Coveñas
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-83100
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	702210500000000040010000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Resolución N° 00311 del 31 de mayo de 2000 INCORA regional sucre, y son los siguientes:

NORTE: PARTIENDO DEL DETALLE 4 AL DETALLE 1 CON CALLE PRINCIPAL QUE VA DE GUAYABAL A PUNTA SECA CON 14.80 METROS CUADRADOS.

ESTE: DEL DETALLE 1 AL DETALLE 2 CON ANA BEATRIZ HERNANDEZ CON 14.50 METROS

SUR: DEL DETALLE 2 AL DETALLE 3 CON PABLO RIVERA CON 14.20 METROS.

OESTE: DEL DETALLE 3 AL DETALLE 4 CON MANUEL MEJIA CON 12 METROS CUADRADOS Y ENCIERRA

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No. 340-83100 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
JORGE LUIS ANGARITA HERNANDEZ	C.C 15.618.142	Adjudicación de Baldío	Resolución	N° 00311 del 31 de mayo de INCORA 2000	Sucre	

MAYERLY SUAREZ
CONDE

C.C. 50.987.587

Adjudicación
de Baldío

Resolución

N° 00311 del
31 de mayo de INCORA Sucre
2000

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-7-2-039A:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-7-2-039A	Total: 195,35 M2
	Requerida: 29,60 M2
	Remanente: 0.00 M2
	Sobrante: 165,75 M2
	Total Requerida: 29,60 M2

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindantes
NORTE	P1 - P2	4,96 M	METROS LINEALES	CON EDWIN ENRIQUE RICARDO PADILLA
SUR	P5 - P6	4,17 M	METROS LINEALES	CON JORGE LUIS ANGARITA HERNANDEZ Y OTRA
ORIENTE	P6 - P1	6,44 M	METROS LINEALES	CON CARRERA 2,
OCCIDENTE	P2 - P5	6,75 M	METROS LINEALES	CON JORGE LUIS ANGARITA HERNANDEZ Y OTRA

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-7-2-039A de fecha 28 de diciembre de 2018, 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 de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.247.896)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del lote, a favor del propietario; la suma de **UN MILLÓN NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.924.000)**.

TERRENO				
TERRENO	m²	29,60	\$ 65.000	\$ 1.924.000
TOTAL TERRENO				\$ 1.924.000

Por concepto de Construcciones anexas, a favor del propietario; la suma de **DOS MILLONES VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.021.252).**

CAB-7-2-039A

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOBICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 Muro	20	50	6.54	40.00%	2.5	20.00%	\$ 424.191.14	\$120.342.12	\$303.849.02	\$1.021.252.00
VALOR TOTAL										\$ 2.021.252.00
VALOR ADAPTADO										\$ 2.021.252

Por concepto de cultivos y especies, a favor del propietario; la suma de **TRESCIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$302.644).**

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Naranja ø 0.20 m	UN	2	\$ 108.822	\$ 217.644
Platano ø 0.20 m	UN	1	\$ 40.000	\$ 40.000
Ornamentales ø 0.20 m	UN	3	\$ 15.000	\$ 45.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 302.644

El pago total del precio de adquisición es de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.247.896).**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m²	29.60	\$ 65.000	\$ 1.924.000
TOTAL TERRENO				\$ 1.924.000
TOTAL CONSTRUCCION ANEXA				\$ 2.021.252
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 302.644
TOTAL AVALUO				\$ 4.247.896

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.

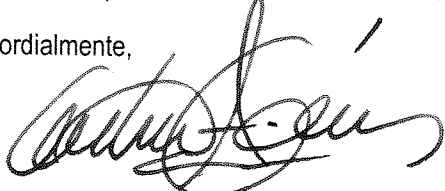
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar 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.

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-7-2-039A de fecha 28 de diciembre de 2018, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ
Gerente General

Anexo: Lo enunciado en ____ Folios

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

Elaboró: EVAG

Revisó: P.A.R. R



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-7-2-039A

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCION:	CASA LOTE
BARRIO:	SANTIAGO DE TOLU
MUNICIPIO:	COVEÑAS
DEPARTAMENTO:	SUCRE
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., DICIEMBRE 28 DE 2018

**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-7-2-039A

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

2. DOCUMENTOS

2

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-039A

- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. Cultivos y especies
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
- 10. CALCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)
- 12. CALCULO VALOR ANEXOS
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvini)
- 13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies
- 14. CONSIDERACIONES GENERALES
- 15. RESULTADO DE AVALÚO
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA

3





1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 17 de agosto de 2018.
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **Tipo de avalúo:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **Marco Jurídico:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **Departamento:** Sucre.
- 1.6. **Municipio:** Coveñas.
- 1.7. **Vereda o Barrio:** Santiago de Tolú.
- 1.8. **Dirección del inmueble:** CASA LOTE
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K004+597,81 D y abscisa final K004+602,76 D.
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso de 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.

1.12. Información Catastral:

Departamento	70- Sucre
Municipio	221 – Coveñas
Cedula. Catastral actual	70-221-05-00-00-0004-0010-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 344,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	76,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2018	\$12,490,000

Fuente: Certificado catastral, 26 de julio de 2018

- 1.13. **Fecha visita al predio:** 30 de agosto de 2018. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 28 de diciembre de 2018.

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-7-2-039A, elaborado el 26 de julio de 2018.
- Resolución de adjudicación No 00311 del 31 de mayo de 2000 proferida INCORA seccional Sucre.
- Certificado de tradición y libertad, 16 de julio de 2018.
- Certificado catastral, 26 de julio de 2018.
- Plano de afectación predial, elaborado el 26 de julio de 2018
- Registro 1 y 2



- Estudio de títulos del predio CAB-7-2-039A, elaborado el 26 de julio de 2018.

Nota: Documentos en su totalidad suministrados por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. el 17 de Agosto de 2018.

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietaria:** JORGE LUIS ANGARITA HERNANDEZ CC. 15.618.142 Y MAYERLIS SUAREZ CONDE CC. 50.987.585

Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-7-2-039A, 26 de julio de 2018.

- 3.2. Título de adquisición:** Resolución de adjudicación No 00311 del 31 de mayo de 2000 proferida INCORA seccional Sucre.

- 3.3. Matricula inmobiliaria:** 340 – 83100.

