

Montería, (Córdoba)

Señora:

**ANA LUCIA JIMENEZ MORALES**

Dirección: BALCONES SAN LUIS No. 1

Coveñas – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147T-20190702002197  
Fecha: 02/07/2019 09:09:12 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-20190327001594 del 27 de marzo de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147T-20190327001596 del 27 de marzo de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándola a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado 48-147T-20190327001594 del 27 de marzo de 2019, sobre el inmueble identificado con el número matrícula inmobiliaria 340-102714 denominado BALCONES SAN LUIS No. 1, ubicado en Coveñas-Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar”, según consta en el correo electrónico de fecha 2 de mayo de 2019 sin que a la fecha del presente aviso 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-20190327001594 del 27 de marzo 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 BALCONES SAN LUIS No. 1, ubicado en jurisdicción del municipio de Coveñas, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N° 702210002000000010148000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N° 340-102714, predio identificado con la ficha predial No. CAB-7-2-013A, 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 BALCONES SAN LUIS No. 1, ubicado en el municipio de Coveñas-Sucre, a fin de notificar a la señora **ANA LUCIA JIMENEZ MORALES** la oferta formal de compra 48-147T-20190327001594 del 27 de marzo de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147T-20190327001594 del 27 de marzo 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 5-07-2019 A LAS 7:00 A.M.

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

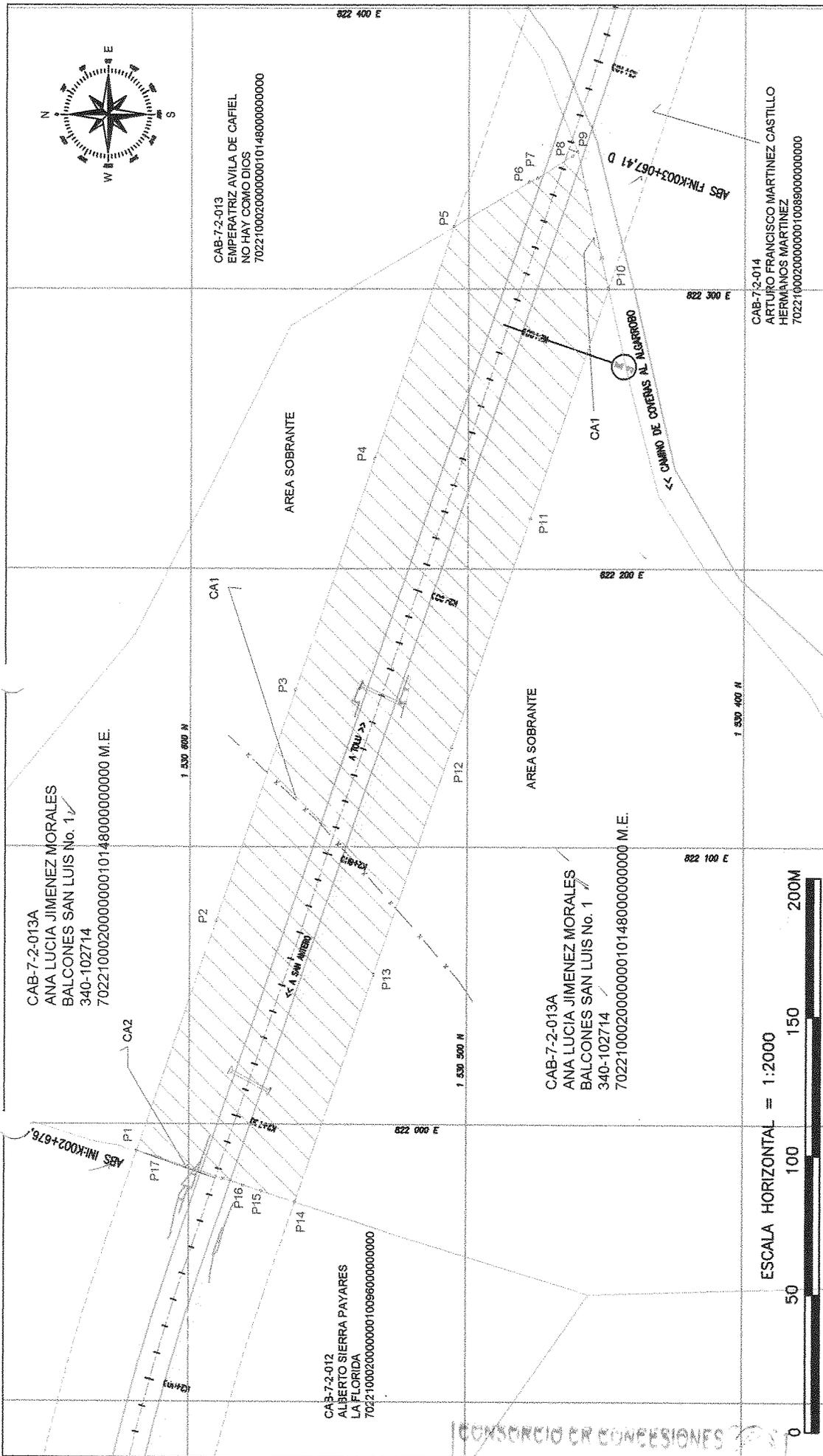


PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO  
Coordinadora predial Concesión Ruta al Mar S.A.S

Proyecto: JMS



REVISADO CR.



