



GOBERNACIÓN DEL
MAGDALENA



La fuerza
del cambio

Santa Marta, 2 de noviembre de 2021

Señores

VICTOR EDUARDO RODRIGUEZ CONDE

C.C No 88.253.668

ISRAEL BAHAR LEVY

C.C No 13.475.824 de Cúcuta

COOPERATIVA MULTIACTIVA COOEDUCAR

Nit: 807.002.272-3

Dirección: Av. 4 No 13-75 LC 9 Barrio La Playa – Cúcuta

Teléfono: (7) 5712932

Correo electrónico: coeducar08@hotmail.com

FRANCISCO JAVIER LOPEZ LASSO

C.C No 80.134.774 de Bogotá

CARLOS CHANNEL CONTRERAS CONTRERAS

C.C No 88.221.697 de Cúcuta

REINALDO ROJAS CASTELLANO

C.C No 13.449.335 de Cúcuta

CESAR OMAR ROJAS AYALA

C.C No 13.435.441

EIMY JULIETH SUAREZ GONZALEZ

C.C No 1.032.470.657 de Bogotá

AZ DISTRIBUCIONES PLUS S.A.S

Nit: 900248696-6

Dirección: Bodega 19 Modulo 1 piso 2 Central mayorista - Barrio la nueva Sexta

Correo electrónico: wilmergon1@hotmail.com

Correo electrónico: azconstrucol@hotmail.com

JOSE ANTONIO MANRIQUE TORRES

C.C No 13.254.311

CONSORCIO CONSTRUCTORA CUCUTA S.A

Nit: 900103726-6

Dirección: calle 10 No 5-50 Oficina 27 Centro Agrobancario – Cúcuta

Correo electrónico: consorcioconstructoracucuta@hotmail.com

CONSTRUCTORA SAN FERNANDO DEL RODEO S.A.S

Nit: 900321513-9

Dirección: Calle 21 No 0B - 19 Barrio Blanco – Cúcuta

Sanfernando.rodeo@hotmail.com

DISTRISICOL LTDA

Nit: 900062132-4

Av. 2 No 11-81 Lc 4 ED San Rafael Barrio la Playa – Cúcuta

Correo electrónico: ciber2532@hotmail.com

INVERSIONES NUEVO ORIENTE S.A.S

Nit: 900199826-6

Av. 3 No 1-37 Barrio San Luis – Cúcuta

inverorientelta@hotmail.com

GOBERNACIÓN DEL MAGDALENA
11/2/2021 1:39:31 PM Folios: 1

Origen: 700/SI/SECRETARÍA
INFRAESTRUCTURA

DE

Destinatario: VICTOR EDUARDO RODRIGUEZ CONDE



E-2021-008377



GOBERNACIÓN DEL
MAGDALENA



La fuerza
del cambio

SOCIEDAD RECUEPEL S.A.S

Nit: 807005403-5

Av. 3 No 1-37 Barrio San Luis – Cúcuta

Teléfono: (7) 5760842

Correo electrónico: recupel@hotmail.com

Lote 1 Manzana T del Rodadero.

Santa Marta

REF.: PROYECTO DE "AMPLIACIÓN CARRERA 4TA, SECTOR 2 VARIANTE YE DE GAIRA-RODADERO"

ASUNTO: OFERTA DE COMPRA. Adquisición de un inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 080-29846, por motivos de utilidad pública e interés social, ubicado en la Carrera 4 entre Calles 9 y 27 del Rodadero, Distrito de Santa Marta, Departamento del Magdalena.

Respetados señores Rodríguez Conde y Otros:

El Departamento del Magdalena es un ente territorial con autonomía administrativa, presupuestal y orgánica, que desempeña las funciones otorgadas por la Constitución y las leyes, especialmente las señaladas en el artículo 7º del Decreto 1222 de 1986, con la misión de contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, a través del cumplimiento de los fines esenciales del Estado.

Por su parte, el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 01 de 1999 consagra textualmente lo siguiente: "[s]e garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. (...)".

En ese orden de ideas, el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificatorio del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, establece que "Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: (...) e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; (...)".





