



Montería, Córdoba

Señor:

JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ

Lote de Terreno

Santiago de Tolú - Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20220420008119
Fecha: 20/04/2022 04:59:02 p. m.
Usuario: silene.pesellin
CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO – ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO N° 48-147S-20220420008117 DE FECHA 20 DE ABRIL DE 2022.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20220420008118 de fecha 20 de abril de 2022, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolos a comparecer a notificarse del Alcance a la Oferta de Compra contenida en el escrito con radicado N° 48-147S-20220420008117 de fecha 20 de abril de 2022, sobre el inmueble identificado con el número de matrícula N° 340-15553 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, denominado Lote de Terreno, ubicado en jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Vial Antioquia - Bolívar, enviada por Alfa Mensajes como consta en la Guía No. 6005917, el día 19 de abril de 2022, pero se encontraba cerrado, nadie para recibir, no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal, por tal motivo se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de diciembre de 2014 así:

AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado N° 48-147S-20220420008117 de fecha 20 de abril de 2022, que contiene el Alcance a la Oferta de Compra "Comunicación por la cual se presenta ALCACE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA con radicado N° 48-147S-20200917004138 del 17 de septiembre de 2020 y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado Lote de Terreno, ubicado jurisdicción del municipio de Santiago de Tolú, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N° 708200102000000980037000000000 y del folio de matrícula inmobiliaria N° 340-15553 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-3-013 ubicado en el sector Coveñas - Tolú."

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado Lote de Terreno, ubicado en jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, a fin de notificarle al señor **JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ**, el Alcance a la Oferta Formal de Compra N° 48-147S-20220420008117 de fecha 20 de abril de 2022.



Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N° 48-147S-20220420008117 de fecha 20 de abril de 2022, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

FIJADO EL 29-abril-2022 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 05-mayo-2022 A LAS 6:00 P.M.



DANIEL EMILIO ORTEGA HERNANDEZ
Coordinador predial

Proyecto: SPR

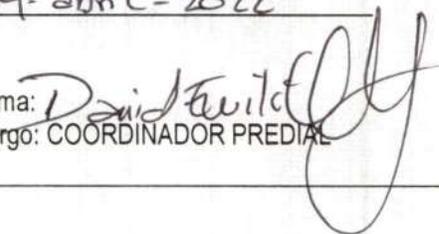




CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica del Alcance a la Oferta Formal de Compra N° **48-147S-20220420008117** de fecha 20 de abril de 2022, al señor **JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ** y se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las 7:00 a.m. del día

29- Abril - 2022

Firma: 
Cargo: COORDINADOR PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 06:00 p.m. del 05-mayo-2022, por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación del Alcance a la Oferta Formal de Compra N° **48-147S-20220420008117** de fecha 20 de abril de 2022, al señor **JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ** conforme al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011

Firma: 
Cargo: COORDINADOR PREDIAL

Montería, Córdoba

Señor:
JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ
Lote de Terreno
Santiago de Tolú - Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20220420008117
Fecha: 20/04/2022 04:26:50 p. m.
Usuario: silene.pesellin
CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: Comunicación por la cual se presenta **ALCACE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** con radicado N° 48-147S-20200917004138 del 17 de septiembre de 2020 y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado Lote de Terreno, ubicado jurisdicción del municipio de Santiago de Tolú, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N° 708200102000000980037000000000 y del folio de matrícula inmobiliaria N° 340-15553 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-3-013 ubicado en el sector Coveñas - Tolú.

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 y la ley 1882 de 2018.

Por tal razón, la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S** expidió la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** con radicado N° 48-147S-20200917004138 del 17 de septiembre de 2020, notificada por aviso.

Posteriormente, se realiza ajuste en el área requerida, por lo tanto, se da ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA del asunto.

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA requiere la adquisición de una zona de terreno identificada de la siguiente forma:

Ficha predial N°	CAB-6-3-013
Fecha de ficha	28 de noviembre de 2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 3
Área de terreno requerida (m2/ha)	227,81 m ²
Abscisa inicial	K42+350,67 D
Abscisa final	K42+395,36 D
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matrícula Inmobiliaria	340-15553
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200102000000980037000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno son los contenidos en la Escritura Pública N° 1301 del 26 de abril de 2013 otorgada en la Notaria Cuarta de Medellín, a saber:

“**Por el Frente Entrando**, con calle de Por medio, hoy carretera Tolú Coveñas, con propiedad de Olimpo Otero, Jorge Nariño y terrenos de propiedad de Luis Ramón Rodríguez Trocha y mide 45 metros; **Por la Derecha Entrando**, con calle de por medio, con propiedad del señor Luis Ramón Rodríguez Trocha y mide 50 metros; **Por el Fondo**, con Manglares Nacionales y mide 45 metros y por izquierda con propiedad del señor Bertulfo Mendoza Gómez, hoy Luis Hernandez Pineda y mide 50 metros”

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario N° 340-15553 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ	70.085.797 de Medellín	Adjudicación Liquidación Sociedad Conyugal Compraventa de derechos y acciones herenciales	Escritura Pública	1301 del 26 de abril de 2013 1473 del 07 de julio de 2011	Notaria Cuarta Notaria Segunda	Medellín Sincelejo

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N° CAB-6-3-013:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-6-3-013	Total: 3150,00 m ²
	Requerida: 227,81 m ²
	Remanente: 0,00M ²
	Sobrante: 2922,19 m ²
	Total Requerida: 227,81 m ²

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

Área Requerida: 227,81 m² Abscisa Inicial: K42+350,67 D Abscisa Final: K42+395,36 D

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	P(1-2)	5,21	METROS LINEALES	JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ
SUR	P(5-6)	5,51	METROS LINEALES	MARY LUZ GARCIA GOMEZ Y OTRO
ORIENTE	P(2-5)	44,98	METROS LINEALES	JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ
OCCIDENTE	P(6-1)	45,00	METROS LINEALES	CARRETERA COVEÑAS - TOLÚ

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-6-3-013** de fecha 27 de octubre de 2021, 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, Ley 1882 de 2018, 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 Y SEIS MILLONES CIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS M/L. (\$86.167.135)** suma de dinero que comprende los siguientes conceptos:

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies a favor del propietario; la suma de **OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/L (\$83.880.953)**.