<b>TÍTULO:</b> PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL		<b>CUADRO DE ÁREAS</b>	
<b>PROPIETARIO:</b> ANA LUCIA JIMENEZ MORALES		<b>ÁREA TOTAL:</b> 21 Ha + 9239,00 m <sup>2</sup> <b>ÁREA REQUERIDA:</b> 2 Ha + 2176,91 m <sup>2</sup> <b>ÁREA REMANENTE:</b> 0 Ha + 00,00 m <sup>2</sup> <b>ÁREA SOBROGANTE:</b> 19 Ha + 7062,09 m <sup>2</sup> <b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 00,00 m <sup>2</sup>	
<b>CEDULA CATASTRAL:</b> 7022100020000000010148000000000 M.E. <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 340-102714		<b>RUTA:</b> VARIANTE COVENAS <b>PR</b> <b>ABSCISAS</b> <b>INICIO:</b> 00 + 000 <b>FINAL:</b> 20 + 671,00 <b>INICIO:</b> K002+676,40   <b>FINAL:</b> K003+087,41	
<b>CIP:</b> CAB-7-2-013A <b>ESCALA:</b> 1:2000		<b>DIBUJÓ:</b> LEONARDO GONZALEZ SALGADO <b>FECHA:</b> 26-06-18	
<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b> <b>PROYECCIÓN:</b> Gausse - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) <b>DATUM:</b> MAGNA - SIRGAS <b>ORIGEN DE LA ZONA:</b> CENTRAL <b>COORDENADAS GEOGRAFICAS:</b> 4° 35' 46,3215" Lat. Norte, 74° 4' 39,0284" Long. Oeste <b>COORDENADAS PLANAS:</b> 1000 000 metros Norte, 1000 000 metros Este		<b>ARCHIVO:</b> CAB-7-2-013A.dwg <b>PLANO:</b> 1 de 2	

REVISADO CR.

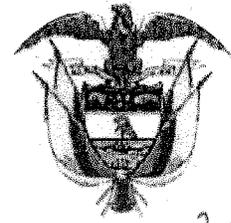
CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA				
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	NORTE
P1	P1 - P2	87.80	87°45'32"	1530618.74
P2	P2 - P3	87.80	180°00"	1530590.33
P3	P3 - P4	87.80	180°00"	1530561.91
P4	P4 - P5	87.80	179°59'60"	1530533.50
P5	P5 - P6	31.43	139°41'52"	1530505.09
P6	P6 - P7	3.37	172°17'26"	1530478.09
P7	P7 - P8	14.86	189°39'13"	1530474.99
P8	P8 - P9	2.39	182°2'16"	1530462.50
P9	P9 - P10	50.39	68°4'57"	1530460.53
P10	P10 - P11	86.74	148°14'15"	1530449.30
P11	P11 - P12	86.74	180°00"	1530477.37
P12	P12 - P13	86.74	180°00"	1530505.44
P13	P13 - P14	86.74	180°00"	1530533.51
P14	P14 - P15	12.86	91°8'27"	1530561.58
P15	P15 - P16	6.82	179°46'25"	1530573.83
P16	P16 - P17	31.89	179°59'56"	1530580.32
P17	P17 - P1	8.44	181°19'40"	1530610.65

Area: 22176,91 m<sup>2</sup>  
 Area: 2,21769 ha

CONSORCIO DE CONCESIONES  
 S.A. S.P.A.

 <b>CONEXION VIAL</b> <b>ANTIOQUIA-BOLIVAR</b> UJ7 SUB-SECTOR 2 VARIANTE COVERÑAS	<b>TÍTULO:</b> PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL  <b>PROPIETARIO:</b> ANA LUCIA JIMENEZ MORALES  <b>CEDULA CATASTRAL:</b> 7022100020000000101480000000000 M.E. <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 340-102714	<b>CUADRO DE ÁREAS</b> ÁREA TOTAL: 21 Ha + 9239,00 m <sup>2</sup> ÁREA REQUERIDA: 2 Ha + 2176,91 m <sup>2</sup> ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 00,00 m <sup>2</sup> ÁREA SOBROBANTE: 19 Ha + 7062,09 m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m <sup>2</sup>  <b>RUTA:</b> VARIANTE COVERÑAS <b>PR</b> INICIO: 00 + 000 FINAL: 20 + 671,00  <b>ABSCISAS</b> INICIO: K002+676,40 I FINAL: K003+087,41 D	<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b> <b>PROYECCIÓN:</b> Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) <b>DATUM:</b> MAGNA - SIRGAS <b>ORIGEN DE LA ZONA:</b> CENTRAL <b>COORDENADAS GEOGRAFICAS:</b> 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste <b>COORDENADAS PLANAS:</b> 1000.000 metros Norte 1000.000 metros Este	<b>ARCHIVO:</b> CAB-7-2-013A.dwg <b>PLANO:</b> 2 de 2
<b>CIP:</b> CAB-7-2-013A <b>ESCALA:</b> N/A		<b>CONCESIÓN</b> <b>Ruta al Mar</b>		

REVISED CR.



**Municipio de Coveñas**

NIT: 823003543-7

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

7-2-13  
7-2-13A

**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE COVEÑAS, SUCRE:**

**CERTIFICA:**

Que sobre el predio que se encuentra identificado con la referencia catastral 000200010148000, Matrícula Inmobiliaria N° 340 - 102714, cuya propiedad la ejerce RAFAEL CAFIEL ALMENTEROS, en la Vereda Parcelas de Algarrobo, **no se ha expedido Licencia de Construcción en ninguna de sus modalidades ni se encuentra trámite alguno de esta clase; así como tampoco hay aprobado o en trámite ningún Plan Parcial a la fecha.**

Que según el Acuerdo No. 003 de 28 de febrero 2006 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE COVEÑAS", en su Artículo 8°, establece la clasificación como Suelo Rural; Está constituido por los terrenos no aptos para los usos urbanos por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrarios, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; por lo tanto el predio identificado con la referencia catastral 000200010148000, se encuentra ubicado en un área no apta para urbanizaciones durante la vigencia del PBOT Municipal.

Los usos reglamentados generales del suelo en esta zona son los siguientes (Artículos 113 y 114 del Acuerdo N° 003 de 28 de febrero de 2006):

**Zonas Forestales Productoras Protectoras (Z.F.P.P).** Corresponden a las plantaciones de árboles nativos, y al establecimiento artificial total o parcial de los ecosistemas degradados por causas naturales o antrópicas para recuperar la productividad y asegurar la diversidad biológica, pudiendo incluso ser comercializables y tenerse en cuenta como alternativas productivas para los residentes del área respectiva. Comprende las zonas de las Parcelas de Algarrobo y Bellavista.

