

Señores:
CALES Y CEMENTOS DE TOLUVIEJO S.A. TOLCEMENTO
Dirección: Sin Dirección El Socorro y La Camorra
Toluviejo – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL
MAR
Radicado: 48-147S-20201120004855
Fecha: 20/11/2020 01:04:21 p. m.
Usuario: jose.murcia
CATEGORIA: CONTRACTUAL

Referencia: Contrato de concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015 “construcción, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del sistema vial para la conexión de los departamentos Antioquia – Bolívar”.

Asunto: Notificación por aviso – Oferta formal de compra con radicado No. 48-147S-20200612003185 del 12 de junio de 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20200612003187 del 12 de junio de 2020, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolos a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado. 48-147S-20200612003185 del 12 de junio de 2020. sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria 340-6454 denominado “El Socorro y la Camorra”, ubicado en Toluviejo -Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar, según consta en la citación para notificación personal de fecha de recibo del 30 de junio de 2020, sin que se haya surtido la notificación personal a la sociedad propietaria, por lo tanto, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicación 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 No. 48-147S-20200612003185 del 12 de junio de 2020. “Comunicación por la cual se presenta oferta formal de compra y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor Extensión denominado ““El Socorro y la Camorra”, ubicado en el municipio de Toluviejo, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral No. 708230003000000010065000000000 y del folio de matrícula inmobiliaria No. 340-6454 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. predio identificado con la ficha predial No. CAB-8-1-037 ubicado en el sector Tolú – Toluviejo.

El presente aviso se fija en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial de la Concesión Ruta Al Mar S.A.S., 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 “El Socorro y la Camorra”, municipio de Tolviejo, a fin de notificarle a la sociedad **CALES Y CEMENTOS DE TOLUVIEJO S.A. TOLCEMENTO**, la oferta formal de compra 48-147S-20191017001274 del 17 de octubre de 2019.

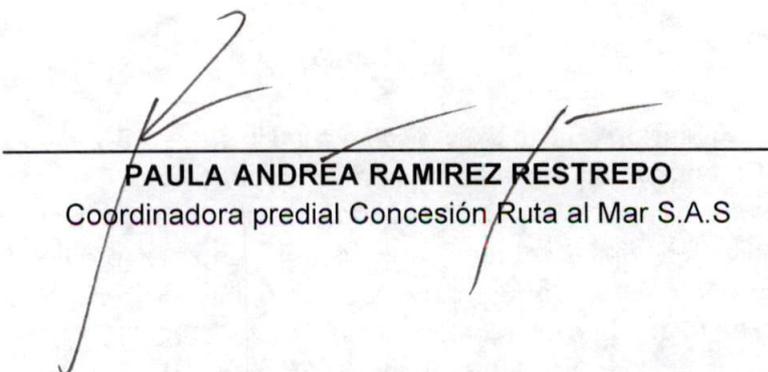
Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147S-20191017001274 del 17 de octubre de 2019, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

EL 25-11-2020 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 01-12-2020 A LAS 6:00 P.M.



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

Proyecto: JMS

Señores:
CALES Y CEMENTOS DE TOLUVIEJO S.A. TOLCEMENTO
Dirección: Sin Dirección El Socorro y La Camorra
Toluviejo – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200612003185
Fecha: 12/06/2020 11:48:10 a. m.
Usuario: jose.murcia
CATEGORÍA: CONTRACTUAL

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

ASUNTO: COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN NOMINADO “SIN DIRECCIÓN EL SOCORRO Y LA CAMORRA”, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TOLUVIEJO, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°708230003000000010065000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-6454 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-8-1-037 UBICADO EN EL SECTOR TOLU – TOLUVIEJO.

Cordial saludo:

EL MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No.1826 del 28 de octubre de 2015 modificada por la resolución 1139 de 2018, y en virtud del artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto “Antioquia – Bolívar”.