CAB-6-3-013				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	227.81	\$ 365.000	\$ 83.150.650
TOTAL TERRENO				\$ 83.150.650
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 611.551
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 118.752
TOTAL AVALUO				\$ 83.880.953

Por concepto de Construcciones Anexas a favor del Mejoratorio JULIO CESAR VITOLA MONTES; la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/L (\$1.649.332)**.

CAB-6-3-013				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.062.915
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 586.417
TOTAL AVALUO				\$ 1.649.332

Por concepto de Desmonte, Embalaje, Traslado y Montaje a favor del Mejoratorio JULIO CESAR VITOLA MONTES; la suma de **SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/L (\$636.850)**.

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ 636.850,00	Traslado medidor de gas natural

Nota: De conformidad con lo establecido en la Resolución N° 2684 de 2015 expedida por el Ministerio de Transporte, 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, serán asumidos en su totalidad 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 Formal 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 la Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario podrán pactar Permiso de Intervención Voluntario del inmueble objeto de adquisición por enajenación voluntaria o expropiación, el cual una vez se pacte será irrevocable; así pues, se anexa a esta oferta dicho documento y se reitera la solicitud al propietario para su otorgamiento.

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 Resolución No. 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte y demás normas concordantes.

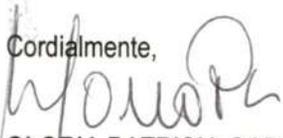
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita 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 e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3003022213 o al correo electrónico silene.pesellin@elcondor.com

En todo caso, será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018, iniciar proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo 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.

Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No. **CAB-6-3-013** de fecha 27 de octubre de 2021, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,



GLORIA PATRICIA GARCIA RUIZ
Segunda Suplente Representante Legal

Anexo: Lo enunciado en _____ folios

CC: Archivo (Sin anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, Propietario y Expediente predial.

Elaboró: S.P.R.

Revisó: D.E.O.H.



Alfa Mensajes

Mensajería especializada puerta a puerta
Nit. 822.002.317-0 Lic. Mincomunicaciones 00618

CERTIFICA QUE:

El día 19 del mes de abril del año 2022, se realizó visita por el mensajero de la Jurisdicción, para entregar **NOTIFICACION PERSONAL**, de acuerdo con los siguientes datos:

GUÍA DE ENVÍO N°: 6005917

REMITENTE: DANIEL EMILIO ORTEGA HERNANDEZ, coordinador predial

EMPRESA: Concesión Ruta al Mar

PREDIO: CAB-6-3-013

FOLIOS: 2

DESTINATARIO: JIAME ALBERTO PINEDA GOMEZ

DIRECCIÓN: Lote de terreno

CIUDAD: Tolú Sucre

ENTREGADO: no

RECIBIDO POR:

IDENTIFICACIÓN:

OBSERVACIÓN: cerrado, nadie para recibir.



Alfa Mensajes

PRINCIPAL: VILLAVICENCIO META
CARRERA 24 Bm No 37A-47 SANTA INES
P.B.K. 0521197 - 5705146
www.alfamensajes.com.co

GUÍA No.

SERVICIO DE RETORNO



6005917

FECHA RECOLECCION 18 04 2022		MENSAJERIA EXPRESA PUERTA A PUERTA NIT 822.002.317-0		GUÍA No. SERVICIO DE RETORNO		FECHA ENTREGA 19 04 2022		HORA ENTREGA 02 00		OFICINA MONTERIA	
CLIENTE		NOMBRE		DIRECCIÓN		TEL:		NOMBRE		TEL:	
VENTA DE CONTADO POR OFICINA		CONCESION RUTA AL MAR		CENTRO LOGISTICO INDUSTRIAL SAN JERONIMO BG 4		3208914358		JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ			
REMITENTE		DIRECCIÓN		CIUDAD		TEL:		DIRECCIÓN		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA						LT DE TERRENO		TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE				TOLU SUCRE	
REMITENTE		CIUDAD		TEL:		CIUDAD		TEL:		CIUDAD	
		MONTERIA CORDOBA				TOLU SUCRE</					

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20220420008118
Fecha: 20/04/2022 04:29:49 p. m.
Usuario: silene.pesellin
CATEGORIA: EXTERNA

Señor:
JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ
Lote de Terreno
Santiago de Tolú - Sucre

REF.: 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: CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL DEL ALCANCE DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA DEL PREDIO CAB-6-3-013.

Cordial saludo,

Como es de su conocimiento la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** y la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, suscribieron Contrato de Concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015. De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN** 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, Ley 1882 de 2018.

Con base a lo anterior y de acuerdo con lo consagrado en los Artículos 68 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicito respetuosamente, presentarse personalmente o por medio de su Representante Legal o Apoderado a las Oficinas de Gestión Predial de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, ubicadas en el Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería - Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria, con el fin de notificarle del Alcance de la Oferta Formal de Compra, emitida por la concesión Ruta al Mar S.A.S, mediante la cual se pretende adquirir una franja de terreno del predio de mayor extensión denominado Lote de Terreno, ubicado jurisdicción del municipio de Santiago de Tolú, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N° 708200102000000980037000000000 y del folio de matrícula inmobiliaria N° 340-15553 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-3-013 ubicado en el sector Coveñas - Tolú.

Muy amablemente me permito indicarle que, conforme a las normas legales vigentes, usted cuenta con cinco (5) días hábiles, contados a partir del recibo de la presente comunicación, para notificarse personalmente de los actos enunciados, de no ser posible su comparecencia en atención a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del coronavirus Covid - 19, se le solicita suministrar una dirección de correo electrónico con el fin de realizar la notificación establecida en el numeral 1 del inciso 4° del artículo 67 del CPACA.