- 3.4. Observaciones jurídicas:** De conformidad con el Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. 340-83100, se observó que el predio objeto del presente estudio, NO presenta ningún tipo de limitación al dominio o gravamen que afecte la ejecución de cualquier negocio jurídico.

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

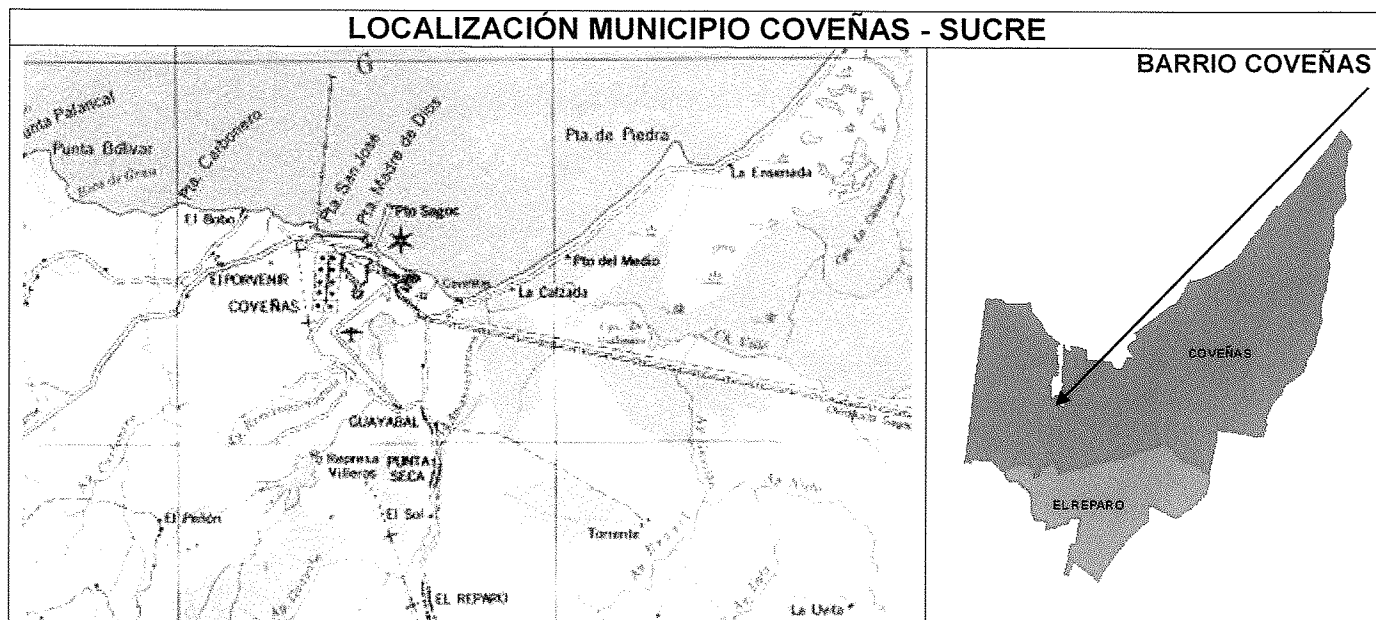
5

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector:** El predio se encuentra en el sector Guayabal del barrio Coveñas, 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.¹

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





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%20n%C3%a1as,+Sucre,+Colombia)

- 4.2. **Actividad predominante:** En el sector se evidencian predios con destinación residencial y comercial.²
- 4.3. **Topografía:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.
- 4.4. **Características Climáticas:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura promedio del sector es de 30°C.³ el municipio se encuentra a 5 msnm⁴, presenta precipitación anual promedio de 1011 mm⁵.
- 4.5. **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.
- 4.6. **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.

2 Ibid.

3 Ibid.

4 Ibid.

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



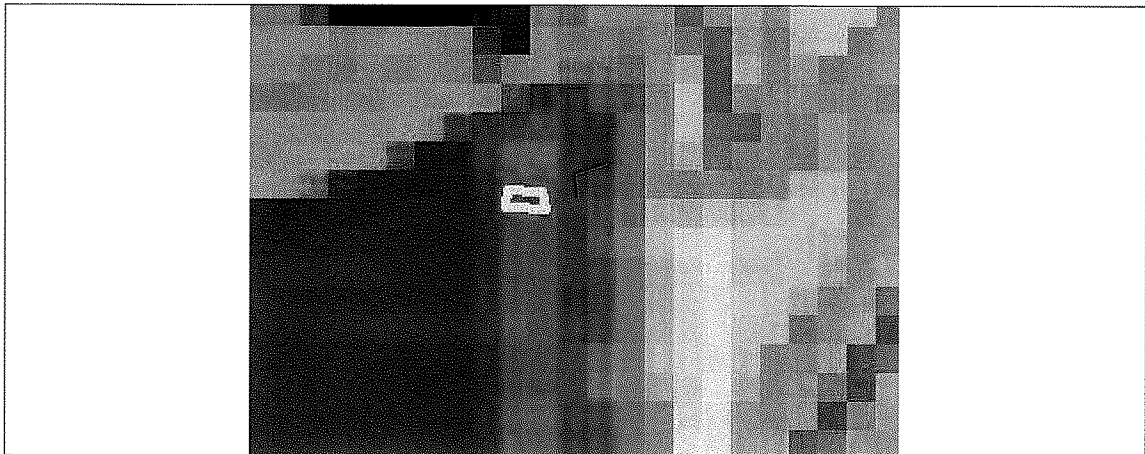
- 4.7. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al suroccidente del perímetro urbano del Municipio de Coveñas – Sucre, vereda Santiago de Tolú; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía veredal.

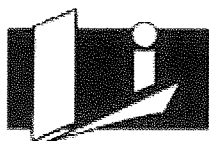
5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 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, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro urbano cuyo uso es RESIDENCIAL.

Tipo de Uso	Uso
Principal	Residencial.
Permitido	Comercio.
Restringido	Institucional Grupo I, en las vías arterias urbanas definidas en las normas del plan vial, servicios.
Prohibido	Todos los demás.
Amenazas	No Presenta
Zona de Protección	No Presenta
Licencia Urbanística	Sin Información.
Plan Parcial	-
Conflictos de Uso	Sin Conflictos.