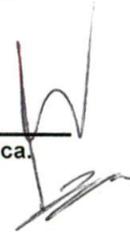
Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, suscribió Contrato de Concesión de la referencia con la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, “Contrato de Concesión bajo el esquema de APP, cuyo objeto consiste en Construcción, Mejoramiento, Operación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

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

En concordancia con lo enunciado, el predio de su propiedad, el cual se describe a continuación, está incluido dentro del área de intervención del proyecto vial para su respectiva adquisición, lo que motiva la presente Oferta Formal de Compra.

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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



Ficha predial N°	CAB-8-1-037
Fecha de ficha	01-Mar-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 8 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	902,50 M ²
Abscisa inicial	K 62+359,26 l
Abscisa final	K 62+870,82 l
Municipio	Toluviejo
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-6454
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708230003000000010065000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 459 del 16 de noviembre de 1968 de la notaria primera de Sincelejo, y son los siguientes:

... Encerrados por las dos poligonales siguientes: LA PRIMERA, partiendo del punto marcado con el número 64 en el plano que se protocoliza con este instrumento, situado dicho punto en la esquina suroeste de un corral para baño de ganado vacuno, a 72 metros de una torre de la línea eléctrica de Sincelejo-Planta y a 78 metros de subestación para Toluviejo y Campamentos, se sigue con los siguientes rumbos y distancias:

Línea	azimut	distancia
64-65	116°26'03''	187.31
65-66	98°00'53''	257.91
66-86	37°09'40''	859.68
86-35	49°43'40''	576.83
85-84	88°51'00''	398.08
84-83	47°17'30''	176.92
83-25	61°25'20''	783.40



25-26	1°33'40''	94.55
26-27	8°52'16''	106.38
27-28	353°27'47''	65.87
28-29	337°16'46''	150.04
29-30	346°58'20''	59.65
30-31	0°33'00''	202.64
31-32	263°33'11''	113.10
32-33	262°06'54''	209.88
33-34	262°29'23''	74.00
34-37	294°14'39''	120.21
37-38	296°44'33''	194.04
38-104	14°25'33''	278.00
104-105	347°29'33''	116.00
105-106	28°14'33''	185.00
106-107	49°19'33''	91.00
107-108	268°49'33''	197.00
108-111	240°10'33''	289.00
111-112	264°44'33''	123.00
-112-115	307°30'33''	126.00
115-116	185°34'33''	140.00
116-119	200°50'33''	236.00
119-120	191°39'33''	28.00
120-52 ^a	217°34'33''	78.00
Línea	azimut	distancia





52 ^a -44	137°33'30''	56.85
44-45	294°19'03''	25.56
45-46	265°20'20''	36.06
46-47	224°51'52''	84.71
47-48	234°14'38''	42.84
48-49	202°25'03''	74.42
49-50	258°31'17''	44.07
50-51	296°13'40''	37-41
51-52	294°06'28''	27.75
52-53	277°41'49''	71.18
53-54	287°01'24''	70.78
54-64 ^a	328°18'36''	101.84
64 ^a -63 ^a	23°00'42''	103.64
63 ^a -122	222°30'42''	158.00
122-123	161°205'42''	71.00
123-124	196°35'42''	60.00
124.55	183°00'42''	39.00
55-58	168°05'00''	451.00
58-59	189°38'38''	213.23
59-60	203°53'04''	351.63
60-61	214°10'59''	294.53
61-62 ^a	210°05'25''	471.18
62 ^a -62b	161°29'59''	136.00
62b-64	214°50'40''	207.43



Con esta línea ultima (62b-64) queda cerrada la primera poligonal. Partiendo del punto veinte y cinco (25) de esta primera poligonal, se continua por una línea (divisoria de los terrenos de Tolcemento y Antonio Guerra e Hijos) señalada así:

Línea	azimut	distancia
24-24	176°39'57''	80.10
24-23	200°00'00''	53.46
23-22	205°27'33''	39.24