Si no pudiere notificarse a través de los medios mencionados en el inciso anterior, vencido el termino para ello se remitirá un aviso a la dirección principal del propietario del predio.



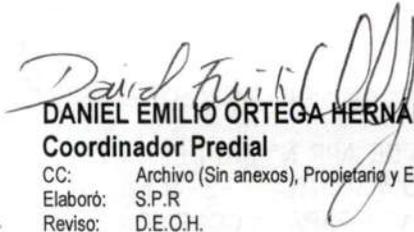
**CONCESIÓN
Ruta al Mar**

Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

En caso de que tenga alguna duda o inquietud frente al particular, puede comunicarse a los correos electrónicos silene.pesellin@elcondor.com o contacto@rutaalmar.com de igual forma está disponible el número de teléfono 4 - 7918361

Cordialmente,



DANIEL EMILIO ORTEGA HERNÁNDEZ

Coordinador Predial

CC: Archivo (Sin anexos), Propietario y Expediente predial.

Elaboró: S.P.R

Revisó: D.E.O.H.

Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1. Km 3 Vía Montería - Planeta Rica.



VIGILADO
SuperTransporte

PBX - 57 (4) 792 1920 - Montería - Córdoba
contacto@rutaalmar.com | www.rutaalmar.com



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSF-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN 001

FORMATO FICHA PREDIAL

FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL UFI 6 SUBSECTOR 3

CONTRATO No.: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No. CAB-6-3-013

SECTOR O TRAMO COVEÑAS- TOLÚ

ABSC. INICIAL K 42+350.67 D

ABSC. FINAL K 42+395.36 D

MARGEN Derecha
LONGITUD EFECTIVA 44.69

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ

CEDULA 70.085.797

DIRECCION / EMAIL. LOTE DE TERRENO

DIRECCION DEL PREDIO LOTE DE TERRENO

MATRICULA INMOBILIARIA

340-15553

CEDULA CATASTRAL

7082001020000098003700000000

VEREDA/BARRIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

MUNICIPIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

DPTO:

SUCRE

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

LINDEROS

NORTE

SUR

ORIENTE

OCCIDENTE

LONGITUD

5.21m

5.51m

44.98m

45.00m

COLINDANTES

JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ P(1-2)

MARY LUZ GARCIA GOMEZ Y OTRO P(5-6)

JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ P(2-5)

CARRETERA COVEÑAS - TOLÚ P(6-1)

Predio requerido para:

MEJORAMIENTO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES PROPIETARIO

DESCRIPCION	CANT	DENS	UND
Mangle, D: ≤ 0.20m	16		und

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES MEJORATARIO 1

DESCRIPCION	CANT	DENS	UND
Cerca viva en mangle (separación por planta cada 0.20m)	15.55		m

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UND
1			
2			
3			
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0.00	M2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS PROPIETARIO	CANTIDAD	UND
1	CA1: Cerca de 4 hilos de alambre de púas con postes de madera de 1.60m de alto separados cada 2.90m aprox.	38.87	m

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS MEJORATARIO 1

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS MEJORATARIO 1	CANTIDAD	UND
2	CA2: Escalera de acceso en concreto de 5 escalones de 1.00m de ancho, 0.40 en huella y 0.15m en contrahuella	1	und
3	CA3: Adecuación de terreno superficial con piedra gruesa	22.50	m ²
4	CA4: Traslado medidor de gas natural	1	und

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO

NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

28/nov./19

Elaboró: JOHANA ROA AREVALO

M.P. 25222-327195 CND

[Handwritten signature]