GOBERNACIÓN DEL
MAGDALENA



La fuerza
del cambio

Concordante con lo anterior, el artículo 59 *Ibid.*, señala la competencia y potestad de las entidades territoriales de adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

La causal del literal e) del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, modificada por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 —ya citadas—, se encuentra en armonía con lo preceptuado en el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, por la cual se define como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, en virtud de lo cual, se autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

Que, en el marco de la legislación vigente, el Departamento del Magdalena, definió en su Plan de Desarrollo de interés Departamental "Magdalena Renace, 2020-2023", fortalecer el plan vial del Departamento, dentro del cual se encuentra como alcance progresivo el proyecto AMPLIACIÓN DE LA CARRERA CUARTA, SECTOR 2 VARIANTE YE DE GAIRA – RODADERO, para mejorar la infraestructura de transporte en el Departamento del Magdalena y el Distrito de Santa Marta.

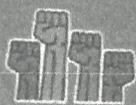
Como consecuencia del proyecto en mención, la Gobernación del Departamento del Magdalena expidió el Decreto No. 0387 de 20 de junio de 2018, por el cual se Anuncia un Proyecto, se declara un área de utilidad pública e interés social, se afectan unos predios y se dictan otras disposiciones", y dispuso en el artículo quinto la gestión y adquisición de los bienes inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto referido, de conformidad con los dispuesto en los procedimientos previstos en la Ley 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014, 1882 de 2018 y Decreto Nacional Único 1077 de 2015.

Para la gestión y adquisición predial, en concordancia con la legislación aplicable, y lo establecido en el Decreto No. 0387 de 20 de junio de 2018 de la Gobernación del Departamento del Magdalena, la Administración cuenta con dos etapas, a saber: i) la enajenación voluntaria, y en caso de que la misma no resulte exitosa, o los términos se agoten, ii) la expropiación judicial.

En virtud de lo anterior, el 31 de agosto de 2018, el Departamento del Magdalena suscribió el Modificadorio No. 30 del Contrato de Concesión No. 229 de 21 de noviembre de 2006, con la empresa Ruta del Sol II S.A.S, cuyo objeto es: "ejecutar las obras, la gestión ambiental y social para la AMPLIACIÓN A DOBLE CALZADA DE LA CARRERA 4TA ENTRE LAS CALLE 9 Y 27, EN UNA LONGITUD DE 2.1 KILÓMETROS EN EL RODADERO, SANTA MARTA, referida al proyecto de **"Ampliación de la Carrera 4ta, Sector 2 Variante Ye de Gaira – Rodadero"**, el cual hace parte del tramo "Ramal Ye de Gaira- Rodadero-Manzanares" como obra definida dentro del Alcance Progresivo" de la cláusula segunda literal g del acuerdo de voluntades principal. (Subraya y negrilla fuera del texto original)



GOBERNACIÓN DEL
MAGDALENA



La fuerza
del cambio

De conformidad con el literal ii) de la cláusula séptima del Modificadorio No. 30 del Contrato de Concesión No. 229 de 2006, el Departamento del Magdalena, se reservó en materia de gestión predial, todos los procesos y/o procedimientos de adquisición por enajenación voluntaria y expropiación judicial, así como la gestión para la recuperación del espacio público, inclusive, el pago directo de las indemnizaciones derivadas de tales actuaciones a los titulares de derechos de los inmuebles ubicados en la Carrera 4ta entre Calle 9 y 27 del Rodadero, y que fueron afectados con el Decreto Departamental No. 0387 de 2018, en virtud del proyecto "AMPLIACIÓN CARRERA 4TA, SECTOR 2 VARIANTE YE DE GAIRA-RODADERO".

Teniendo en cuenta lo anterior, el Gobernador del Departamento del Magdalena, mediante Resolución No. 0308 de junio 30 de 2020, **delegó** al suscrito Secretario de Infraestructura, la competencia para iniciar, tramitar, suscribir y llevar hasta su culminación, los procesos y procedimientos relativos a la gestión y adquisición predial por enajenación voluntaria de los predios ubicados en la Carrera 4ta entre la Calle 9 y 27 del Rodadero, Santa Marta, en el marco del Modificadorio No. 30 como Alcance Progresivo del Contrato de Concesión No. 229 de 2006, suscrito con la empresa Ruta del Sol II S.A.S, y que fueron afectados con el Decreto Departamental No. 0387 de 2018 en virtud del proyecto de infraestructura de transporte "AMPLIACIÓN CARRERA 4TA, SECTOR 2 VARIANTE YE DE GAIRA-RODADERO", de acuerdo con la normatividad vigente, leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 1228 de 2008, 1682 de 2013 y 1882 de 2018 y demás normas que las complementen, adicionen, modifiquen o reglamenten.