La segunda poligonal se inicia partiendo de este punto 22, así:

Línea	azimut	distancia
22-21	222°33'45''	235.34
21-91	95°37'00''	101.00
91-90	43°28'30''	475.42
90-89	37°19'00''	1.433.44
89-88	17°18'40''	178.07
88-78	322°57'24''	250.06
78-22	211°53'20''	1.968.58

Con esta última línea (78-22) queda cerrada la segunda poligonal"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No. 340-6454 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
CALES Y CEMENTOS DE TOLUVIEJO S.A. TOLCEMENTO	NIT 890400083-7	Compraventa	Escritura Publica	N°108 del 02 de abril de 1965	primera	Sincelejo

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-8-1-037:



DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-8-1-037	Total: 3420000,00 M ²
	Requerida: 902,50 M ²
	Remanente: 0.00 M ²
	Sobrante: 3419097,50 M ²
	Total Requerida: 902,50 M ²

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindantes
NORTE	Puntos 1 al 22	510,82 m	METROS LINEALES	Con CALES Y CEMENTOS DE TOLUVIEJO S.A. TOLCEMENTO
SUR	Puntos 23 al 34	509,00 m	METROS LINEALES	Con VÍA TOLÚ - TOLÚ VIEJO,
ORIENTE	Puntos 22 al 23	2,51 m	METROS LINEALES	Con JOSE LUIS GARRIDO RUIZ
OCCIDENTE	Puntos 34 al 1	0,31 m	METROS LINEALES	Con COMPANIA AGRICOLA SAN BARTOLO LIM

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-8-1-037 de fecha 09 de marzo de 2020, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es **TREINTA MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.935.142)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del terreno, a favor de la sociedad propietaria; la suma de **TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.739.328)**.

CAB-8-1-037				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,090250	\$ 41.433.000	\$ 3.739.328
TOTAL TERRENO				\$ 3.739.328

Por concepto de construcciones Anexas, a favor de la sociedad propietaria; la suma de **VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$24.537.424)**.

CAB-8-1-037										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 VIA PAVIMENTADA	4	20	1	20,00%	2	14,22%	\$ 27.205.105,75	\$3.886.566,04	\$23.336.539,71	\$23.336.539,71
CA2 JARDINERA	10	20	39,05	50,00%	2	39,07%	\$ 50.471,63	\$19.719,34	\$30.752,49	\$1.200.884,73
VALOR TOTAL										\$ 24.537.424,44
VALOR ADOPTADO										\$ 24.537.424

Por concepto de cultivos y especies, a favor de la sociedad propietaria; la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.658.390)**.

CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
*Almacigo $\leq \varnothing$ 0,20m	un	1	\$ 9.896	\$ 9.896
Campano $\leq \varnothing$ 0,20m	un	1	\$ 12.370	\$ 12.370
Campano \varnothing 0,21 m - 0,40m	un	2	\$ 89.064	\$ 178.128
Campano \varnothing 0,61m - 0,80m	un	1	\$ 346.361	\$ 346.361
Ceiba verde \varnothing 0,21m - 0,40m	un	1	\$ 59.376	\$ 59.376
Gomo $\leq \varnothing$ 0,20m	un	1	\$ 9.896	\$ 9.896
Guacamayo $\leq \varnothing$ 0,20m	un	1	\$ 7.422	\$ 7.422
Guacamayo \varnothing 0,41m - 0,60m	un	1	\$ 219.912	\$ 219.912
Guasimo $\leq \varnothing$ 0,20m	un	8	\$ 2.969	\$ 23.752
Guasimo \varnothing 0,21m - 0,40m	un	8	\$ 23.750	\$ 190.000
Indio en cueros \varnothing 0,21m - 0,40m	un	2	\$ 79.168	\$ 158.336
Jobo $\leq \varnothing$ 0,20m	un	7	\$ 7.422	\$ 51.954
Jobo \varnothing 0,21m - 0,40m	un	2	\$ 89.064	\$ 178.128
Matarraton $\leq \varnothing$ 0,20m	un	3	\$ 4.948	\$ 14.844
Ñipi $\leq \varnothing$ 0,20m	un	1	\$ 2.969	\$ 2.969
Roble $\leq \varnothing$ 0,20m	un	4	\$ 37.453	\$ 149.812
Tachuelo \varnothing 0,21m - 0,40m	un	1	\$ 149.814	\$ 149.814
Totumo $\leq \varnothing$ 0,20m	un	2	\$ 4.948	\$ 9.896
Limoncillo $\leq \varnothing$ 0,20m, plantados cada 0,40m	m	97,74	\$ 9.060	\$ 885.524
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.658.390