La anterior clasificación no obstruye de ninguna forma la construcción de infraestructura básica como lo son las redes de servicios públicos, saneamiento básico, vivienda de interés social, desarrollo vial acorde con las necesidades de la zona ni ninguna otra clase de proyectos tendientes a elevar la productividad y aseguramiento de un buen nivel de vida para sus moradores.

- Uso Principal** Forestal protector – productor, plantaciones de árboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos, madera, leña y sub productos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales renovables
- Uso Complementario** Asociado Extensivo Silvopastoril, Asociado Extensivo, Agroforestal
- Uso Restringido** Turismo convencional, Recreación, Residencial, Comercial.





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

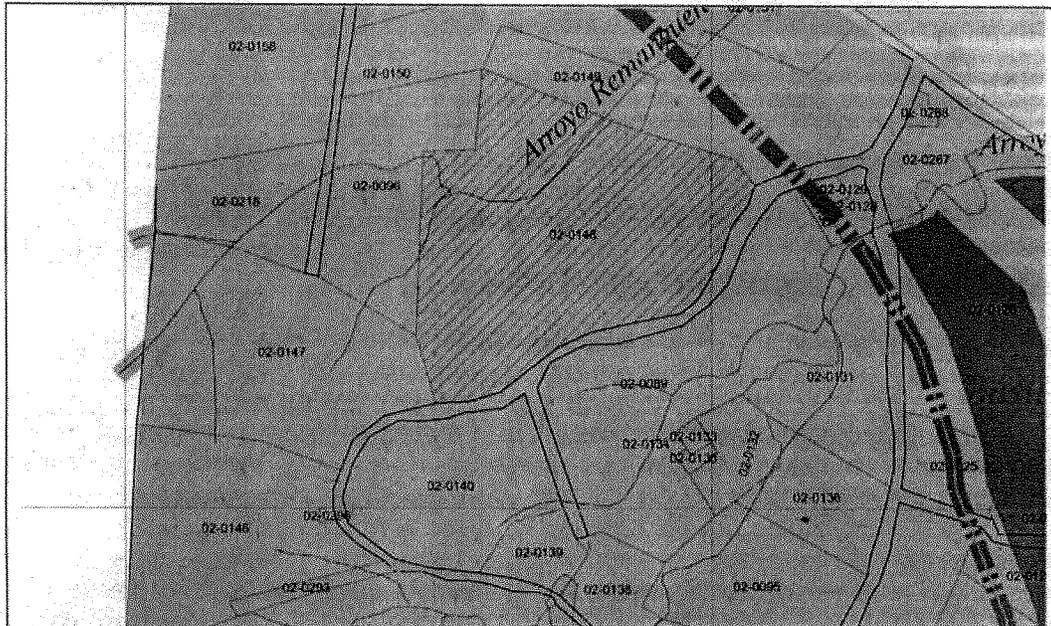
NIT: 823003543-7

Secretaría de Planeación, Obras públicas y Saneamiento Básico

Página 2 de 2

Uso Prohibido

Todos los demás



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 000200010148000, Matricula Inmobiliaria N° 340 - 102714, en la Vereda Parcelas de Algarrobo, **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](http://www.alcaldiadecovenas.gov.co)

Señora.  
ANA LUCIA JIMENEZ MORALES  
Dirección: BALCONES SAN LUIS No. 1  
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 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 BALCONES SAN LUIS No. 1, ubicado en el Municipio de Coveñas, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N° 702210002000000010148000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-102714 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-7-2-013A Ubicado en el Sector Variante -Coveñas.

Cordial saludo:

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

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

De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014.

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-7-2-013A
Fecha de ficha	25-Junio-2018
Tramo / Unidad funcional	UFI 7 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	22176,91 M2
Abscisa inicial	K002+676,40 I
Abscisa final	K003+067,41 D
Municipio	Coveñas
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-102714
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	702210002000000010148000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Resolución No. 1044 del 28 de octubre de 2009 del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural- INCODER Dirección Territorial Sucre, y son los siguientes:

"...por el Norte con predio de Petrona Teheran, por el Oriente con predio de Arturo Martinez, por el Sur con Carretera a la Base Naval y por el Occidente con predio del Municipio de Coveñas "...

#### B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No. 340-28704 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	DEPARTAMENTO
ANA LUCIA JIMENEZ MORALES	C.C. 42872922	Adjudicación	Resolución	N°1044 del 28 de octubre de 2009	INCODER	SUCRE

**C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA**

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N° CAB-7-2-013A:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-7-2-013A	Total: 219239,00 M2
	Requerida: 22176,91 M2
	Remanente: 0.00 M2
	Sobrante: 197062,09 M2
	Total Requerida: 22176,91 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-P5	351,20	METROS LINEALES	CON ANA LUCIA JIMENEZ MORALES
SUR	P10-P14	346,96	METROS LINEALES	CON ANA LUCIA JIMENEZ MORALES
ORIENTE	P5-P9 Y P9-P10	102,44	METROS LINEALES	CON EMPERATRIZ AVILA DE CAFIEL Y CAMINO DE COVEÑAS AL ALGARROBO
OCCIDENTE	P14-P1	60,01	METROS LINEALES	CON ALBERTO SIERRA PAYARES

**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-7-2-013A de fecha 3 de septiembre de 2018, elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 80.346.935)**.

Por concepto de Valor del lote, a favor de la propietaria; la suma de **CINCUENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS (\$57.438.197)**.



DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	2,217691	\$ 25.900.000	\$ 57.438.197
TOTAL TERRENO				\$ 57.438.197

Por concepto de construcciones Anexas a favor de la Propietaria, la suma de TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS PESOS (\$3.769.426)

CAB-7-2-013A

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DEVIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
1 Cerca.	3	10	118,04	30,00%	2,5	26,01%	\$ 23.910,95	\$ 6.219,24	\$ 17.691,71	\$ 2.088.329,67
2 Cerca.	3	10	60,01	30,00%	2,5	26,01%	\$ 37.861,34	\$ 9.847,73	\$ 28.013,61	\$ 1.681.096,46
VALOR TOTAL										\$ 3.769.426,13
VALOR ADAPTADO										\$ 3.769.426

Por concepto de cultivos y especies, a favor de la propietaria; la suma de DIECINUEVE MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS (\$ 19.139.312)

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Aceituno $\varnothing$ 0,21 $\leq$ 0,40 m	UN	1	\$ 239.702 ✓	\$ 239.702
Vara de Humo $\varnothing$ 0,21 $\leq$ 0,40 m	UN	13	\$ 299.627 ✓	\$ 3.895.151
Cañahuate $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	4	\$ 22.472 ✓	\$ 89.888
Carbonero $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	7	\$ 16.700 ✓	\$ 116.900
Ceiba Toluá $\varnothing$ 0,61 $\leq$ 0,80 m	UN	1	\$ 1.165.217 ✓	\$ 1.165.217
Cocuelo $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	1	\$ 12.370 ✓	\$ 12.370
Divi divi $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	4	\$ 7.422 ✓	\$ 29.688
Guacamayo $\varnothing$ 0,41 $\leq$ 0,60 m	UN	2	\$ 219.912 ✓	\$ 439.824
Guacimo $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	2	\$ 7.422 ✓	\$ 14.844
Matarratón $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	5	\$ 4.948 ✓	\$ 24.740
Mora $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	2	\$ 22.472 ✓	\$ 44.944
Cayo de Corozo	UN	2	\$ 30.000 ✓	\$ 60.000
Palma de vino $\varnothing$ 0,41 $\leq$ 0,60 m	UN	43	\$ 55.000 ✓	\$ 2.365.000
Polvillo $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	5	\$ 22.472 ✓	\$ 112.360
Roble $\varnothing$ 0,21 $\leq$ 0,40 m	UN	10	\$ 269.665 ✓	\$ 2.696.650
Roble $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	11	\$ 37.453 ✓	\$ 411.983
Santa Cruz $\varnothing$ 0,21m $\leq$ 0,40 m	UN	1	\$ 39.584 ✓	\$ 39.584
Totumo $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	1	\$ 4.948 ✓	\$ 4.948
Pasto Kikuyo	M2	17741,52	\$ 381 ✓	\$ 6.759.519
Cerca viva en limoncillo (4 plantas por m)	M	40	\$ 15.400 ✓	\$ 616.000
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 19.139.312</b>

El pago total del precio de adquisición es de OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 80.340.935).

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB-TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	2.217691	\$ 25.900.000	\$ 57.438.197
TOTAL TERRENO				\$ 57.438.197
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.769.426
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 19.139.312
TOTAL AVALUO				\$ 80.346.935

**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.

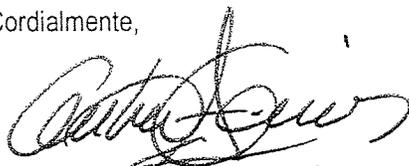
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar 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-7-2-013A de fecha 03 de septiembre de 2018, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,

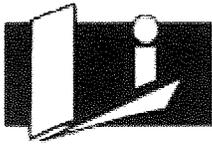


**GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ**  
Gerente General

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

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

Elaboró: JMS  
Revisó: P.A.R.R



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

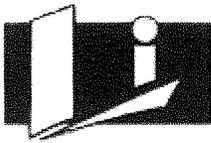
PREDIO CAB-7-2-013A

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCION:	BALCONES DE SAN LUIS 1
VEREDA:	GUAYABAL
MUNICIPIO:	COVEÑAS
DEPARTAMENTO:	SUCRE
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., SEPTIEMBRE 03 DE 2018

REVISADO CR.

1000  
1000  
1000



**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. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

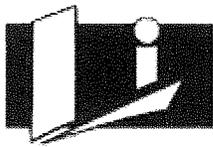
**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno

REVISED CR

10/10/10



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

REVISED CR.



**1. INFORMACION GENERAL**

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S, 6 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 corregimiento:** Guayabal.
- 1.8. **Dirección del inmueble:** Balcones de San Luis No. 1
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K002+676,40 I y abscisa final K003+067,41 D.
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso en AGROPECUARIO.
- 1.11. **Uso por norma:** El predio se encuentra en uso Forestal protector productor, plantaciones de árboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos, madera leña sub productos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales renovables.

**1.12. Información Catastral:**

<b>Departamento</b>	70- Sucre
<b>Municipio</b>	221 – Coveñas
<b>Cedula. Catastral actual</b>	70-221-00-02-00-00-0001-0148-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	20 Ha 2250,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	376,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2018</b>	\$ 94,485,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, 21 de mayo 2018

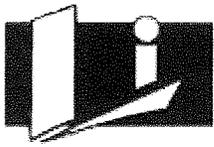
- 1.13. **Fecha visita al predio:** 08 de Agosto de 2018. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 03 de Septiembre de 2018.

**2. DOCUMENTOS**

**2.1. Documentos suministrados**

- ficha predial del predio CAB-7-2-013A, elaborado el 25 de junio de 2018.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 14 de junio de 2018
- Resolución No. 1044 del 28-10-2009 del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER Dirección Territorial Sucre.
- Certificado catastral IGAC del 21 de mayo de 2018
- Plano de afectación predial, elaborado 25 Junio de 2018
- Registro 1 y 2
- Certificado de usos de suelo, 12 de septiembre de 2018.

REVISED CR.



- Estudio de títulos del predio CAB-7-2-013A, elaborado el 26 de junio de 2018.

**Nota:** Documentos en su totalidad suministrados por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. el 6 de Agosto de 2018.

**2.2. Documentos consultados**

- Consulta catastral del predio.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. Propietaria:** ANA LUCIA JIMENEZ MORALES CC 42.872.922 de San Antero  
**Fuente:** Estudio de Títulos predio CAB-7-2-013A, 26 de junio de 2018.

**3.2. Título de adquisición:** Resolución No. 1044 del 28-10-2009 del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER Dirección Territorial Sucre.