Que el inciso segundo del artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, modificatoria del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, a su vez modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, señala textualmente lo siguiente: "**La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado**". (Subrayas y negrillas fuera del texto original).

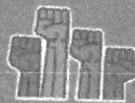
Así las cosas, en ejercicio de sus facultades Constitucionales y legales, y en especial aquellas consagradas en el artículo 58 de la Constitución Política, y las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2012, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, y del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, el suscrito GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, se permite notificarlo(s) de la siguiente,

OFERTA DE COMPRA:

- 1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:** El Departamento del Magdalena requiere para el desarrollo del proyecto de infraestructura de transporte "AMPLIACIÓN CARRERA 4TA, SECTOR 2 VARIANTE YE DE GAIRA-RODADERO", en el Distrito de Santa Marta, Departamento del Magdalena, y por motivos de utilidad pública e interés social, en los términos del Decreto No. 0387 de 20 de junio de 2018, **adquirir el inmueble** identificado con cédula catastral No. 01010700360001000 y folio de matrícula inmobiliaria



GOBERNACIÓN DEL
MAGDALENA



La fuerza
del cambio

Los Linderos generales se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 772 del 27 de marzo de 2014 otorgada en la Notaría Septima de Cucuta, en la cual se describe un área total de 1.340,00 M2, area inferior a la requerida que son en total 1.612,80 M2, cuyas medidas y linderos son las siguientes

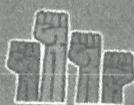
NORTE: En 58,90 metros con la oficina Corporación Nacional de Turístico, calle 11 al medio.
SUR: En 43,00 metros con el lote NHER.
ORIENTE: En 37,50 metros con la carretera turística en medio.
OCCIDENTE: En 29,50 metros con el parqueadero Macondo carrera 3ª en medio.

Por lo tanto, se aclara que el área total avaluada es la descrita en el título de propiedad.

- 2. VALOR DE LA OFERTA DE COMPRA O PRECIO INDEMNIZATORIO:** El valor de la presente oferta de compra para la adquisición del área requerida del inmueble descrito e identificado en los numerales precedentes, es la suma de MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS QUINCE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS M/L (\$1.969.315.144,00), de conformidad con el avalúo comercial practicado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta y el Magdalena de fecha 16 de noviembre de 2017, modificado el 12 de Septiembre de 2018, actualizado el 25 de Junio de 2021, atendiendo la metodología establecida en el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013 y el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 modificadorio del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, en armonía con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y el Decreto Reglamentario 1420 de 24 de julio de 1998 y las Resoluciones 898 de 2014 IGAC y 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte.
- 3. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:** La presente oferta de compra se encuentra respaldada, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1260 del 7 de septiembre de 2021, expedido por el Área de Presupuesto de la Secretaría de Hacienda del Departamento del Magdalena.
- 4. FORMA DE PAGO:** En caso de aceptación de la presente oferta de compra del área requerida en el inmueble antes descrito e identificado, el Departamento del Magdalena se obliga a pagar al titular de derechos reales el precio de adquisición estipulado en el artículo tercero antecedente, en la forma y plazos que se establezca en el respectivo contrato de compraventa, así: i) Un primer pago por