El pago total del predio de adquisición es **TREINTA MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.935.142)**.

CAB-8-1-037				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,090250	\$ 41.433.000	\$ 3.739.328
TOTAL TERRENO				\$ 3.739.328
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 24.537.424
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.658.390
TOTAL AVALUO				\$ 30.935.142

Nota: De conformidad con la Resolución N°898 de 2014, en caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la escritura pública de compraventa por la transferencia del derecho de dominio al estado del predio, serán asumidos en su totalidad directamente por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que se cause.

Cabe resaltar que el Concesionario Ruta al Mar S.A.S., actuando como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia.

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

El artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 estipula que Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario pacten permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, permiso que será irrevocable una vez sea pactado.

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

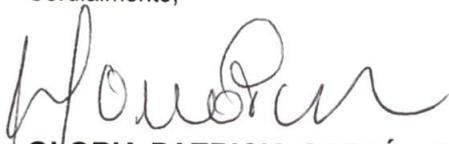
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá llegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3016611920 o al correo electrónico jose.murcia@rutaalmar.com.

En todo caso será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013 y Ley 1742 de 2014, iniciar el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañamos para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No. CAB-8-1-037 de fecha 09 de marzo de 2020, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



GLORIA PATRICIA GARCÍA RUIZ

Segundo Suplente del Representante Legal Concesión Ruta al Mar S.A.S

Anexo: Lo enunciado en ___ Folios

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

Elaboró: JMS

Revisó: J.D.O.V





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-8-1-037

CLASE DE INMUEBLE:

**LOTE DE TERRENO CON
CONSTRUCCIONES**

DIRECCIÓN:

**SIN DIRECCIÓN SIN DIRECCIÓN
EL SOCORRO Y LA CAMORRA**

VEREDA:

TOLUVIEJO

MUNICIPIO:

TOLUVIEJO

DEPARTAMENTO:

SUCRE

SOLICITANTE:

CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., 09 DE MARZO DE 2020





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.	VEREDA:	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:	6
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	7
4.3.	TOPOGRAFÍA:	7
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:	7
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS:	7
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS:	8
4.7.	SERVICIOS COMUNALES:	8
4.8.	VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:	8
5.	REGLAMENTACION URBANISTICA.....	8
6.	DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	10
6.1.	UBICACIÓN:	10
6.2.	ÁREA DEL TERRENO:	11
6.3.	LINDEROS:	11
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:	11
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS:	11
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS:	11
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS:	11
6.8.	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:	12
6.9.	CONSTRUCCIONES ANEXAS:	12





6.10.	CULTIVOS ESPECIES:	12
7.	MÉTODOS VALUATORIOS.....	13
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.	13
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:	13
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....	14
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	14
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	15
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....	15
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)	15
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO.....	15
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	15
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:	16
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES:	16
10.4.	SERVUDUMBRES:.....	16
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS):	16
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	16
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN:	16
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:	17
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	18
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	18
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	18
14.	RESULTADO DE AVALÚO.	20





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

1. INFORMACION GENERAL

1.1. **SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 9 de enero de 2020.

1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.

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:** Toluviéjo.