Fuente: Acuerdo 003 de 28 de Febrero del 2006.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-039A

ZONAS	AREAS	CONVENCIONES
Zona Forestal Protector	189 Has 6.990 m ²	Oleoductos
Zona Forestal Productor Protector	576 Has 7.836 m ²	Corrientes de agua
Zona de Lagunas Costeras	172 Has 8.000 m ²	Vías rurales
Zona Agrícola	262 Has 5.252 m ²	Vía Nac. Pavimentada
Zona Ganadera	1.341 Has 7.168 m ²	Línea de alta tensión
Zona Manglar	1.500 Has 1.180 m ²	Cuerpo de agua
Zona Urbana	559 Has 7.115 m ²	Vegetación
Zona de Expansión Urbana	267 Has 5.462 m ²	
Zona de Resguardo Indígena	523 Has 0083 m ²	
Zona Suburbana	145 Has 6.483 m ²	
TOTAL MUNICIPAL	5.598 has 6.488 m ²	

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

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. **Ubicación:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Santiago de Tolú sector Guayabal, el cual se caracteriza por ser suburbano. Se accede por vía secundaria.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 30 de Agosto de 2018.
www.google.earth.com.co

8

**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





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

ÁREA TOTAL TERRENO:	195,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	29,06 m ²
ÁREA REMANENTE:	00,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	165,75 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	29,60 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-039A, 26 de julio de 2018.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	4,96 m	CON EDWIN ENRIQUE RICARDO PADILLA P1-P2
SUR	4,17 m	CON JORGE LUIS ANGARITA HERNANDEZ Y OTRA P5-P6
ORIENTE	6,44 m	CON CARRERA 2 P6-P1
OCCIDENTE	6,75 m	CON JORGE LUIS ANGARITA HERNANDEZ Y OTRA P2-P5

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-039A, 26 de julio de 2018.

- 6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra frente a vía carretable, que se encuentra en buen estado de conservación.
- 6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica.
- 6.6. **Áreas construidas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.7. **Características constructivas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta como construcciones principales.
- 6.8. **Anexos, otras construcciones:** La franja objeto de adquisición predial presenta construcciones tipificadas como anexo.

CONSTRUCCION ANEXA	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1 Muro de cerramiento en bloque, contiene 6,44 m de viga de confinamiento superior de 0,1.Mx 0,20M en concreto y 3 columnetas de confinamiento de 0,10M x 0,20M en concreto altura del muro =2,00M	6,44 m	20	Bueno a regular	50

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-039A, 26 de julio de 2018.





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

Descripción	Cantidad
Naranja ø 0.20	2 Un
Plátano ø 0.20	1 Un
Ornamentales ø 0.20	3 Un

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-039A, 26 de julio de 2018.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

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

10

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

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

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-039A

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

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. Relación de ofertas obtenidas:

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

11

8.2. Depuración del mercado:

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de hectárea de terreno una vez revisadas las características normativas del predio y al no encontrar ofertas compáralelas normativamente con el predio objeto de avalúo por técnicas valuatorias se realizó una investigación de mercado del mejor uso rural de la zona, encontrándose tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO COVENAS SUB-URBANO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR /m2	VALOR TOTAL
1	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	Covenas	Torrente	Finca	\$ 380.000.000	\$ 376.200.000	3,8	\$ 27.421.053	400,0	\$ 680.000	\$ 272.000.000
3	3165817831	Deibys Rivero	Momil	Mata de Caña	Finca	\$ 1.000.000.000	\$ 990.000.000	24,0	\$ 25.989.583	Global		\$ 366.250.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 25.678.545,32						
DESVIACION ESTÁNDAR						1.917.045,22	LÍMITE SUPERIOR		\$ 27.595.591			
COEFICIENTE DE VARIACION						7,47%	LÍMITE INFERIOR		\$ 23.761.500			
VALOR ADOPTADO / HA						\$27.595.500						

**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





9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. Procesamiento estadístico encuestas :

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

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

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

12

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 $\$ 2.759,55 \text{ m}^2 + \$ 62.164 \text{ m}^2 = \$ 64.923,55 \text{ m}^2$. 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-7-2-039A