GOBERNACIÓN DEL
MAGDALENA



La fuerza
del cambio

No. 080-29846 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, ubicado en la Carretera al Rodadero, Distrito de Santa Marta - Departamento del Magdalena, según nomenclatura del IGAC, junto con las construcciones y anexidades en él existentes, y del cual, figuran como propietarios inscritos: VICTOR EDUARDO RODRIGUEZ CONDE, identificado con cédula de ciudadanía No.88.253.668; ISRAEL BAHAR LEVY, identificado con cédula de ciudadanía No.13.475.824 de Cúcuta; COOPERATIVA MULTIACTIVA COEDUCAR, Identificada con NIT No. 807002272-3; FRANCISCO JAVIER LOPEZ LASSO, Identificado con cédula de ciudadanía No. 80.134.774, CARLOS CHANNEL CONTRERAS CONTRERAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 88.221.697, REINALDO ROJAS CASTELLANO, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.449.335 de Cúcuta; CESAR OMAR ROJAS AYALA, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.435.441; EIMY JULIETH SUAREZ GONZALEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.032.470.657; AZ DISTRIBUCIONES PLUS S.A.S. Identificada con NIT No: 900.248.696-6; JOSE ANTONIO MANRIQUE TORRES, Identificado con cédula de ciudadanía No.13.254.311, CONSORCIO CONSTRUCTORA CUCUTA S.A., identificado con NIT No: 900.103.726-6; CONSTRUCTORA SAN FERNANDO DEL RODERO S.A.S, Identificada con NIT No. 900321513-9, DISTRISICOL LTDA., identificada con NIT 900.062.132-4; INVERSIONES NUEVO ORIENTE S.A.S., Identificada con NIT No. 900.199.826-6; SOCIEDAD RECUPEL S.A.S. Identificada con NIT No. 807.005.403-5; en atención a la afectación contenida en las fichas prediales DC-RD- 001D de fecha 15 de octubre de 2021 y plano de localización, elaborados por el contratista Concesionario Ruta del Sol II S.A.S.

2. **ÁREA Y/O FRANJA REQUERIDA:** Para todos los efectos de la presente oferta de compra, el área requerida por el Departamento del Magdalena respecto del inmueble plenamente identificado es de 1.612,80 m², determinado entre las abscisas del proyecto K0+ 258,28 a la abscisa K0+219.80 y comprendido dentro de los linderos descritos en la ficha predial DC-RD-001D, así:

1.

NORTE: En longitud de 58.36 metros con la calle 11
ORIENTE: En longitud de 39.19 metros con Carretera Turística del Rodadero
SUR: En longitud de 43,91 metros con Víctor Eduardo Rodríguez
OCCIDENTE: En longitud de 32,32 con la carrera (3) Tercera



GOBERNACIÓN DEL
MAGDALENA



La fuerza
del cambio

el ochenta por ciento (80 %) del valor total del contrato de compraventa, equivalente a la suma de MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO QUINCE PESOS CON VEINTE CENTAVO M/L (\$1.575.452.115.20), dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de dicho acuerdo preparatorio, previa radicación de la cuenta de cobro junto con la certificación de una cuenta bancaria por parte del propietario promitente vendedor en la Gobernación del Departamento del Magdalena. ii) Un pago final, por el veinte por ciento (20 %) del valor total del contrato de compraventa, equivalente a la suma de TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MIL VEINTIOCHO PESOS CON OCHENTA CENTAVOS M/L (\$393.863.028.80), dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la entrega al Departamento del Magdalena de la primera copia de la Escritura Pública de Compraventa con la cual se cumpla la obligación de hacer por parte del promitente vendedor, acompañada del Certificado de libertad y Tradición actualizado en el cual conste la inscripción en el folio de Matrícula Inmobiliaria de la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos, y con ello se formalice la tradición.

En todo caso, el desembolso del porcentaje final únicamente se realizará, previa entrega y cumplimiento de los siguientes documentos y requisitos: Entrega material del inmueble libre de gravámenes y limitaciones al dominio, sin ocupantes o arrendatarios, paz y salvo y desconexión de servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones.

5. **ENTREGA MATERIAL DEL PREDIO:** el propietario hará entrega del predio antes descritos al Departamento del Magdalena, dentro de los 10 días hábiles siguientes del primer pago y autoriza desde la fecha a la entidad territorial, para el ingreso de las maquinarias y el personal del Concesionario Ruta del Sol II S.A.S, para la ejecución del proceso constructivo del proyecto **AMPLIACIÓN DE LA CARRERA CUARTA, SECTOR 2 VARIANTE YE DE GAIRA – RODADERO.**

En caso de incumplimiento en la entrega material del inmueble por parte del propietario, el Departamento del Magdalena, procederá a la expropiación por vía judicial.