1.7. **VEREDA:** Toluviéjo

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Sin dirección sin dirección el socorro y la camorra

1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K62+359,26 l y abscisa final K62+870,82 l.

1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso es Agropecuario

1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación e infraestructura del municipio de Tolú Viejo – Sucre, el predio se encuentra en los siguientes usos: GANADERIA INTENSIVA (ZG.p.i) y FORESTAL PROTECTOR (Z.B.N).





1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	70- Sucre
Municipio	823 – Toluviéjo
Cedula. Catastral actual	70-823-00-03-00-00-0001-0065-0-00-00-0000
Área de terreno	421 Ha 5400.00 m ²
Área de construcción	1 Ha 4289.00 m ²
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 4,333,194,000

5

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2020.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 9 de Mayo de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 9 de marzo de 2020.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-8-1-037, elaborado el 01 de marzo de 2019.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 05 de marzo de 2020
- Escritura Pública No 108 del 02 de abril de 1965, otorgada por la Notaría primera de Sincelejo.
- Certificado catastral, vigencia 2020.
- Plano de afectación predial, elaborado el 22 de febrero de 2019
- Registro 1 y 2.
- Estudio de títulos del predio CAB-8-1-037, elaborado el 01 de marzo de 2019.
- Certificado de uso del suelo, del 02 de abril de 2019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

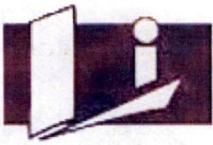
Cales y Cementos de Toluviéjo S.A. Tolcemento NIT: 890.400.083-7

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No 108 del 02 de abril de 1965, otorgada por la Notaría primera de Sincelejo.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 340 – 6454.





PREDIO CAB-8-1-037

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-6454, sobre el predio objeto de avalúo recaen las siguientes observaciones jurídicas:

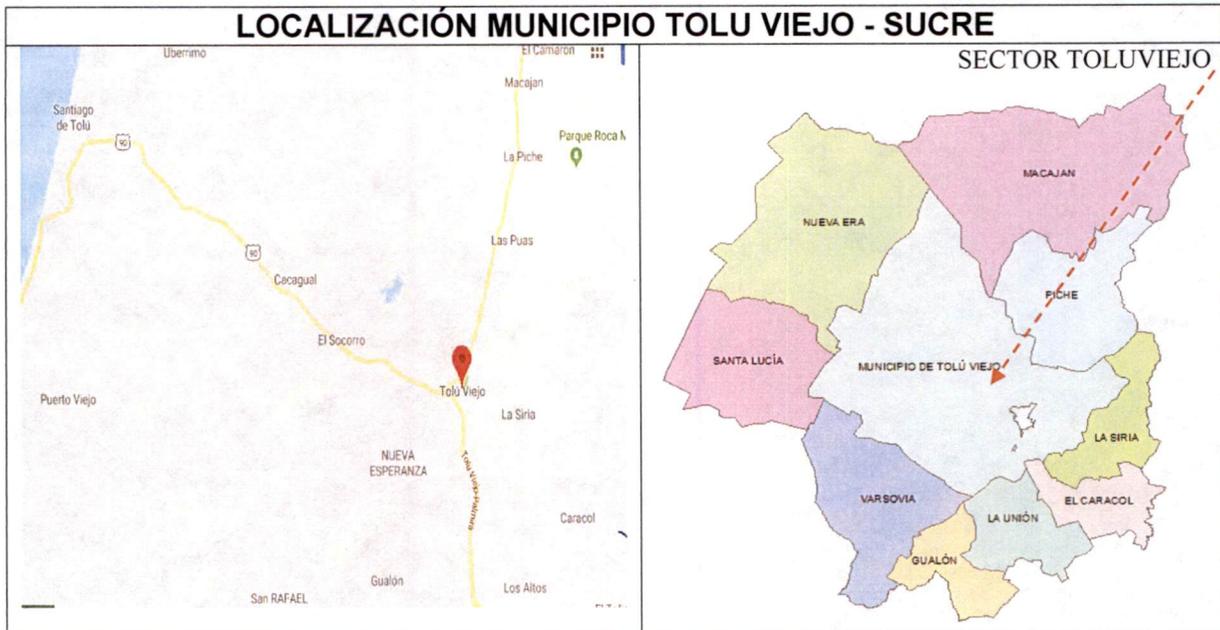
- **ANOTACION 03:** Gravamen: Contrato de prenda industrial, protocolizada a través de Escritura Pública N° 3200 del 13 de julio de 1966 otorgada por la Notaría Sexta de Bogotá.
- **ANOTACION 04:** Limitación al dominio: Servidumbre de tránsito, protocolizada a través de Escritura Pública N° 334 del 27 de septiembre de 1966 otorgada por la Notaría Primera de Sincelejo.
- **ANOTACION 06:** Gravamen: Contrato de prenda industrial, protocolizada a través de Escritura Pública N° 3644 del 21 de junio de 1967 otorgada por la Notaría Sexta de Bogotá.
- **ANOTACION 11:** Gravamen: Aclaración de hipoteca en cuanto a la proporción del gravamen hipotecario abierto de primer grado protocolizada a través de Escritura Pública N° 3691 del 29 de julio de 1977 otorgada por la Notaría Sexta de Bogotá.
- **ANOTACION 13:** Gravamen: cancelación de hipoteca en un 28.51% a favor del Instituto de Fomento Industrial, protocolizada a través de Escritura Pública N° 3592 del 28 de julio de 1981 otorgada por la Notaría Sexta de Bogotá.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio se encuentra en el municipio Toluviejo, ubicado geográficamente en la Subregión de la Llanura Costera Aluvial de Morrosquillo, se encuentra ubicado al Noreste del Departamento de Sucre¹. Limita al noreste con la vereda Carbajal; al noroeste con la vereda Nueva Era del Municipio de Santiago de Tolú; al este con las veredas Piche y La Siria; al Sureste con las veredas La Unión y El Caracol; al oeste con la vereda Santa Lucía del Municipio de Santiago de Tolú; y al suroeste con la vereda Varsovia.





7

Fuente: Google maps, Consulta: 14 de febrero 2020,
<https://www.google.com/maps/place/Tolu+Viejo,+Sucre/>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente de la agricultura y la ganadería.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La topografía del predio es plana, con pendientes entre el 0 y 7%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El Clima de la Región se clasifica como típicamente Tropical, con influencia de los vientos Alisios que predominan durante algunos meses del año determinando variaciones en Humedad Relativa y en Precipitaciones. Los vientos provenientes del Noreste y se acompañan con vientos del Norte durante Diciembre a Marzo y del Oeste desde Abril hasta Noviembre y del Sur-Oeste soplan vientos de Octubre a Noviembre. La temperatura exhibe un valor medio constante durante todo el año de 28.5 °C; las condiciones climáticas de la zona (Sequía de Diciembre a Marzo, transición a lluvias de Abril a Junio, Lluvias de Julio a Noviembre) determinan tres zonas de vida de acuerdo a la clasificación de Holdridge Precipitaciones.¹
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWEa , la cual tiene las siguientes características :





TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
RWEa	VI	Cálido seco	Depósitos marinos finos	Vertic Haplustepts	Depósitos profundo, Clásticos de grano fino.	Muy baja a media

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

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 Toluviéjo.