**3.3. Matrícula inmobiliaria:** 340 – 102714.

**3.4. Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-102714, sobre el predio objeto de avalúo recaen:

**Anotación 02:** Medida cautelar prohibición de enajenar sin autorización. Resolución 1044 del 28 de noviembre de 2009.

5

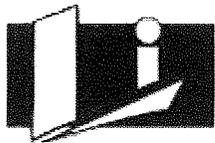
**Nota:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. Delimitación del sector:** El predio se encuentra en la vereda Guayabal, se ubica geográficamente al occidente del municipio de Coveñas, y limita al norte con el Golfo de Morrosquillo, al sur con la vereda Punta Seca, al oriente con la vereda Torrente, al occidente con la vereda El peñón. <sup>1</sup>

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

REVISADO CR.



Fuente: Google maps, Consulta: 08 de Agosto de 2018, https://www.google.com.co/maps/place/Cove%

- 4.2. **Actividad predominante:** En el sector se evidencian predios con destinación agropecuaria y zonas de reserva y protección forestal. <sup>2</sup>
- 4.3. **Topografía:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía ondulada del 8 al 25%.
- 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.<sup>3</sup>, el municipio se encuentra a 5 msnm<sup>4</sup>, presenta precipitación anual promedio de 1011 mm<sup>5</sup>.
- 4.5. **Condiciones agrologicas:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica LWBd1<sup>6</sup>, y las siguientes características<sup>7</sup>:

6

TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
LWBd1	IV	Cálido seco	Rocas sedimentarias	Typic Haplustepts.	Depósitos Superficiales	Muy baja a baja

2 Ibid.

3 Ibid.

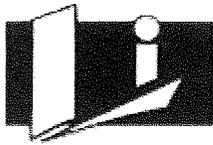
4 Ibid.

5 Centro de Observaciones Oceanográficas e Hidrográficas: [www.cioh.org.co](http://www.cioh.org.co).

6 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Coveñas - Sucre, Vigencia 2014.

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

REVISED CR.



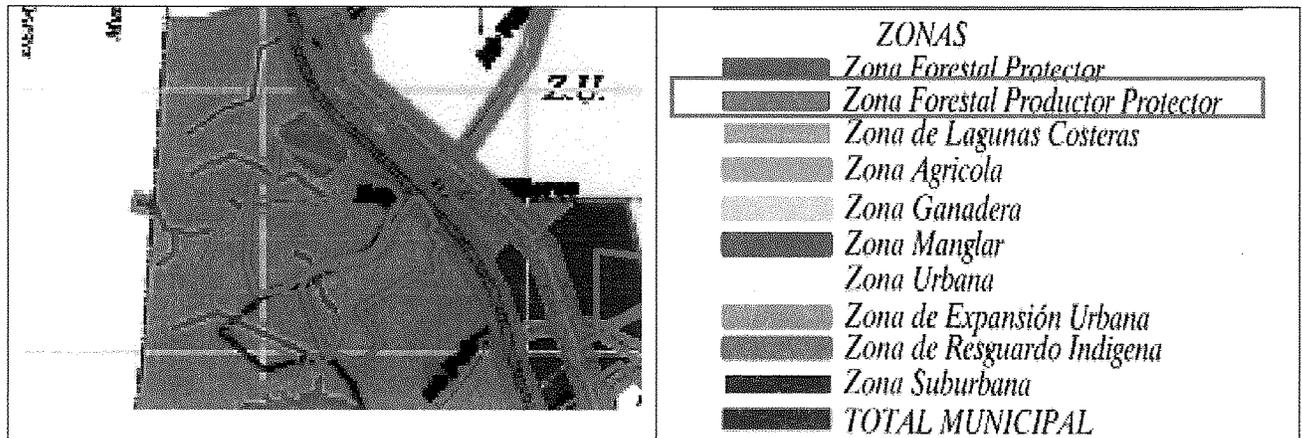
			(arcillas margosas)	Vertic Haplustepts	Clásticos de Grano Fino	
--	--	--	---------------------	--------------------	-------------------------	--

- 4.6. **Servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión.
- 4.7. **Servicios comunales:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Coveñas.
- 4.8. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al suroccidente del perímetro urbano del Municipio de Coveñas – Sucre, vereda guayabal; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía veredal.

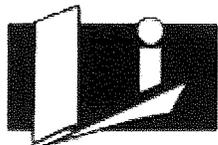
**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

- 5.1. **Norma Urbanística Aplicada:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Coveñas – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 003 del 10 de Marzo del 2006, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro RURAL cuya área de producciones es de ZONA FORESTAL PRODUCTOR PROTECTOR y ZONA DE EXPANSION URBANA sin embargo el área requerida presenta normad de uso de suelo ZONA FORESTAL PRODUCTOR PROTECTOR.

7



REVISED



**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO**

6.1. **Ubicación:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Guayabal, el cual se encuentra aproximadamente a 3.31 km del perímetro urbano del municipio de Coveñas – Sucre. Se accede por vía veredal.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 08 de Agosto de 2018.  
www.google.earth.com.co

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	219239,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	22176,91 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0000,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	197062,09 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	22176,91 m <sup>2</sup>

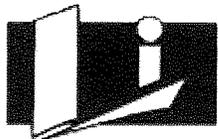
Fuente: Ficha predial CAB-7-2-013A, 25 de junio de 2018.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	351,20 ml	CON ANA LUCIA JIMENEZ MORALES (P1-P5)
SUR	346,96 ml	CON ANA LUCIA JIMENEZ MORALES (P10-P14)
ORIENTE	102,44 ml	CON EMPERATRIZ AVILA DE CAFIEL (P5-P9) Y CAMINO DE COVEÑAS AL ALGARROBO (P9-P10)
OCCIDENTE	60,01 ml	CON ALBERTO SIERRA PAYARES (P14-P1)

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-013A, 25 de junio de 2018

REVISED 6/2004



- 6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía veredal la cual conecta con la cabecera municipal de Coveñas, la cual se encuentra en afirmado y en buen estado de conservación.
- 6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica, Sin embargo el área requerida no presenta servicios públicos.
- 6.6. **Unidades fisiográficas:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	8-25%	Agropecuario	Forestal protector productor

- 6.7. **Áreas construidas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **Características constructivas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **Construcciones Anexas:** La franja objeto de adquisición predial presenta construcciones tipificadas como anexo.