6. **PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA:** Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, el titular del derecho real de dominio del inmueble identificado en la presente oferta e inscrito en el folio de matrícula respectivo, otorgará al Departamento del Magdalena un Permiso de Intervención Voluntario, el cual suscribirán junto con la Promesa de compraventa.



GOBERNACIÓN DEL
MAGDALENA



La fuerza
del cambio



7. **INSCRIPCIÓN DE LA OFERTA DE COMPRA:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, a su vez, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la presente Oferta de compra, se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria No. 080-29846 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.
8. **PLAZOS Y TÉRMINOS:** De acuerdo con lo establecido en el inciso 4° del artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, modificadorio de los artículo 4° y 25 de las Leyes 1742 de 2014 y 1682 de 2013, respectivamente, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola; lo cual debe hacerlo por escrito dirigido al Secretario de Infraestructura como Delegado del Gobernador del Departamento del Magdalena.

En caso de aceptar la presente oferta de compra, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, deberá suscribirse contrato de compraventa.

Se entenderá que los propietarios del predio renuncian a la negociación cuando:

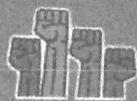
- Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa;
- Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo;
- No suscriban contrato de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

En el evento de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa o escritura pública de compraventa, o si firmado éstos el propietario incumple en cualquiera de sus estipulaciones, durante el término de los treinta (30) días hábiles después de la notificación de la presente oferta, el Departamento del Magdalena obligatoriamente iniciará el correspondiente proceso de expropiación por vía judicial, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Nacional de Colombia, el artículo 61 inciso 4 de la Ley 388 de 1997, artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4° de la ley 1742 de 2014, modificado a su vez por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, y demás normas que sean concordantes, la adicionen, modifiquen o reglamenten.

9. **FICHA PREDIAL Y AVÁLUO:** La ficha Predial DC-RD-001D de fecha 15 de octubre del 2021 elaborada por el Concesionario Ruta del Sol II S.A.S., así como el avalúo comercial realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta y el Magdalena de fecha 16 de noviembre de 2017, modificado el 12 de septiembre de 2018, actualizado el 25 de junio de 2021, respecto del área requerida del



GOBERNACIÓN DEL
MAGDALENA



La fuerza
del cambio

inmueble identificado en los numerales 1 y 2, hacen parte integral de la presente oferta de compra (Anexos).

10. **NOTIFICACIÓN:** La presente Oferta de Compra se notificará a los propietarios del predio, de conformidad con lo previsto en el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, el cual modifica el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado a su vez por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y en armonía, con lo dispuesto en los artículos 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

11. **RECURSOS:** Contra la presente oferta de compra no procede ningún recurso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 la Ley 388 de 1997, por lo tanto, quedará en firme, a partir del día siguiente a su notificación, en los términos del numeral 1º del artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

Acorde con lo expuesto, es necesario conocer la manifestación de su voluntad en torno a esta Oferta de Compra realizada, la cual deberá radicarse por escrito dirigido a la Secretaría de Infraestructura del Departamento de Magdalena, ubicada en la calle 15 No 1C-64 Edificio Pevesca – Oficina 402.

Atentamente,


CAMILO ANDRÉS ACOSTA GUERRA
Secretario de Infraestructura (e)

Elaboró: Humberto Ceballos
Abogado Secretaría de Infraestructura

Revisó: Adolfo Torne
Asesor externo – Oficina Asesora Jurídica

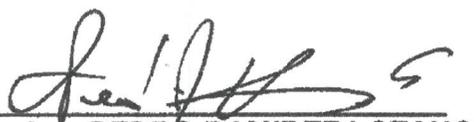
Los avisos publicitarios son con retículas en láminas galvanizadas, apoyadas sobre una estructura en tubería galvanizada, pintadas en color gris.	ML	67,30	39.460,00	2.655.658,00
Portones acceso vehicular a dos hojas batientes metálicos, consistente en un sistema de tuberías galvanizadas de 2 1/2 en ambos sentidos a dos cuerpos, con malla eslabonada de 3" confinada en ángulos también metálicos, todo acabados en pintura con dos cerrojos portacandados. Estos portones confinados lateralmente entre columnas de concreto reforzado de 30x30 con altura de 2,40 mts, con acabado a la vista. Los portones con una área total de (6,00x2,00).	UND	1,00	3.024.000,00	3.024.000,00
Jardinera, en mampostería bloque de cemento a la vista altura (0,60) y una longitud de (10,40ml)	ML	10,40	28.600,00	297.440,00
Columnas de concreto, (0,20 x 0,20 x 0,60)	UN	3,00	93.564,00	280.692,00
Columnas de concreto, de (0,20 x 0,40 x 0,60)	UN	1,00	118.000,00	118.000,00
Jardinera, en mampostería bloque de cemento a la vista altura (0,40) y una longitud de (8,40ml), confinado en columnetas de concreto, dos (2) de (0,17 x 0,40 x 0,40)	ML	8,40	62.000,00	520.800,00
VALOR DE LAS MEJORAS				26.157.694,00