4.8. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR: La principal vía del sector es aquella que conecta los municipios de Tolú y Toluviéjo.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de TOLUVIEJO – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 0001 del 10 de Marzo del 2004 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación de TOLUVIEJO el 02 de Abril de 2019, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ZONA RURAL cuya área de producción económica sostenible y áreas de especial significancia ambiental son los relacionados con GANADERIA INTENSIVA (Z.G.p.i) (Se aclara que en el cruce normativo se evidencia que el predio se encuentra en GANADERIA AGRICOLA (Z.A), de conformidad con la investigación realizada dichas normas son comparables en cuanto a su valor y aprovechamiento por lo cual no se solicita aclaración normativa) y FORESTAL PROTECTOR (Z.B.N), Se aclara que la franja requerida solo se encuentra en GANADERIA EXTENSIVA (Z.G.p.i).

Tipo de Uso	Uso
Principal	Ganadería Intensiva (Z.G.p.i). Ganaderia de doble propósito en pastoreo intensivo, con pasturas y razas mejoradas. Cubren una

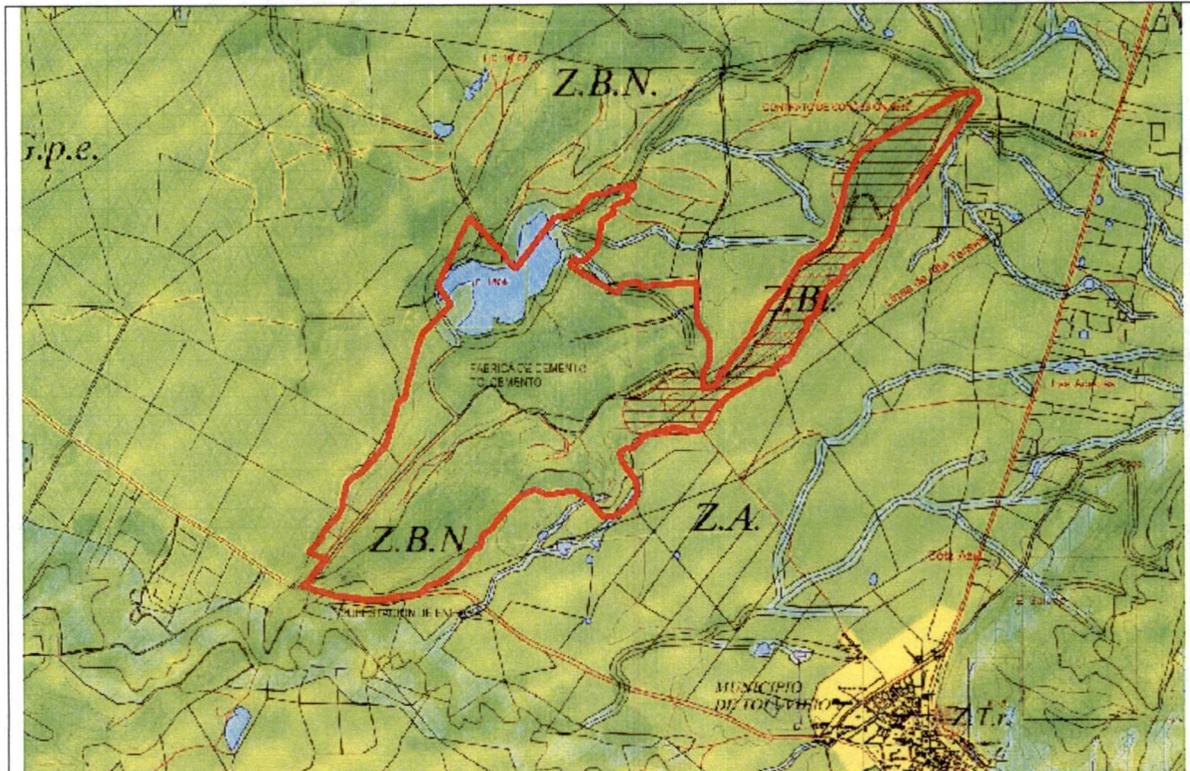




PREDIO CAB-8-1-037

	superficie de 920.38 hectareas, el 3.2% del territorio
Complementario	Agro pastoril intercalado intensivo

Fuente: Certificado de Uso de Suelo.