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
1. Cerca con 4 hilos en alambre de púa y estacones de madera cada 2m y H=1,40 m.	118.04 ml	3	Bueno a regular	10
2. Cerca con 5 hilos en alambre de púa y estacones de madera cada 1,30m y H=1,50 m..	60.01 ml	3	Bueno a regular	10

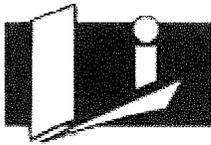
9

**Fuente:** Ficha predial CAB-7-2-013A, 25 de junio de 2018.

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

Descripción	Cantidad
Aceituno $\varnothing$ 0,21 $\leq$ 0,40 m	1 Un
Vara de Humo $\varnothing$ 0,21 $\leq$ 0,40 m	13 Un
Cañahuate $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	4 Un
Carbonero $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	7 Un
Ceiba Tolua $\varnothing$ 0,61 $\leq$ 0,80 m	1 Un
Cocuelo $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	1 Un
Divi divi $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	4 Un
Guacamayo $\varnothing$ 0,41 $\leq$ 0,60 m	2 Un

REVISED CR.



Guacamayo $\varnothing$ 0,41 $\leq$ 0,60 m	2 Un ✓
Guacimo $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	2 Un ✓
Matarraton $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	5 Un ✓
Mora $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	2 Un ✓
Cayo de Corozo	2 Un ✓
Palma de vino $\varnothing$ 0,41 $\leq$ 0,60 m	43 Un ✓
Polvillo $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	5 Un ✓
Roble $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	11 Un ✓
Roble $\varnothing$ 0,21 $\leq$ 0,40 m	10 Un ✓
Santa Cruz $\varnothing$ 0,21m $\leq$ 0,40 m	1 Un ✓
Totumo $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	1 Un ✓
Pasto Kikuyo	17741,52 m2 ✓
Cerca viva en limoncillo (4 plantas por m)	40 M ✓

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-013A, 25 de junio de 2018. ✓

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

10

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

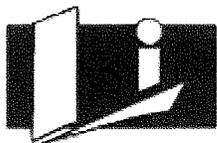
**7.1. Método comparación de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas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

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

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. ✓

REVISED CR

10/1/01  
At 10:00  
10/1/01  
10/1/01



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.

**Nota:** En este avalúo se incluye la especie Cañahuate de madera fina con altura comercial de tres metros (3m) y la especie Santa Cruz de madera fina con altura comercial de cuatro metros (4m).

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

11

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

### 8.1. Relación de ofertas obtenidas :

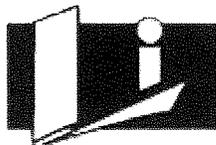
ESTUDIO DE MERCADO - FORESTAL PRODUCTOR								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO/PAGINA WEB	UBICACIÓN MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (HA)
1	3005161447-3015486229	FincaRaiz.com.co	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 3.136.000.000	98,00	0,00
2	3157310986	Santiago Tarazona	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 1.500.000.000	53,00	0,00
3	7854470-3017294539-3015486229	Mym Inmobiliaria Monteria	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 7.616.000.000	238,00	GLOBAL

### 8.2. Depuración del mercado :

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del

REVISADO CR.

10/10/10  
10/10/10  
10/10/10  
10/10/10



objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO - FORESTAL PRODUCTOR												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3005161447-3015486229	Fincaraiz.com.co	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 3.136.000.000	\$ 2.885.120.000	98,0000	\$ 29.440.000	0,00	\$ -	\$ -
2	3157310986	Santiago Tarazona	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 1.500.000.000	\$ 1.380.000.000	53,0000	\$ 26.037.736	0,00	\$ -	\$ -
3	7854470-3017294539-3015486229	Mym inmobiliaria Monteria	Lorica	La Bonguita	Finca	\$ 7.616.000.000	\$ 7.006.720.000	238,0000	\$ 27.366.891		GLOBAL	\$ 493.400.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 27.614.876						
DESVIACION ESTANDAR						\$ 1.714.635		LIMITE SUPERIOR		\$ 29.329.510		
COEFICIENTE DE VARIACION						6,21%		LIMITE INFERIOR		\$ 25.900.241		
VALOR ADOPTADO / HA						\$25.900.000						

**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	La Bonguita	Finca	\$ 29.440.000
2	La Bonguita	Finca	\$ 26.037.736
3	La Bonguita	Finca	\$ 27.366.891
PROMEDIO			\$ 27.614.876
DESVIACION ESTÁNDAR			1.714.635
COEF DE VARIACION			6,21
LIMITE SUPERIOR			\$ 29.329.510
LIMITE INFERIOR			\$ 25.900.241

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea (Ha)	\$ 25.900.000

**10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente**

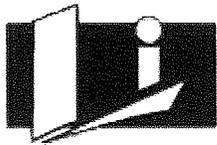
De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor límite inferior encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado.

REVISED CR.

^

^

100  
100  
100



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

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

**Oferta 3:** Finca de 238 hectáreas, ubicada en el municipio de Lórica, Vía San Pelayo – Lórica, cuenta con una casa principal de 410 m<sup>2</sup> y una casa de mayordomo de 90 m<sup>2</sup>, las cuales comprende 6 habitaciones, aire central y baños internos con divisiones en vidrio, cuenta con piscina, kiosco, parqueadero, cocina integral y comedor.

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

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

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

**12. CALCULOS VALOR ANEXOS**

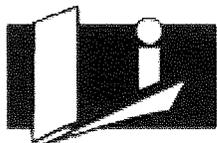
**12.1. Costos de reposición:** Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 187.