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO

3150.00 m²

AREA REQUERIDA

227.81 m²

AREA REMANENTE

0.00 m²

AREA SOBRANTE

2922.19 m²

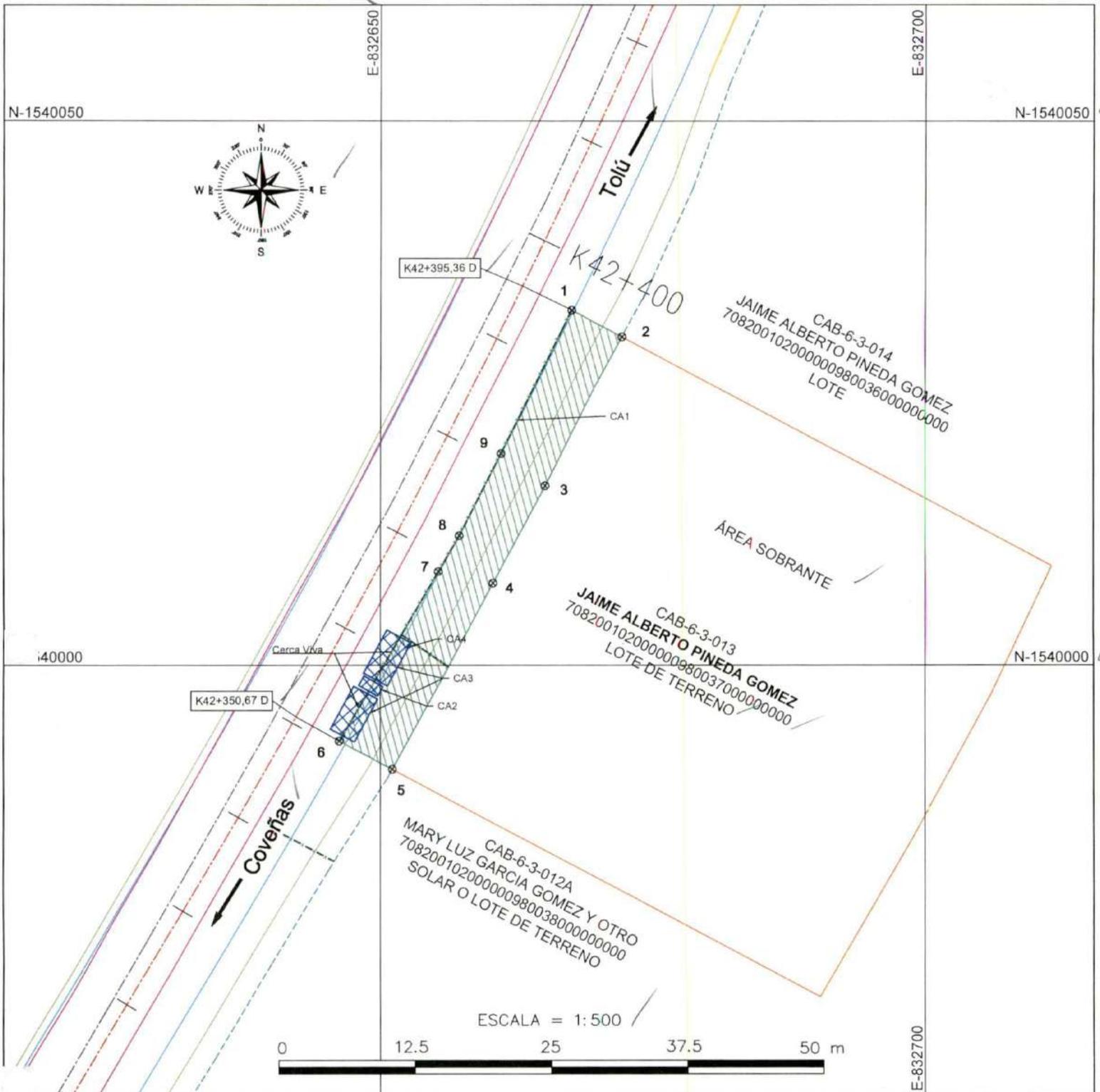
AREA TOTAL REQUERIDA

227.81 m²

OBSERVACIONES:

Mejoratorio 1: Julio Cesar Vitola Montes identificado con cedula ciudadania 18.820.049

APPROBADO
29/10/2019



 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 3 COVEÑAS-TOLÚ	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES - - - Línea de compra - - - Ejes de vía proyectada - - - Eje de vía existente - - - Borde vía existente - - - Borde vía proyectado - - - Fuentes hidricas - - - Derecho de Vía - - - Alcantarilla - - - Cercas - - - Limite predial - - - Área requerida - - - Área remanente - - - Área construcción requerida - - - Área construcción anexa requerida - - - Punto de inflexión - - - Chafalán Llano - - - Chafalán Corte	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este										
	PROPIETARIO: JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ		<table border="1"> <tr> <th>PR</th> <th>ABSCISAS</th> </tr> <tr> <td>INICIO: 41+440</td> <td>INICIO: K 42+350.67 D</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 43+355</td> <td>FINAL: K 42+395.36 D</td> </tr> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: 41+440	INICIO: K 42+350.67 D	FINAL: 43+355	FINAL: K 42+395.36 D	ESCALA: 1:500	FECHA: 28-11-2019		
	PR		ABSCISAS										
	INICIO: 41+440		INICIO: K 42+350.67 D										
FINAL: 43+355	FINAL: K 42+395.36 D												
COD. CATASTRAL: 708200102000000980037000000000	RUTA: COVEÑAS - TOLÚ	ARCHIVO: CAB-6-3-013.dwg	PLANO: 1 DE 2										
MATRICULA INMOBILIARIA: 340-15553	CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>0 Ha + 3150.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>0 Ha + 227.81 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 000.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>0 Ha + 2922.19 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>00.00 m²</td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL:	0 Ha + 3150.00 m ²	ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 227.81 m ²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²	ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 2922.19 m ²	ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²	CIP: CAB-6-3-013	
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 3150.00 m ²												
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 227.81 m ²												
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²												
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 2922.19 m ²												
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²												

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1540032.66	832667.50	5.21
2	1540030.21	832672.11	
3	1540016.51	832665.10	15.39
4	1540007.57	832660.32	10.14
5	1539990.45	832651.09	19.45
6	1539993.04	832646.22	5.51
7	1540008.63	832655.32	18.05
8	1540011.92	832657.23	3.81
9	1540019.46	832661.06	8.46
1	1540032.66	832667.50	14.68
AREA REQUERIDA (m2):			227.81



CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 6 SUBSECTOR 3
COVEÑAS-TOLÚ



CONCESIÓN
Ruta al Mar

DIBUJÓ:

JOHANA ROA AREVALO

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ

COD. CATASTRAL:
708200102000000980037000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-15553

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	0 Ha + 3150.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 227.81 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 2922.19 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²

CONVENCIONES

----- Línea de compra	▭ Limite predial
--- Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida
--- Eje de vía existente	▨ Área remanente
--- Borde vía existente	▨ Área construcción requerida
--- Borde vía proyectado	▨ Área construcción anexa requerida
--- Fuentes hídricas	⊙ Punto de inflexión
--- Derecho de Vía	--- Chafalán Llano
--- Alcantarilla	--- Chafalán Corte
--- Cercas	

PR

INICIO: 41+440
FINAL: 43+355

ABSCISAS

INICIO: K 42+350.67 D
FINAL: K 42+395.36 D

RUTA:
COVEÑAS-TOLÚ

CIP:
CAB-6-3-013

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN:
Gauss - Krueger, Colombia
(Transversa de Mercator)

DATUM:
MAGNA - SIRGAS
ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:
4° 35' 46.2215" Lat. Norte
74° 4' 39.0284" Long. Oeste

COORDENADAS PLANAS:
1'000.000 metros Norte
1'000.000 metros Este

ESCALA:
N.A

FECHA:
28-11-2019

ARCHIVO:
CAB-6-3-013.dwg

PLANO:
2 DE 2

Nit: 892.200.839-7

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ

CERTIFICA:

Que según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del Municipio Santiago de Tolú, aprobado mediante el Acuerdo 010 de Diciembre 29 de 2.000, el predio relacionado a continuación esta zonificado con los siguientes usos:

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Zona Urbana.
Sub Zona Puerto Viejo
Dirección K 11 N° 1A – 406 CARRETERA A COVEÑAS
Código Catastral 72820-01-020000-0098-0037-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria: 340-15553
Probable Propietario: JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ Y OTROS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

1. Área de producción: **Zonas de Manglares (ZM).**

Usos Principales:	Bosques de vegetación natural.
Usos Permitidos:	Estudio e investigación sobre flora y fauna
Usos Restringidos:	Ecoturismo
Usos Prohibidos:	Tala de árboles, construcciones con materiales permanentes
Conflictos de uso:	Sin conflicto.
Licencias urbanísticas:	Sin información.