COSTOS DE URBANISMO					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
1. PRELIMINARES					
1.1	Cerramiento en malla verde H=2,10M	M	1.000	\$19.405	\$ 19.405.000
1.2	Campamento 9M	UN	2	\$814.162	\$ 1.628.324
1.3	Bano movi	UND	3	\$200.000	\$ 600.000
1.4	Seguridad y señalizacion	M	400	\$26.916	\$ 10.766.400
1.4	Excavaciones A Mano De Zanja	M	800	\$19.616	\$ 15.692.800
1.4	Localizacion - Tronado Y Redimien	M	4.000	\$3.281	\$ 13.124.000
1.4	Red Agua Potable 100mm Longitud 30m	UND	40	\$194.478	\$ 7.779.040
1.4	Red Electrica Potencial 50m	UND	45	\$ 3.007.027	\$ 135.316.215
1.4	Red Potencial Telefonos	UND	2	\$668.455	\$ 1.336.910
				VR. TOTAL ITEM	\$ 205.648.689
2. CIMENTACION Y VIAS					
2.1	Donante	M	10.000	\$4.778	\$ 47.780.000
2.3	Perforacion y conformacion de vias	M	1800	\$12.500	\$ 22.500.000
2.4	Calzada en Asfalto (incluye Base y Subbase)	M	1800	\$96.860	\$ 174.348.000
2.5	Señalización (Línea Tipo L-1)	M	480	\$2.131	\$ 1.022.880
2.6	Señalización (Pecho Tipo PA)	UND	15	\$20.434	\$ 306.510
				VR. TOTAL ITEM	\$ 227.937.390
3. REDES DE ACUEDUCTO					
3.1	Lleno manual con material proveniente de la Excavacion. Incluye transporte interno, conexiones manuales y perforacion.	M	400	\$30.498	\$ 12.199.200
3.2	Suministro, transporte e instalacion de tubería PVC HDPE 21 de 2". Incluye señalizacion.	M	600	\$29.000	\$ 17.400.000
3.3	Válvula 2" HF extremo iso	UND	5	\$394.000	\$ 1.970.000
3.4	Excavacion red principal entre 0 - 2,00 m	M	340	\$64.000	\$ 21.760.000
3.5	Mano de obra 4" extremo iso	UND	4	\$1.698.338	\$ 6.793.352
				VR. TOTAL ITEM	\$ 60.516.552
4. REDES SANITARIAS					
4.1	Caja de Inspeccion 60 cm x 60 cm	UND	10	\$388.205	\$ 3.882.050
4.2	Caja de Inspeccion Drenaje 60 cm x 60 cm	UND	10	\$389.205	\$ 3.892.050
4.3	Canal Riego	M	50	\$44.111	\$ 2.205.550
4.4	Bomba Hongo	M	30	\$26.491	\$ 794.730
4.5	Reventacion 2"	M	50	\$15.789	\$ 789.450
4.6	Tubería pvc 4"	M	200	\$31.600	\$ 6.320.000
4.7	Tubería pvc 2"	M	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
4.9	Suministro e instalacion yee 4"	UND	10	\$34.622	\$ 346.220
				VR. TOTAL ITEM	\$ 24.017.690
5. RED HIDRAULICA					
5.1	Válvula de registro 3/4"	UND	10	\$96.500	\$ 965.000
5.2	Válvula de registro 1/2"	UND	10	\$46.151	\$ 461.510
5.3	Tubería pvc 1/2"	M	200	\$7.788	\$ 1.557.600
5.4	Tee pvc 1/2"	UND	50	\$3.885	\$ 194.250
5.5	Codo 90° pvc 1/2"	UND	150	\$3713	\$ 556.950
5.6	Union pvc 1/2"	UND	150	\$3521	\$ 528.150
				VR. TOTAL ITEM	\$ 4.483.460
6. REDES DE ENERGIA ELECTRICA					
6.1	Red potencia. Incluye 2 postes, tubería galvanizada, tubería PVC 2", alambre electrico, canchales, cables coaxes, transformador, etc.	UND	4	\$ 71.500.000	\$ 286.000.000
				VR. TOTAL ITEM	\$ 286.000.000
7. ILUMINACION					
7.1	Dispositivo De Iluminacion Flasher Solar	UND	30	\$185.043	\$ 5.551.350
7.2	Cable Iluminacion Cable Alado 105' 600v Pvc 10awg	M	2800	\$4.417	\$ 12.367.600
7.3	Poste Concreto Reforzado 10m (750kg)	M	30	\$549.780	\$ 16.493.400
				VR. TOTAL ITEM	\$ 34.412.350
8. ANCHOS					
8.1	Sandnet Drenante Kato 255 - 50cm	M	330	\$238.836	\$ 78.815.880
8.2	Tramo De Ancho B=30 (Ancho=1.50)	M	330	\$118.135	\$ 38.984.550
8.3	Ductos 6 x 4 Pvc Tap Andon Concreto	M	330	\$240.617	\$ 79.403.610
				VR. TOTAL ITEM	\$ 197.534.040
9. PERSONAL TECNICO					
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 (B)		3%	\$ 32.062.505.13		
UTILIDAD (C)		7%	\$ 74.812.511.97		
TOTAL A+B+C (ADMINISTRACION, IMPREVISTOS Y UTILIDAD)		15%	\$ 150.312.525.65		
IVA SOBRE UTILIDAD		19%	\$ 14.214.377.27		
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS Y A+B+C		N/A	\$ 1.243.277.074.00		
VALOR TOTAL M2 URBANISMO		20000	\$ 62.164		

13

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

De acuerdo al estudio de mercado se adopta el valor límite superior encontrado en el sector dadas las condiciones normativas del predio objeto de avalúo.

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

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

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



Oferta 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.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

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

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

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. Costos de reposición: Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 189.

CA1. Muro de cerramiento en bloque, contiene 6,44 m de viga de confinamiento superior de 0,1.Mx 0,20M en concreto y 3 columnetas de confinamiento de 0,10M x 0,20M en concreto altura del muro =2,00M				
Desglose del ítem	unidad	Valor Unit	CANTIDAD	Valor Total
Excavación mecánica	m3	\$ 38.209	0,15	\$ 5.731,35
Replanteo	m2	\$ 2.525	0,77	\$ 1.944,25
*Viga de confinamiento 0,10 x 0,20 M	m	\$ 92.507	6,44	\$ 595.745,08
Muro bloque concreto estructural 19 cm	m2	\$ 101.412	12,88	\$ 1.306.186,56
Hora cuadrilla AA con prestaciones	Hc	\$ 17.369	48	\$ 833.712,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 2.743.319,24
TOTAL CANTIDAD				6,44
VALOR UNITARIO				\$ 425.981,25





*Viga de confinamiento de 0,10 x 0,20 m				
ÍTEM	unidad	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
Acero Corr Fig 1/4" - 1" 60,000 PSI	kg	\$ 2.618	1	\$ 2.618,00
Barra Corruja G-60 3/8" (6m)	un	\$ 8.633	2,46	\$ 21.237,18
Concreto Corriente Grava Comun 3000PSI	m3	\$ 195.911	0,02	\$ 3.918,22
Desencofrante Emulsionado (16KG)	un	\$ 273.700	0,03	\$ 8.211,00
Distanciador CM-20 6,5 MM - 5/8"	un	\$ 285	4	\$ 1.140,00
Puntilla Con Cabeza 2"	lb	\$ 2.300	0,4	\$ 920,00
Repisa 8 x 4cm x 2,9m - Ordinario	un	\$ 11.459	0,5	\$ 5.729,50
Tabla Chapa 30 x 1,8 - 2cm x 2,9m ord	un	\$ 22.906	1	\$ 22.906,00
HERRAMIENTA MENOR	%	10%		\$ 6.667,99
Hora Cuadrilla AA - Prestaciones	hc	\$ 17.369	1	\$ 17.369,00
Valor Total Tipologia				\$ 90.716,89
Cantidad				1,00
Valor Unitario				\$ 90.716,89

Nota. La herramienta menor se calcula aplicando el 10% a la suma de todos los ítems excepto a la hora cuadrilla AA, lo anterior con base en la metodología aplicada en la construdata para el cálculo de columnas.

*Presupuesto para CA1.

15

12.2. Depreciación Fitto y Corvini

Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:

CAB-7-2-039A

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1 Muro	20	50	6,44	40,00%	2,5	26,01%	\$ 424.191,14	\$110.332,12	\$313.859,02	\$2.021.252,09
VALOR TOTAL										\$ 2.021.252,09
VALOR ADAPTADO										\$ 2.021.252

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

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

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Naranja ø 0.20 m	UN	2	\$ 108.822	\$ 217.644
Platano ø 0.20 m	UN	1	\$ 40.000	\$ 40.000
Ornamentales ø 0.20 m	UN	3	\$ 15.000	\$ 45.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 302.644



14. 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.