VALOR TOTAL DEL AVALUO	\$ 1.969.315.144,00
-------------------------------	----------------------------

SON: MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS QUINCE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS.

ESTE AVALUO ANULA Y REEMPLAZA LOS ELABORADOS EN FECHAS ANTERIORES

Santa Marta, Noviembre 16 del 2017
Modificación, Septiembre 12 de 2018
Actualización, Junio 25 de 2021


Arq. PEDRO RAMIREZ LOZANO
Director Ejecutivo

PROYECTO RUTA DEL SOL II "DOBLE CALZADA RODADERO SANTA MARTA"

PREDIO N°	DC - RD - 001D	TIPO DE INMUEBLE:	Lote Const. Mejoras
DIRECCION	Lote 2 Manzana T del Rodadero	ABSCISA INICIAL	Glorieta Norte
PROPIETARIO	VICTOR EDUARDO RODRIGUEZ CONDE Y OTROS	ABSCISA FINAL	Glorieta Norte

A) CARACTER (TERRENO)

TOPOGRAFIA	15%	15%
FORMA	10%	6%
TOTAL A	25%	21%

B) REGLAMENTACION

USO (POT)	25%	25%
TOTAL B	25%	25%

C) O. URBANISMO

SERV. PRI	10%	6%
VIAS	20%	18%
SERV. SEC	20%	12%
TOTAL C	50%	36%

A) CARACTERISTICAS DEL SUELO

1 TOPOGRAFIA	Plano	< 10°	100%	15%	100,0%		
	Plano cotas bajas (Relleno)	N -	40%				
	Levemente inclinado	< 30°	60%				
	Inclinado	< 45°	30%				
	Muy inclinado (Escarpado)	> 45°	10%				
2 FORMA GEOMETRICA	Regular		100%	10%	60,00%		
	Irregular		60%				

B) REGLAMENTACION URBANISTICA

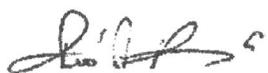
3 USO DEL SUELO (POT)	Vivienda Densidad	alta	Edificios alt.	100%	25%	100,00%		
		Media	Edif. Bajos	70%				
		Baja	Uní Vivienda	40%				
	Uso Mixto	Comercio y Vivienda	100%					
	Comercio densidad	alta	Denso	100%				
	Baja	Disperso	60%					

C) OBRAS DE URBANISMO

4 REDES PRIMARIAS (SERVICIOS PUBLICOS) CORRESPONDIENTES AL SECTOR, CON CAPACIDAD DE SUMINISTRO	Energia	B	R	M	20%	10%	60,00%				
	Acueducto	B	R	M	40%						
	Alicantarillado	B	R	M	20%						
	Gas	B	R	M	15%						
	Telefono	B	R	M	5%						
5 VIAS (CORRESPONDIENTES AL PREDIO)					100%	50%	10%	20%	90,00%		
	Concreto	B	R	M	60%						
	Asfaltada	B	R	M	50%						
	Destapada	B	R	M	10%						
	Vehicular	B	R	M	30%						
	Peatonal	B	R	M	20%						
6 REDES SECUNDARIAS (INSTALADAS EN EL PREDIO)					100%	50%	10%	20%	60,00%		
	Energia	B	R	M	20%						
	Acueducto	B	R	M	40%						
	Alicantarillado	B	R	M	15%						
	Poza Septica	B	R	M	5%						
	Gas	B	R	M	15%						
Telefono	B	R	M	10%							
					100%	50%	10%	100%	82%	100%	