2. **Adicionalmente, el POT establece que el Desarrollo entre las vías V1-B y la Zona de Manglares, involucra la manzana 098 área o franja no mayor de 50 Metros de ancho a partir del eje de la Vía Regional hasta el borde del Manglar. La reglamentación de uso estará en la categoría de Restringida para la urbanización y en las normas de construcción queda establecido que solo se permitirán construcciones de baja altura con materiales no permanente (un solo piso) para uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes-**

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, a los dieciocho (18) días del mes de octubre de 2019.

ELKIN JOSE DORIA PLAZA

Secretario de Planeación Municipal e Infraestructura Mpal



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-3-013

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCIÓN:	LOTE DE TERRENO
BARRIO:	SANTIAGO DE TOLÚ
MUNICIPIO:	SANTIAGO DE TOLÚ
DEPARTAMENTO:	SUCRE
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., 27 DE OCTUBRE DE 2021



**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



TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACION GENERAL	4
1.1.	SOLICITANTE:.....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE:.....	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO:.....	4
1.4.	MARCO NORMATIVO:.....	4
1.5.	DEPARTAMENTO:.....	4
1.6.	MUNICIPIO:.....	4
1.7.	BARRIO:.....	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:.....	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:.....	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE:.....	4
1.11.	USO POR NORMA:.....	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL:.....	5
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO:.....	5
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO:.....	5
2.	DOCUMENTOS	5
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1.	PROPIETARIOS:.....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA:.....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS:.....	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR:.....	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE:.....	6
4.3.	ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:.....	6
4.4.	VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:.....	6
4.5.	TOPOGRAFÍA:.....	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS:.....	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES:.....	7
4.8.	TRANSPORTE:.....	7
5.	REGLAMENTACION URBANISTICA	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	9
6.1.	UBICACIÓN:.....	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO:.....	9
6.3.	LINDEROS:.....	10
6.4.	FORMA DEL LOTE:.....	10
6.5.	FRENTE.....	10
6.6.	FONDO:.....	10
6.7.	RELACIÓN FRENTE / FONDO:.....	10
6.8.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:.....	10





6.9.	SERVICIOS PÚBLICOS:	10
6.10.	UNIDADES FISIAGRÁFICAS:	11
6.11.	ESTRATIFICACIÓN:	11
6.12.	ÁREAS CONSTRUIDAS:	11
6.13.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	11
6.14.	CONSTRUCCIONES ANEXAS:	11
6.15.	CULTIVOS ESPECIES:	12
7.	MÉTODOS VALUATORIOS	12
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.....	12
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:.....	12
7.3.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:	13
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	13
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	13
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	14
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	14
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)	14
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	14
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	14
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:.....	15
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES:.....	15
10.4.	SERVIDUMBRES:.....	15
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS:.....	15
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	15
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN:	15
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:	17
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	17
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	17
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.	18
14.	RESULTADO DE AVALÚO.	19
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	21





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

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S., 05 de octubre de 2021.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones. 4
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO NORMATIVO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Sucre.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Santiago de Tolú.
- 1.7. **BARRIO:** Santiago de Tolú.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 42+350,67 D y abscisa final K 42+395,36 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso es lote urbano.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de SANTIAGO DE TOLÚ – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 010 del 29 de Diciembre del 2000, el predio se encuentra en uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes.





1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	70 – Sucre
Municipio	820 – Tolú
Cedula. Catastral	70-820-01-02-00-00-0098-0037-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 3150,0 m ²
Área de construcción	0,0 m ²
Avalúo Catastral	\$ 180,540,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2021.

5

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 28 de octubre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 27 de octubre de 2021.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-6-3-013, elaborado el 28 de noviembre de 2019.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 05 de octubre de 2021.
- Plano de afectación predial, elaborado el 28 de noviembre de 2019.
- Estudio de títulos del predio CAB-6-3-013, elaborado el 26 de noviembre de 2019.
- Certificado de uso del suelo del predio CAB-6-3-013, expedido el 18 de octubre de 2019.
- Registro fotográfico del predio CAB-6-3-013.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Jaime Alberto Pineda Gómez CC.70.085.797

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaria Cuarta de Medellín.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 340 – 15553.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 340 – 15553, sobre el predio objeto de avalúo no se presentan observaciones jurídicas.





4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio se encuentra en el barrio Santiago de Tolú, en el sector Zona Puerto Viejo, se ubica geográficamente al sur del perímetro urbano del municipio Santiago De Tolú, y limita al norte con el sector de la Zona De Palo Blanco, al sur con la Ciénaga La Caimanera, al oriente con el sector rural del municipio de Santiago de Tolú, al occidente con el sector marítimo.

6



Fuente: Google maps, Consulta: 27 de octubre de 2021,
<https://www.google.com/maps/place/Santiago+de+Tol%C3%BA,+Sucre>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector se evidencian predios con destinación residencial turística y comercial.
- 4.3. **ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** Sin información.
- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La principal vía del sector es aquella que conecta los municipios de Tolú y Coveñas.
- 4.5. **TOPOGRAFÍA:** La topografía del predio es plana, con pendientes entre el 0 y 7%.



- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios de acueducto mediante aljibes 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 Santiago De Tolú.
- 4.8. **TRANSPORTE:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de Santiago De Tolú – Sucre; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal entre Coveñas y Santiago de Tolú, la frecuencia de transporte en el sector es de 15 minutos.