16

1. The first part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various positions of the Board of Directors of the company. The names are listed in alphabetical order, and each name is followed by the position to which he or she has been appointed.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-039A

15. RESULTADO DE AVALÚO

CAB-7-2-039A

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	29,60	\$ 65.000	\$ 1.924.000
TOTAL TERRENO				\$ 1.924.000
TOTAL CONSTRUCCION ANEXA				\$ 2.021.252
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 302.644
TOTAL AVALUO				\$ 4.247.896

TOTAL AVALUO: CUATRO MILLONES DOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 4.247.896,00).

Bogotá, D.C., 28 de diciembre de 2018.

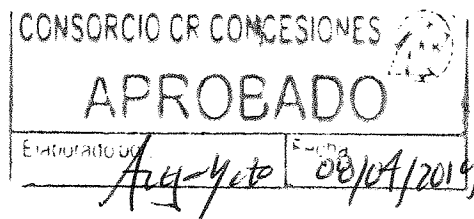
Cordialmente,

17

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

LISANDRO CASTAÑEDA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-79425497

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



**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

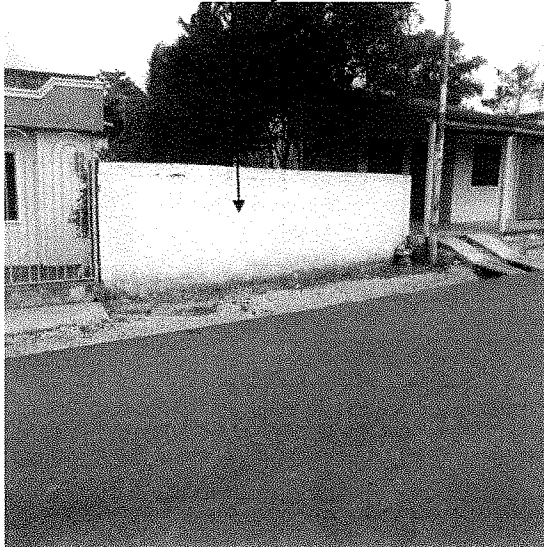


PREDIO CAB-7-2-039A

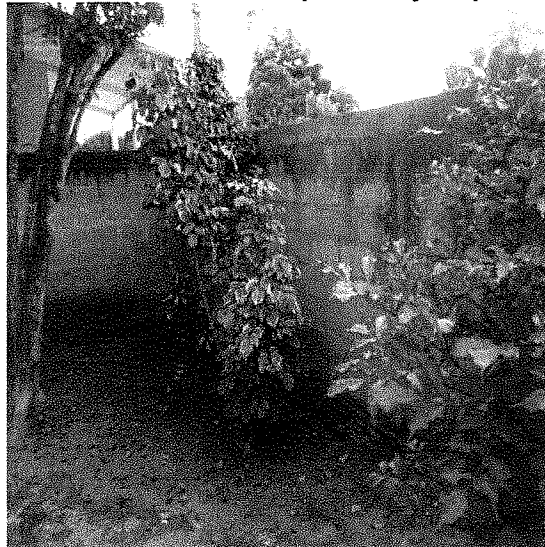
16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

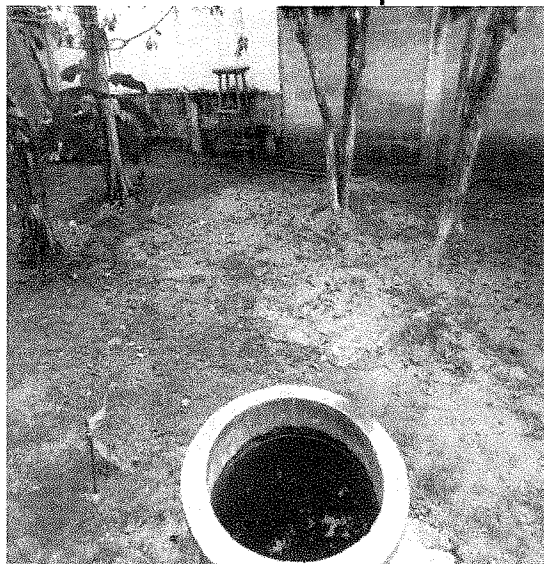
R1. Vista de CA1 y frente del predio



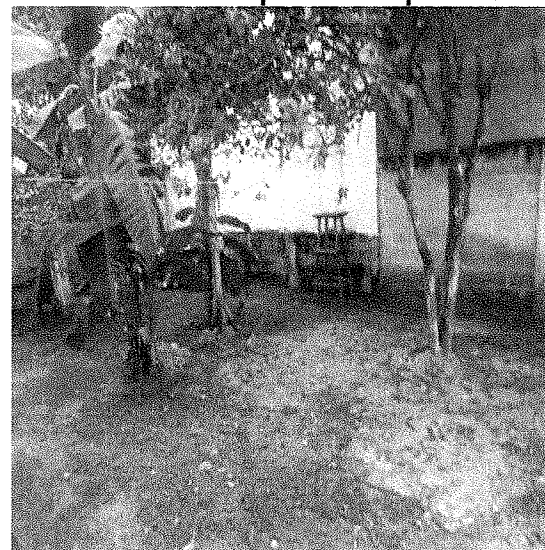
R2. Vista del área requerida y especies



R3. Vista del área requerida



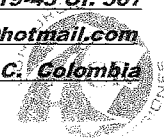
R4. Vista de especies requeridas

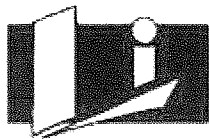


18

**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





16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Casa Lote

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú

Municipio: Coveñas

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-221-05-00-00-0004-0010-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Resolución de adjudicación No 00311 del 31 de mayo de 2000 proferida INCORA seccional Sucre.

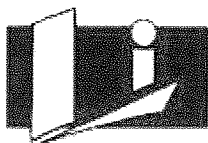
Matricula Inmobiliaria: 340 – 83100.