PRECIO BASE \$ 1.768.435,98

\$ 1.450.117,50



Arq. Pedro Ramirez Lozano
Director Ejecutivo

Santa Marta, Noviembre 16 de 2,017
Modificado, Septiembre 12 de 2,018
Actualización, Junio 25 de 2021



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTA MARTA Y DEL MAGDALENA

PROYECTO "RUTA DEL SOL" - DOBLE CALZADA SANTA MARTA - CIENAGA

PREDIO N°	DC - RD - 002D
DIRECCION	Lote 2 Manzana T del Rodadero
PROPIETARIO	VICTOR EDUARDO RODRIGUEZ CONDE Y OTROS

TPO DE INMUEBLE	Lote Const. Mejoras
ABSCISA INICIAL	K1 + 883,80
ABSCISA FINAL	Glorieta Norte

AVALUO DE LA CONSTRUCCION ANALISIS DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE

ELEM. CONSTRUCTIVO	CLASIFICACION						P. MAX.	PT.
	A1	A2	A3	A4	B5	B6		
A - ESTRUCTURA, SOPORTE	120	90	60	100			120	120,00%
B - MUROS, INTERNOS Y EXTERNOS	120	100	80	90	60	40	120	90,00%
C - PAÑETES, INTERNOS Y EXTERNOS	70	60	50	50	40		70	70,00%
D - CUBIERTA	100	90	80	70	20	30	100	70,00%
E - PISOS	90	80	70	60	40	10	90	85,00%
F - BAÑOS	60	40	40	20	10		90	90,00%
G - APARATOS SANITARIOS	60	30	30	20	15	5	90	90,00%
H - COCINA	50	30	30	20	30	10	110	0,00%
I - SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS	25	40	30	20	5	15	120	120,00%
J - ACABADOS EN GENERAL	90	60	60	40			90	60,00%
OBSERVACIONES	PUNTAJE						1000	79,50%
K - ESTADO CONSERVACION								
1 EXELENTE							100%	
2 BUENO							80%	
3 ACEPTABLE							70%	
4 REGULAR							60%	
5 DETERIORADO							45%	
6 MUY DETERIORADO							30%	
7 MAL ESTADO							15%	
8 PESIMO ESTADO							5%	

GLOSARIO DE TERMINOS	
A - ESTRUCTURA	B - MUROS
1 CONCR. REF.	1 CONCRETO
2 MUROS PORT.	2 LADRILLOS
3 PREFABRICADA	3 BLOQUES CEMENTO
4 METALICA	4 TABIQUE PREF.
C - PAÑETES	
1 ESTUCADO	4 BAHAREQUE
2 AFINADO	D - CUBIERTA
3 ALLANADO	1 CONCRETO
4 MARMOLINA	2 TEJAS
5 RUSTICO	3 ASB. CEMENTO
E - PISOS	
1 GRANITO - MARMOL	4 LAMINAS H.G.
2 CERAMICA	5 CINCO
3 GRESS	F - BAÑOS
4 BALDOSAS	1 INTERNO
5 CEMENTO AFINADO.	2 EXTERNO
6 TIERRA	3 ENCHAPE TOT.
G - AP. SANIT.	
1 COMPLETOS	5 PANETADO
2 INCOMPLETOS	H - COCINA
3 PORCELANA	1 INTERNA
4 BUEN ESTADO	2 EXTERNA
5 REGULAR	3 ENCHAPADA
6 MAL ESTADO	4 PAÑETADA
I - SERV. PUB.	
1 ENERGIA	5 CON MUEBLES
2 ACUEDUCTO	6 CONVENCIONAL
J - ACABADOS	
3 ALCANT.	1 NOTABLES
4 GAS NAT.	2 BUENOS
5 TELEFONO	3 COMERCIALES
6 P. SEPTICA	4 OBRA NEGRA

Valor de Construcción a Nueva, Tomado de
Revista Construdata No. 198 Junio-agosto 2021

\$ 2.334.506,00 M2

\$ 1.299.152,59

Santa Marta, Noviembre 16 de 2017
Modificación, Septiembre 12 de 2018
Actualización, Junio 25 de 2021


 Arq. Pedro Ramirez Lozano
 Director Ejecutivo