7

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de SANTIAGO DE TOLÚ – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 010 del 29 de Diciembre del 2000, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro urbano cuyo uso es de zona residencial - hotelera C2 y se encuentra dentro del polígono definido de Zona de Manglares; no obstante lo anterior "Adicionalmente, el POT establece que el predio es urbano y que el desarrollo entre las vías V1-B y la zona de manglares involucra la manzana **098** área o franja no mayor de 50 metros de ancho a partir del eje de la vía regional hasta el borde del manglar. La reglamentación de uso estará en la categoría de restringida para la urbanización y en las normas de construcción queda establecido que solo se permitirán construcciones de baja altura con materiales no permanentes (un solo piso) para el **uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes**". Por lo cual se aclara que la franja requerida del predio objeto de avalúo comercial se encuentra en el uso EXCLUSIVO DE PARADORES TURÍSTICOS Y RESTAURANTES.

De conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación de Santiago de Tolú, se determina lo siguiente:

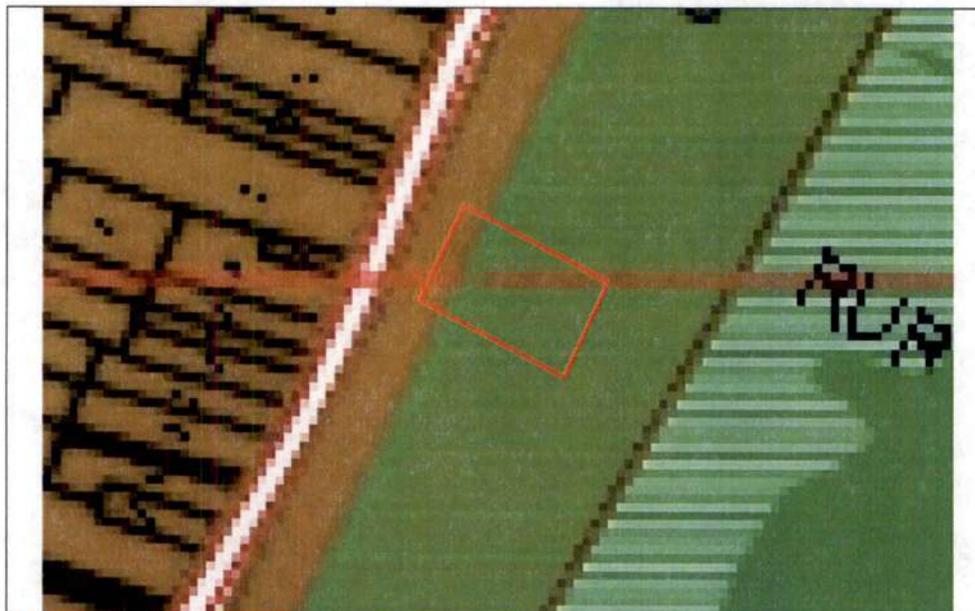




CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

Área de producción: **Zonas De Manglares (ZM)**

Usos Principales:	Bosques de vegetación natural
Usos Permitidos:	Estudio e investigación sobre flora y fauna
Usos Restringidos:	Ecoturismo
Usos Prohibidos:	Tala de árboles, construcciones con materiales permanentes
Conflictos de uso:	Sin conflicto
Licencias urbanísticas:	Sin información



ZONAS SEGUN USOS DEL SUELO	
RESIDENCIAL	
	ZONA RESIDENCIAL EXPANSION URBANA
	ZONA RESIDENCIAL HOTELEROC-2
AREAS NATURALES PROTEGIDAS	
	ZONA DE PARQUES NATURALES
	ZONA DE PARQUES ESPECIALIZADO
	ZONA INDUSTRIAL





Fuente: Mapa de usos del suelo Zona Urbana – Municipio de SANTIAGO DE TOLÚ

9

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en el barrio Santiago de Tolú sector Zona Puerto Viejo, el cual se encuentra dentro del perímetro urbano del municipio de SANTIAGO DE TOLÚ – Sucre. Se accede por vía intermunicipal.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 27 de octubre de 2021.

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





ÁREA TOTAL TERRENO:	3150,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	227,81 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	2922,19 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	227,81 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-013, 28 de noviembre de 2019.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	5,21 m	JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ, P1 - P2
SUR	5,51 m	MARY LUZ GARCÍA GÓMEZ Y OTRO P5 - P6
ORIENTE	44,98 m	JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ, P2 - P5
OCCIDENTE	45,00 m	CARRETERA COVEÑAS - TOLU P6 - P1

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-013, 28 de noviembre de 2019.

6.4. FORMA DEL LOTE: La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.

6.5. FRENTE: La franja requerida cuenta con un frente de 45,00 m.

6.6. FONDO: La franja requerida cuenta con un fondo que oscila entre 5,21 m y 5,51 m.

6.7. RELACIÓN FRENTE / FONDO: Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar una relación frente fondo

6.8. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal, la cual se encuentra en buen estado de conservación.

6.9. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con acometida de acueducto y energía eléctrica.





6.10. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Lote urbano	Uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes.

11

6.11. ESTRATIFICACIÓN: Sin información.

6.12. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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

CONSTRUCCION ANEXA	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES AL PROPIETARIO				
CA1: Cerca de 4 hilos de alambre de púas con postes de madera de 1,60 m de alto separados cada 2,90 m aprox.	38,87 m	3	Bueno	10
CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES AL MEJORATARIO				
CA2: Escalera de acceso en concreto de 5 escalones de 1,00 m de ancho, 0,40 en huella y 0,15 m en contrahuella.	1 un	10	Bueno	60
CA3: Adecuación de terreno superficial con piedra gruesa.	22,50 m ²	N/A	N/A	N/A
CA4: Traslado medidor de gas natural.	1 un	N/A	N/A	N/A

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-013, 28 de noviembre de 2019.