Propietario: JORGE LUIS ANGARITA HERNANDEZ CC. 15.618.142 y
MAYERLIS SUAREZ CONDE CC. 50.987.585

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1044 de 2.014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 858 de enero 31 de 2018 "Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial", se liquida la siguiente estimación del valor correspondiente a gastos notariales y registro de conformidad con el requerimiento realizado por el solicitante, no obstante lo anterior, se aclara que el número de hojas protocolizadas, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar al momento que se protocolice la respectiva Escritura Pública.

SMMLV-2018	\$781.242,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$4.247.896
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$12.744
2	Hojas Protocolo	\$3.600,00	20	\$72.000,00
3	Copias Protocolo	\$3.600,00	40	\$144.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$228.743,69
4	Iva derechos notariales	19%		\$43.461
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2018)	2,25%		\$17.600
6	Derechos registrales	34000		\$34.000
7	Retencion en la Fuente	1,00%		\$42.479
8	Folios de matriculas	\$ 18.900,00	2	\$37.800
9	Rentas departamentales	1,05%		\$44.603
SUBTOTAL				\$219.943
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$448.687



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-039A

III. CONSIDERACIONES

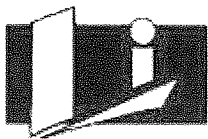
- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución No. 858 del 31 de Enero de 2.018, expedida por la Superintendencia de Notariado y registro.
- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Esritura de compraventa y registro).	\$ 448.687,00	Ver Cuadro Numeral II
2.Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ 448.687,00	

20





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-7-2-039A

CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: CASA LOTE

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú

Municipio: Coveñas

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-221-05-00-00-0004-0010-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Resolución de adjudicación No 00311 del 31 de mayo de 2000 proferida INCORA seccional Sucre.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 83100.

Propietario: JORGE LUIS ANGARITA HERNANDEZ CC. 15.618.142 y
MAYERLIS SUAREZ CONDE CC. 50.987.585

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-7-2-039A

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	29,60	\$ 65.000	\$ 1.924.000
TOTAL TERRENO				\$ 1.924.000
TOTAL CONSTRUCCION ANEXA				\$ 2.021.252
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 302.644
TOTAL AVALUO				\$ 4.247.896

TOTAL AVALUO: CUATRO MILLONES DOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 4.247.896,00).

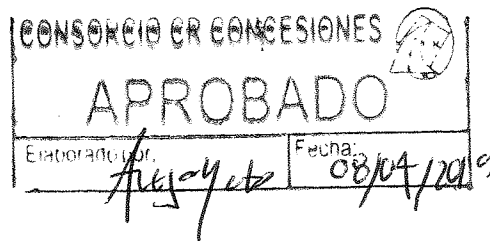
Bogotá, D.C., 28 de diciembre de 2018.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

LISANDRO CASTAÑEDA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-79425497

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



**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



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

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

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 28 de diciembre de 2018, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios N 1-121-2018 celebrado entre CONSTRUCCIONES EL CÓNDOR Y CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. :

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ

LISANDRO CASTAÑEDA

JOSE FELIX ZAMORA MORENO

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad actividad económica	Desmante embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-7-2-039A	\$4'247.896	\$0	\$0	\$0	\$448.687

SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la concesión ruta al mar el 17 de agosto de 2018 aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

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

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

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

Telefax: 6123378

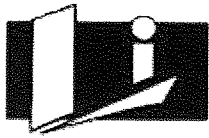
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia







Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



COMITÉ DE AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ

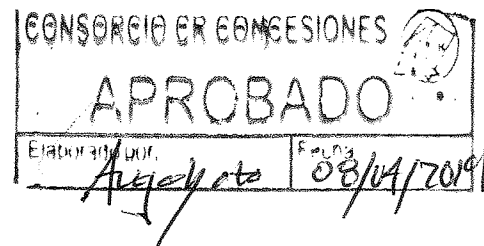
Miembro comité

LISANDRO CASTAÑEDA

Miembro Comité

JOSE FELIX ZAMORA MORENO

Miembro comité

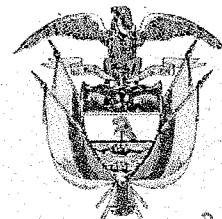


**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

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



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



Secretaría de Planeación, Obras públicas y Saneamiento Básico

7-2-39A

Página 1 de 3

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN, OBRAS PÚBLICAS Y SANEAMIENTO BÁSICO
MUNICIPAL DE COVENAS, SUCRE:

CERTIFICA:

Que sobre el predio que se encuentra identificado con la referencia catastral 05000000000400100000000000, Matrícula Inmobiliaria N° 340 - 83100., cuya propiedad la ejerce AMBROSIO MONTERROZA, en el Sector Punta Seca, Zona Suburbana 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 05000000000400100000000000, 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

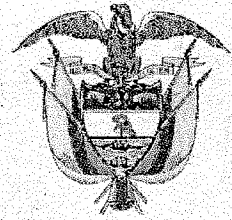


Teléfono: (5) 2960239 - 2960240
Calle 3B N° 4-16 Urbanización Alicante
www.alcaldiadecovenas.gov.co

1-3



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



Secretaría de Planeación, Obras públicas y Saneamiento Básico

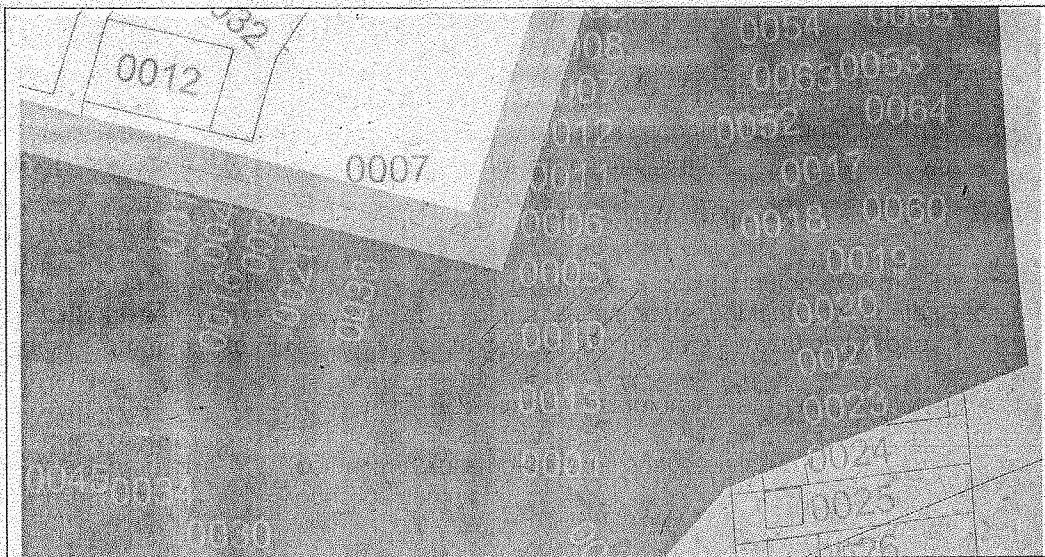
Página 2 de 3

perimetral urbana, con coordenadas X = 1.530.312 m N, Y = 822.829 m E; desde este punto se 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.