13

Cerca con 4 hilos en alambre de púa y postes en madera ø 0,08 m cada 1,5m y H=1,30 m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (400 M) Cal 12.5	ml	474,00	/\$ 582,00	\$ 275.868,00
Cerco 8 X 8 CM X 2,9M - Ordinario	un	40,00	/\$ 22.906,00	\$ 916.240,00
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma	Kg	13,00	/\$ 6.500,00	\$ 84.500,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	89,00	/\$ 17.369,00	\$ 1.545.841,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 2.822.449,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>\$ 118,04</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 23.910,95</b>

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

REVISED CR.



Cerca con 5 hilos en alambre de púa y estacones de madera cada 1,30m y H=1,50 m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (400 M) Cal 12.5	ml	301	\$ 582	\$ 175.182
Cerco 8 X 8 CM X 2,9M - Ordinario	un	47	\$ 22.906	\$ 1.076.582
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	10,0	\$ 6.500	\$ 65.000
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	55,0	\$ 17.369	\$ 955.295
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 2.272.059,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>\$ 60,01</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 37.861,34</b>

Fuente grapa: <http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471>**12.2. Depreciación Fitto y Corvini**

Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:

CAB-7-2-013A

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
1 Cerca.	3	10	118,04	30,00%	2,5	26,01%	\$ 23.910,95	\$ 6.219,24	\$ 17.691,71	\$ 2.088.329,67
2 Cerca.	3	10	60,01	30,00%	2,5	26,01%	\$ 37.861,34	\$ 9.847,73	\$ 28.013,61	\$ 1.681.096,46
<b>VALOR TOTAL</b>										<b>\$ 3.769.426,13</b>
<b>VALOR ADAPTADO</b>										<b>\$ 3.769.426</b>

14

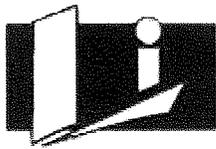
**13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES****13.1. Soportes de valores de cultivos y especies**

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

Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volúmen m <sup>3</sup>	Volúmen adoptado m <sup>3</sup>	\$/m <sup>3</sup>	Valor por planta
Cañahuate	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,037110063	0,03711015	605.550	22.472

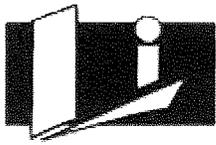
Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volúmen m <sup>3</sup>	Volúmen adoptado m <sup>3</sup>	\$/m <sup>3</sup>	Valor por planta
Santa Cruz	0,21 - 0,40	0,3	4	0,7	0,197920337	0,1979208	200.000	39.584

REVISED CR.



<b>CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR UNIT</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
Aceituno $\varnothing$ 0,21 $\leq$ 0,40 m	UN	1	\$ 239.702 ✓	\$ 239.702 ✓
Vara de Humo $\varnothing$ 0,21 $\leq$ 0,40 m	UN	13	\$ 299.627 ✓	\$ 3.895.151 ✓
Cañahuate $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	4	\$ 22.472 ✓	\$ 89.888 ✓
Carbonero $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	7	\$ 16.700 ✓	\$ 116.900 ✓
Ceiba Tolua $\varnothing$ 0,61 $\leq$ 0,80 m	UN	1	\$ 1.165.217 ✓	\$ 1.165.217 ✓
Cocuelo $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	1	\$ 12.370 ✓	\$ 12.370 ✓
Divi divi $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	4	\$ 7.422 ✓	\$ 29.688 ✓
Guacamayo $\varnothing$ 0,41 $\leq$ 0,60 m	UN	2	\$ 219.912 ✓	\$ 439.824 ✓
Guacimo $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	2	\$ 7.422 ✓	\$ 14.844 ✓
Matarraton $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	5	\$ 4.948 ✓	\$ 24.740 ✓
Mora $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	2	\$ 22.472 ✓	\$ 44.944 ✓
Cayo de Corozo	UN	2	\$ 30.000 ✓	\$ 60.000 ✓
Palma de vino $\varnothing$ 0,41 $\leq$ 0,60 m	UN	43	\$ 55.000 ✓	\$ 2.365.000 ✓
Polvillo $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	5	\$ 22.472 ✓	\$ 112.360 ✓
Roble $\varnothing$ 0,21 $\leq$ 0,40 m	UN	10	\$ 269.665 ✓	\$ 2.696.650 ✓
Roble $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	11	\$ 37.453 ✓	\$ 411.983 ✓
Santa Cruz $\varnothing$ 0,21m $\leq$ 0,40 m	UN	1	\$ 39.584 ✓	\$ 39.584 ✓
Totumo $\varnothing$ $\leq$ 0,20 m	UN	1	\$ 4.948 ✓	\$ 4.948 ✓
Pasto Kikuyo	M2	17741,52	\$ 381 ✓	\$ 6.759.519 ✓
Cerca viva en limoncillo (4 plantas por m)	M	40	\$ 15.400 ✓	\$ 616.000 ✓
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 19.139.312 ✓</b>

REVISED CR.

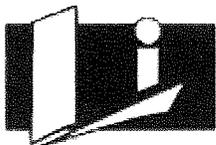


**14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía veredal carreteable la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía ondulada 8 – 25%✓
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en usos agropecuarios y zonas de reserva, protección forestal.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

16

REVISED CR.



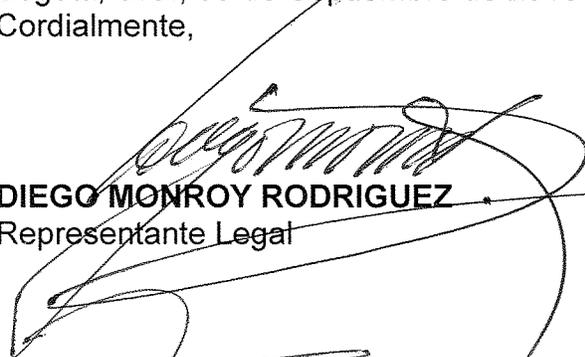
**15. RESULTADO DE AVALUO**

CAB-7-2-013A /

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	2,217691	\$ 25.900.000	\$ 57.438.197
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 57.438.197</b>
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.769.426
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 19.139.312
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 80.346.935</b>

**TOTAL AVALUO: OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE: (\$80.346.935,00).**

Bogotá, D.C., 03 de Septiembre de 2018  
Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal

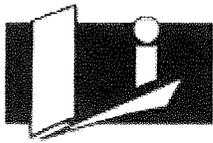
  
**LISANDRO CASTAÑEDA**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-79425497

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



REVISED

10/10/10  
10/10/10  
10/10/10  
10/10/10



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO

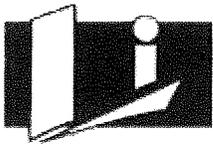


16.1.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS

CERCA



REVISED CR



16.1.3. CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIES AFECTADAS

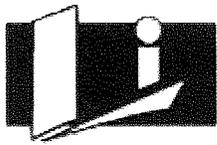


ESPECIES AFECTADAS



REVISADO CR.