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

Descripción	Cantidad
CULTIVOS Y ESPECIES PERTENECIENTES AL PROPIETARIO	
Mangle Ø ≤ 0,20 m	16 un
CULTIVOS Y ESPECIES PERTENECIENTES AL MEJORATARIO	
Cerca viva en mangle (separación por planta cada 0,20 m)	15,55 m

12

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-013, 28 de noviembre de 2019.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.





PREDIO CAB-6-3-013

7.3. METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES: Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por metro cubico de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local. Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, diámetro, altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado siembra y abandonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en kg por planta/año, según las condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por kg tomando como referencia información del SIPSA. También se tomó en cuenta un costo de mantenimiento que incluye podas, planteos, controles fitosanitarios, fertilización para determinar un valor total por planta. Las diferentes variables tomadas en cuenta para el avalúo están relacionadas con las condiciones que se dan para una hectárea de cultivo. Para la valoración de pastos, se tiene en cuenta el costo promedio de establecimiento, sostenimiento y rendimientos del mismo por hectárea de terreno.

13

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo Uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes, se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO SANTIAGO DE TOLU URBANO SECTOR PUERTO VIEJO URBANO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (m ²)	AREA CONSTRUIDA (m ²)
1	3017478083	Sofia Ascudillo	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 800,000,000	1,800	360
2	3042120500	Margarita Salazar	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 400,000,000	1,000	200
3	3146675685	Orlando Villa	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 110,000,000	123	75
4	3117341745	Kelly Caraballo	Santiago de Tolu	La Loma	lote	\$ 1,000,000,000	2,500	0





8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO SANTIAGO DE TOLU URBANO SECTOR PUERTO VIEJO URBANO												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3017478083	Sofía Ascudillo	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 800.000.000	\$ 776.000.000	1.800,0	\$ 331.111	360,0	\$ 500.000	\$ 180.000.000
2	3042120500	Margarita Salazar	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 400.000.000	\$ 392.000.000	1.000,0	\$ 312.000	200,0	\$ 400.000	\$ 80.000.000
3	3146675685	Orlando Villa	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 110.000.000	\$ 99.000.000	123,0	\$ 368.902	75,0	\$ 715.000	\$ 53.625.000
4	3117341745	Kelly Caraballo	Santiago de Tolu	La Loma	lote	\$ 1.000.000.000	\$ 880.000.000	2.500,0	\$ 352.000	0,0		\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 341.003,39						
DESVIACION ESTÁNDAR						24.754,37		LIMITE SUPERIOR \$ 365.757,76				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,26%		LIMITE INFERIOR \$ 316.249,02				
VALOR ADOPTADO / m ²						\$ 341,000						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA) :

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/m ²
1	La Loma	Casa	\$ 331,111
2	La Loma	Casa	\$ 312,000
3	La Loma	Casa	\$ 368,902
4	La Loma	lote	\$ 352,000
PROMEDIO			\$ 341,003.39
DESVIACION ESTÁNDAR			\$ 24,754.37
COEF DE VARIACION			7.26%
LIMITE SUPERIOR			\$ 365,757.76
LIMITE INFERIOR			\$ 316,249.02

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA 1	UNIDAD	VALOR
TERRENO	M2	\$ 365.000





10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Se adopta el valor del límite superior dadas las características normativas de actividad comercial que presenta el predio en el área requerida de la U.F. 1.

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Lote de terreno de 1800 m², cuenta con varias cabañas pequeñas con uso turístico, con una topografía plana, sector La Loma, cuenta con disponibilidad de servicios públicos y aljibes.

Oferta 2: Lote de terreno de 1000 m², cuenta con una construcción para uso turístico con 4 baños, 2 habitaciones y cocina, con una topografía plana, sector La Loma, cuenta con disponibilidad de servicios públicos y aljibes.

Oferta 3: Lote de terreno de 123 m², cuenta con una construcción para uso turístico con 1 baños, 3 habitaciones, cocina y patio, con una topografía plana, sector La Loma, cuenta con disponibilidad de servicios públicos y aljibes.

Oferta 4: Lote de terreno de 2500 m², con una topografía plana, sector La Loma, ideal para un desarrollo turístico, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

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

10.4. SERVIDUMBRES: De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 340 – 15553, no existen servidumbres aparentes y/o continuas sobre el bien objeto de estudio.

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

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN: La determinación del costo de la construcción se realiza mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula



**PREDIO CAB-6-3-013**

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 200.

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1: Cerca de 4 hilos de alambre de púas con postes de madera de 1.60m de alto separados cada 2.90m aprox.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) cal 14	m	156	\$ 472,28	\$ 73.675,68
Limaton 10-12 cm (6m) Eucalipto	un	5	\$ 31.448	\$ 157.240,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	3	\$ 9.900	\$ 29.700,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	25	\$ 20.744	\$ 518.600,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 779.215,68
TOTAL CANTIDAD				38,87
VALOR UNITARIO				\$ 20.050,00

Fuente grapa: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/grapa-cerca-1-x-12-1000g/90471/>

16

CA2: Escalera de acceso en concreto de 5 escalones de 1.00m de ancho, 0.40 en huella y 0.15m en contrahuella				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto corriente grava común 1500 PSI	m3	0,40	\$ 219.220	\$ 87.688,00
Acero corriente fig. 1/4 "- 1 " 60.000 PSI	kg	2	\$ 4.946	\$ 9.892,00
Tabla chapa 30 x 1,8-2 x 2,9 m - Ordinario	un	2	\$ 23.572	\$ 47.144,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	8	\$ 20.744	\$ 165.952,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 310.676,00
TOTAL CANTIDAD				1,00
VALOR UNITARIO				\$ 310.680,00

Fuente acero: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/31061/varilla-g-60-w-1-4-pulg-x-6m-1494kg-aprox-corrugada/31061/>





CA3: Adecuación de terreno superficial con piedra gruesa				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	22,50	\$ 2.842	\$ 63.945,00
Rajón de piedra	m3	2,7	\$ 36.018	\$ 97.248,60
Mixto	m3	1,8	\$ 119.000	\$ 214.200,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	20	\$ 20.744	\$ 414.880,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 790.273,60
TOTAL CANTIDAD				22,50
VALOR UNITARIO				\$ 35.120,00