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



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

Densidad: 15 predios / Ha.

Area mínima: 150 m²

Frente mínimo: 10 m.

Retiro frontal (antejardín): 1.0 m.

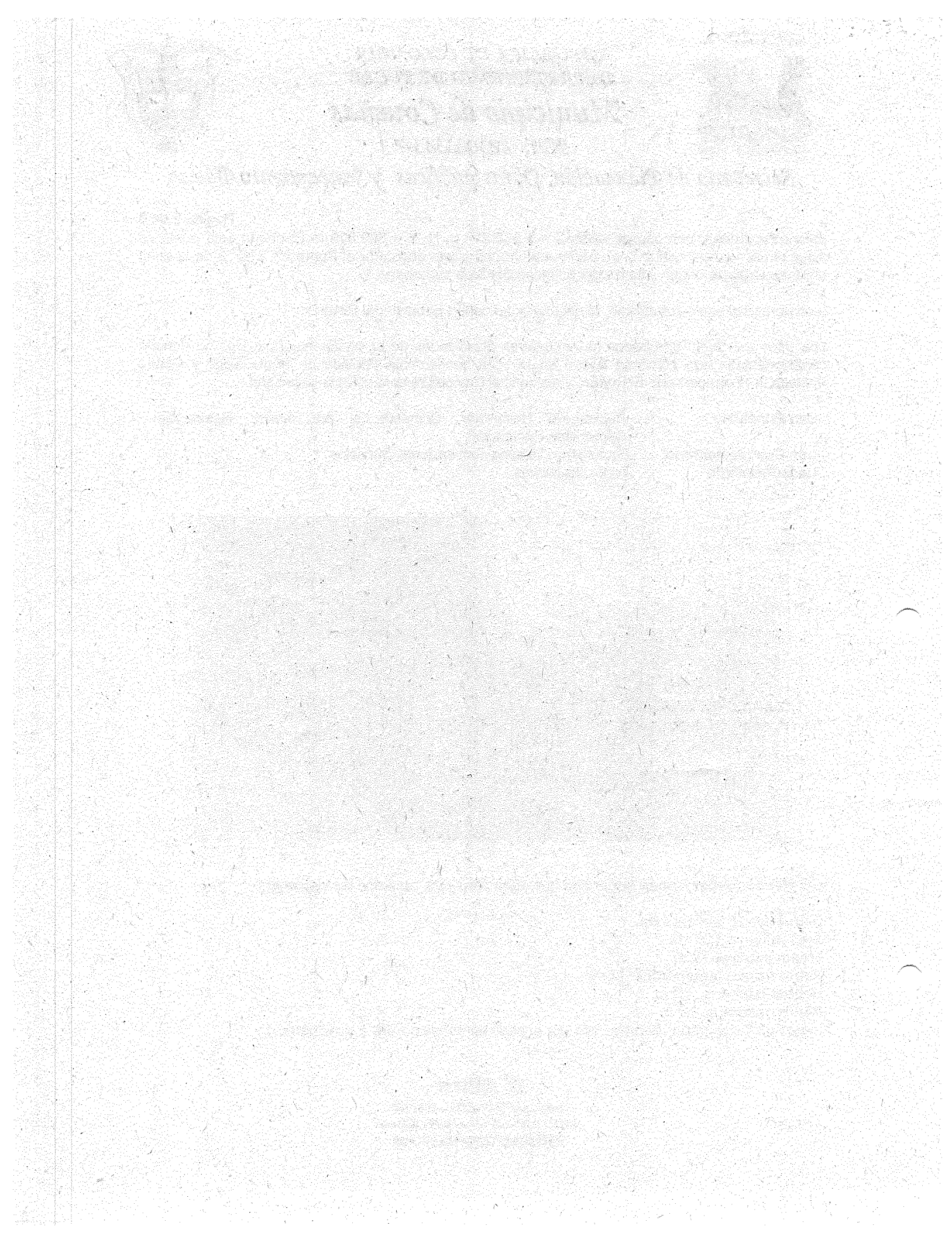
Retiros laterales: 1.0 m.

Retiro posterior: 3.0 m.

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

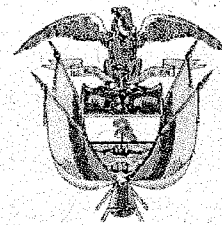


Teléfono: (5) 2960239 - 2960240
Calle 3B N° 4-16 Urbanización Alicante
www.alcaldiadecovenas.gov.co





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



Secretaría de Planeación, Obras públicas y Saneamiento Básico

Página 3 de 3

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

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

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 05000000000400100000000000, Matrícula Inmobiliaria N° 340 - 83100., en el Sector Guayabal, Zona Urbana de Coveñas, **NO SE ENCUENTRA INMERSO EN NINGUNA DE ELLAS.**

Para constancia se firma en Coveñas, a 12 de septiembre de 2018.