2013-10-10  
2013-10-10  
2013-10-10

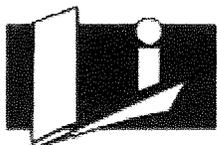
**16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS****I. IDENTIFICACION DEL PREDIO****Tipo de Inmueble:** Lote de terreno con construcciones**Dirección:** Balcones de San Luis No. 1**Vereda/Barrio:** Guayabal**Municipio:** Coveñas**Departamento:** Sucre**Cedula catastral:** 70-221-00-02-00-00-0001-0148-0-00-00-0000**Títulos de adquisición:** Resolución No. 1044 del 28-10-2009 del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER Dirección Territorial Sucre.**Matricula Inmobiliaria:** 340 – 102714**Propietario:** ANA LUCIA JIMENEZ MORALES CC 42.872.922**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.

20

ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
SMMLV-2018				\$781.242,00
VALOR BASE LIQUIDACION				\$80.346.935
1	Derechos Notariales	0,30%		\$241.041
2	Hojas Protocolo	\$3.600,00	20	\$72.000,00
3	Copias Protocolo	\$3.600,00	40	\$144.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$457.040,81
4	Iva derechos notariales	19%		\$86.838
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2018)	2,25%		\$17.600
6	Derechos registrales	0,00471		\$ 378.434
7	Retencion en la Fuente	1,00%		\$803.469
8	Folios de matriculas	\$ 18.900,00	2	\$37.800
9	Rentas departamentales	1,05%		\$843.643
SUBTOTAL				\$2.167.784
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$2.624.825

REVISAR



**III. CONSIDERACIONES**

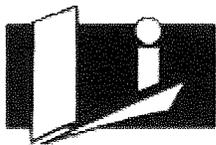
- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución No. 858 del 31 de Enero de 2.018, expedida por la Superintendencia de Notariado y registro.
- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del 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).	\$ 2.624.825	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
<b>Total Indemnizaciones</b>	<b>\$ 2.624.825,00</b>	✓



REVISED CR.



**CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**1. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** Lote de terreno con construcciones  
**Dirección:** Balcones de San Luis No. 1  
**Vereda/Barrio:** Guayabal  
**Municipio:** Coveñas  
**Departamento:** Sucre  
**Cedula catastral:** 70-221-00-02-00-00-0001-0148-0-00-00-0000  
**Títulos de adquisición:** Resolución No. 1044 del 28-10-2009 del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER Dirección Territorial Sucre.  
**Matricula Inmobiliaria:** 340 – 102714  
**Propietario:** ANA LUCIA JIMENEZ MORALES CC 42.872.922

**2. VALORACION COMERCIAL:**

CAB-7-2-013A

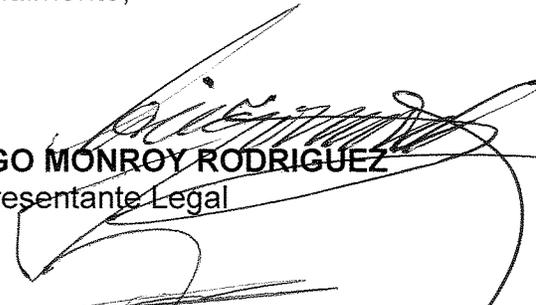
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	2,217691	\$ 25.900.000	\$ 57.438.197
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 57.438.197</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 3.769.426</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 19.139.312</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 80.346.935</b>

22

**TOTAL AVALUO: OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE: (\$80.346.935,00).**

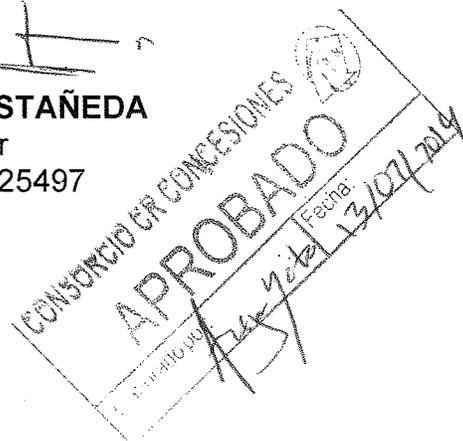
Bogotá, D.C., 03 de Septiembre de 2018

Cordialmente,

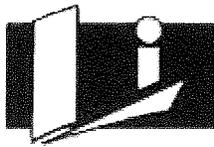
  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
 Representante Legal

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

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



REVISED



**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 03 de septiembre 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  
OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad actividad económica	Desmonte embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-7-2-013A	\$80'346.935	\$0	\$0	\$0	\$2'624.825

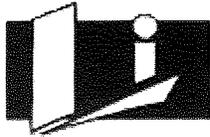
#### SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR

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 06 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.

REVISED



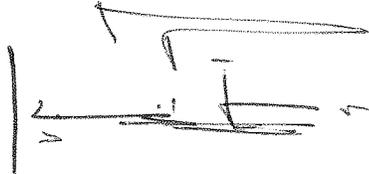
**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**COMITÉ DE AVALUOS**

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Miembro comité

  
**LISANDRO CASTAÑEDA**  
Miembro Comité

  
**JOSE FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Miembro comité

  
**OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ**  
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**



REVISED