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CAB-6-3-013										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1: Cerca	3	10	38,87	30,00%	2	21,53%	\$ 20.050,00	\$ 4.316,77	\$ 15.733,24	\$ 611.551,04
CA2: Escalera	10	60	1,00	16,67%	2	12,22%	\$ 310.680,00	\$ 37.965,10	\$ 272.714,90	\$ 272.714,90
CA3: Adecuación	-	-	22,50	-	-	-	\$ 35.120,00	-	\$ 35.120,00	\$ 790.200,00
VALOR TOTAL										\$ 1.674.465,94
VALOR ADAPTADO										\$ 1.674.466

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

La franja objeto de adquisición predial presenta los siguientes cultivos y especies objeto de avalúo:

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Mangle Ø ≤ 0,20 m	und	16	\$ 7.422,00	\$ 118.752
Cerca viva en mangle	und	79	\$ 7.423,00	\$ 586.417
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 705.169





13. CONSIDERACIONES GENERALES.

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





14. RESULTADO DE AVALÚO.

CAB-6-3-013				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	227,81	\$ 365.000	\$ 83.150.650
TOTAL TERRENO				\$ 83.150.650
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.674.466
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 705.169
TOTAL AVALUO				\$ 85.530.285

19

TOTAL AVALÚO: OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$85.530.285,00).

PROPIETARIO: JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ

CAB-6-3-013				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	227,81	\$ 365.000	\$ 83.150.650
TOTAL TERRENO				\$ 83.150.650
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 611.551
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 118.752
TOTAL AVALUO				\$ 83.880.953

TOTAL AVALÚO: OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$83.880.953,00).

MEJORATARIO: JULIO CESAR VITOLA MONTES

CAB-6-3-013				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.062.915
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 586.417
TOTAL AVALUO				\$ 1.649.332

TOTAL AVALÚO: UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.649.332,00).





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

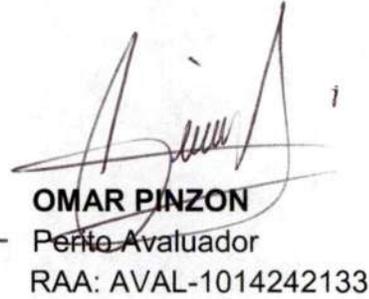
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



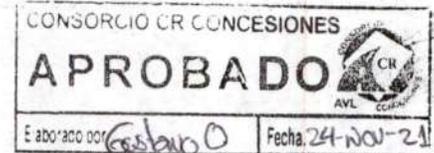
PREDIO CAB-6-3-013

Bogotá, D.C., 27 de octubre de 2021.
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

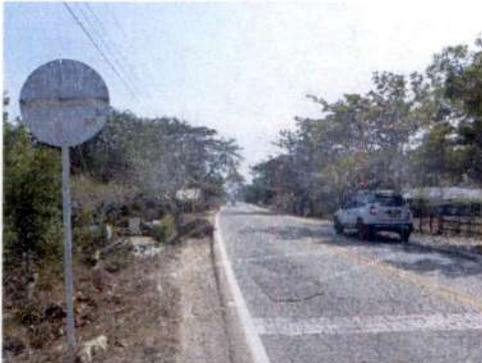
20





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO
ENTORNO



CA1. CERCA Y ESPECIES



CA1. CERCA Y ESPECIES



CA2. ESCALERA EN CONCRETO



CA3. ADECUACIÓN DE TERRENO





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO CAB-6-3-013

MEDIDOR DE GAS NATURAL



CA2. ESCALERA EN CONCRETO



22



**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



ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Lote de terreno

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú

Municipio: Santiago de Tolú

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-820-01-02-00-00-0098-0037-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública No. 1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaria Cuarta de Medellín.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 15553.

Propietario: Jaime Alberto Pineda Gómez CC.70.085.797

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el Protocolo para Avalúos Rurales GCSP-I-014 de fecha 01/08/2019, el concepto de la valoración de Notariado y Registro "no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, serán asumidos por el comprador"

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

MEJORATARIO: JULIO CESAR VITOLA MONTES

CA4: Traslado medidor de gas natural				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Herramienta menor	%		5,0	\$ 30.326,25
Hora cuadrilla BB con prestaciones	hc	25	\$ 24.261	\$ 606.525,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 636.851,25
TOTAL CANTIDAD				1,00
VALOR UNITARIO				\$ 636.850,00





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

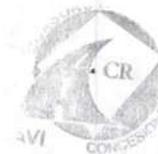
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-013

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.Desmante, embalaje, traslado y montaje.	\$ 636.850,00	Traslado medidor de gas natural
2. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ 636.850,00	

24



**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



CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Lote de terreno

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú

Municipio: Santiago de Tolú

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-820-01-02-00-00-0098-0037-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública No. 1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaria Cuarta de Medellín.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 15553.

Propietario: Jaime Alberto Pineda Gómez CC.70.085.797

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-6-3-013				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	227,81	\$ 365.000	\$ 83.150.650
TOTAL TERRENO				\$ 83.150.650
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.674.466
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 705.169
TOTAL AVALUO				\$ 85.530.285

TOTAL AVALÚO: OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$85.530.285,00).

PROPIETARIO: JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ

CAB-6-3-013				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	227,81	\$ 365.000	\$ 83.150.650
TOTAL TERRENO				\$ 83.150.650
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 611.551
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 118.752
TOTAL AVALUO				\$ 83.880.953





PREDIO CAB-6-3-013

TOTAL AVALÚO: OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$83.880.953,00).

MEJORATARIO: JULIO CESAR VITOLA MONTES

CAB-6-3-013				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.062.915
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 586.417
TOTAL AVALUO				\$ 1.649.332

26

TOTAL AVALÚO: UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.649.332,00).

Bogotá, D.C., 27 de octubre de 2021.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal


OMAR PINZÓN
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133