VERÓNICA CENTANARO ONTIVERO
Secretario de Planeación Municipal

Proyecto: Ing. Richard V
Asesor Gestión Territorial



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

3
5
11

 CONCESIÓN Ruta al Mar		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		CÓDIGO GCSP-F-185
PROCESO		FICHA PRELIAL		VERSIÓN 001
FORMATO		UNIDAD FUNCIONAL UF7		FECHA 11/7/2018

PROYECTO DE CONCESIÓN CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR		SECTOR O TRAMO SUB SECTOR 2 VARIANTE COVENAS	
CONTRATO No.: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		MARGEN LONGITUD EFECTIVA 0,00 m	
PREDIO No. CAB-7-2-039A		DIRECCIÓN / EMAIL DIRECCIÓN DEL PREDIO	
ABSC. INICIAL K004+597,81 D		MATRÍCULA INMOBILIARIA 340-83100	
ABSC. FINAL K004+602,76 D		CEDULA CATASTRAL 70221050000000000000000000000000	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO JORGE LUIS ANGARITA HERNANDEZ Y OTRA		CÉDULA DIRECCIÓN / EMAIL DIRECCIÓN DEL PREDIO	
VEREDA/BARRIO: SANTIAGO DE TOLU		LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	
MUNICIPIO: COVENAS		SUBURBANO	
DPTO: SUCRE		HABITACIONAL	
Predio requerido para: DERECHO DE VIA		0 - 7 % Plata	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN		
NARANJA $\phi \leq 0,20$ m	2		UN		
PLATANO $\phi \leq 0,20$ m	1		UN		
ORNAMENTALES $\phi \leq 0,20$ m	3		UN		
TOTAL AREA CONSTRUIDA				0,00	M2

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		CANTIDAD	UNID
1	CAL: MURO DE CERRAMIENTO EN BLOQUE, CONTIENE 6,44 M DE VIGA DE CONFINAMIENTO SUPERIOR DE 0,10M X 0,20 M EN CONCRETO Y 3 COLUMNETAS DE CONFINAMIENTO DE 0,10 M X 0,20 M EN CONCRETO. ALTURA DEL MURO= 2,00 M.	6,44	M
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

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

AREA TOTAL TERRENO 195,35 m ²	AREA REQUERIDA 29,60 m ²	AREA REMANENTE 0,00 m ²	AREA SOBRANTE 165,75 m ²	AREA TOTAL REQUERIDA 29,60 m ²
---	--	---------------------------------------	--	--

FECHA DE ELABORACIÓN: 26/jul./18	Elabora: LEONARDO GONZALEZ SALGADO M.P. 2202221851 COR	Revisó y Apróbó:
-------------------------------------	---	------------------

OBSERVACIONES: El predio se toma con clasificación de suelo SUBURBANO según el PBOT de Coveñas, acuerdo 003 de 2006 vigente a la fecha.	
--	--

REVISED CR.

REVISED 12/12/12

COORDENADAS AREA REQUERIDA				
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	NORTE
P1	P1 - P2	4.96	93°10'3"	823855.10
P2	P2 - P3	0.12	77°35'50"	823850.14
P3	P3 - P4	1.99	180°06"	823850.16
P4	P4 - P5	4.64	183°43'16"	823850.58
P5	P5 - P6	4.17	95°41'18"	823851.28
P6	P6 - P1	6.44	89°49'27"	823855.44

Area: 29,60 m²

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS <table><tr><td>ÁREA TOTAL:</td><td>00 Ha + 195,35 m²</td></tr><tr><td>ÁREA REQUERIDA:</td><td>00 Ha + 29,60 m²</td></tr><tr><td>ÁREA REMANENTE:</td><td>0 Ha + 00,00 m²</td></tr><tr><td>ÁREA SOBRANTE:</td><td>00 Ha + 165,75 m²</td></tr><tr><td>ÁREA CONSTRUIDA:</td><td>00,00 m²</td></tr></table>	ÁREA TOTAL:	00 Ha + 195,35 m²	ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 29,60 m²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 00,00 m²	ÁREA SOBRANTE:	00 Ha + 165,75 m²	ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m²	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																											
ÁREA TOTAL:	00 Ha + 195,35 m²																																							
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 29,60 m²																																							
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 00,00 m²																																							
ÁREA SOBRANTE:	00 Ha + 165,75 m²																																							
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m²																																							
CONEXION VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UF7 SUB-SECTOR 2 VARIANTE COVENAS	PROPIETARIO: JORGE LUIS ANGARITA HERNANDEZ Y OTRA	CONVENCIONES <table><tr><td>Linea de compra</td><td>-----</td><td>Límite predial</td><td>-----</td></tr><tr><td>Ejes de vía proyectada</td><td>-----</td><td>Área requerida</td><td>-----</td></tr><tr><td>Eje de vía existente</td><td>-----</td><td>Área remanente</td><td>-----</td></tr><tr><td>Borde vía existente</td><td>-----</td><td>Construcción</td><td>-----</td></tr><tr><td>Borde vía proyectado</td><td>-----</td><td>Construcción anexa</td><td>-----</td></tr><tr><td>Fuentes hídricas</td><td>○</td><td>Punto de inflexión</td><td>○</td></tr><tr><td>Alcantarilla</td><td>-----</td><td>Chañán Llano</td><td>-----</td></tr><tr><td>Lago o Jagüey</td><td>-----</td><td>Chañán Corte</td><td>-----</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Cercas</td><td>-----</td></tr></table>	Linea de compra	-----	Límite predial	-----	Ejes de vía proyectada	-----	Área requerida	-----	Eje de vía existente	-----	Área remanente	-----	Borde vía existente	-----	Construcción	-----	Borde vía proyectado	-----	Construcción anexa	-----	Fuentes hídricas	○	Punto de inflexión	○	Alcantarilla	-----	Chañán Llano	-----	Lago o Jagüey	-----	Chañán Corte	-----			Cercas	-----	ARCHIVO: CAB-7-2-039A.dwg	PLANO: 2 de 2
Linea de compra	-----	Límite predial	-----																																					
Ejes de vía proyectada	-----	Área requerida	-----																																					
Eje de vía existente	-----	Área remanente	-----																																					
Borde vía existente	-----	Construcción	-----																																					
Borde vía proyectado	-----	Construcción anexa	-----																																					
Fuentes hídricas	○	Punto de inflexión	○																																					
Alcantarilla	-----	Chañán Llano	-----																																					
Lago o Jagüey	-----	Chañán Corte	-----																																					
		Cercas	-----																																					
CEDULA CATASTRAL: 7022105000000000004001000000000000	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-83100	RUTA: PR INICIO: 00 + 000 FINAL: 20 + 671.00	DIBUJÓ: LEONARDO GONZALEZ SALGADO	FECHA: 26-07-18																																				
CIP: CAB-7-2-039A	ESCALA: N/A	ABSCISAS INICIO: X004+597,81 D FINAL: X004+602,76 D																																						
CONCESIÓN Ruta al Mar																																								

REVISED CR