USO AGROPECUARIO	AGRICOLA	Agricultura intensiva	Agricultura tecnificada de cultivos transitorios y perennes con alta inversión de capital.	Z.A.
	GANADERO	Ganadería intensiva	Ganadería de doble propósito en pastoreo intensivo, con pasturas y razas mejoradas.	Z.G.p.i
USO MINERO E INDUSTRIAL	GANADERO	Silvopastoril Asociado Extensivo	Ganadería de doble propósito en ramoneo y pastoreo extensivo, pastos nativos y mejorados, en asocio con árboles y arbustos nativos, introducidos o exóticos.	Z.G.p.e.
	MINERO	Grande, mediana y pequeña minería	Extracción calizas, arcillas, materiales industriales y materiales para la construcción de manera sostenible.	Z.Mi.

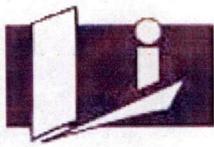


Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



AREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL PROTECCIÓN DE SISTEMAS HIDRICOS	NACIMIENTOS DE AGUA	Forestal Protector	Bosques naturales con especies nativas para la protección del recurso hídrico y otros recursos naturales renovables, protección del ecosistema y la biodiversidad.	Z.B.N.
	RECARGA DE ACUIFEROS	Silvopastoral Asociado Extensivo	Ganadería con doble propósito en ranoneo y pastoreo extensivo, pastos nativos y mejorados, en asocio con árboles y arbustos nativos, con manejo integral biológico.	Z.G.r.
		Forestal Protector	Bosques naturales con especies nativas para la protección del recurso hídrico y otros recursos naturales renovables, protección del ecosistema y la biodiversidad.	Z.R.F.P.r.
	RESERVA FORESTAL	Forestal Protector	Bosques naturales con especies nativas para la protección de la vegetación y de otros recursos naturales renovables; la conservación de ecosistemas y de la biodiversidad.	Z.R.F.P.
	ZONA DE AMORTIGUAMIENTO	Forestal productor - protector, agrosilvopastoral.	Bosque productor - protector adecuados para actividades agrosilvopastoral, cultivos perennes (frutales y forestal).	Z.Am.
MIXTO	Agropastoral Intercalado Semi - intensivo	Agricultura semitecnificada de cultivos transitorios y/o perennes de especies nativas con intercalación de praderas (pastos mejorados y nativos) para pastoreo semi-intensivo con fines de doble propósito, respetando la franja de protección y/o conservación, equivalente a 50 m. a lado y lado.	Z.R.F.P.A.	

Fuente: Zonas según Uso, Componente Rural – Municipio de Toluviéjo

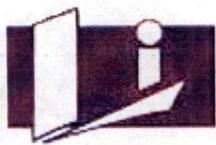
6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en el municipio de TOLUVIEJO, el cual se encuentra aproximadamente a 3 km del perímetro urbano del municipio de TOLUVIEJO – Sucre. Se accede por vía intermunicipal Tolú - Tolú Viejo, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 14 de Febrero de 2020.





PREDIO CAB-8-1-037

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	3.420.000 m ²
ÁREA REQUERIDA:	902,50 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	3.419.097,50 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	902,50 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-037, 01 de marzo de 2019.

11

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	510,82 m	Con CEMENTOS ARGOS S A, Puntos 1 al 22.
SUR	509,00 m	Con VÍA TOLÚ - TOLÚ VIEJO, Puntos 23 al 34.
ORIENTE	2,51 m	Con JOSE LUIS GARRIDO RUIZ, Puntos 22 al 23.
OCCIDENTE	0,31 m	Con COMPAÑIA AGRICOLA SAN BARTOLO LIM, Puntos 34 al 1.

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-037, 01 de marzo de 2019.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal Tolú - Tolviejo, la cual se encuentra pavimentada, y en buen estado de conservación.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica. Sin embargo el área requerida no presenta servicios públicos.

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

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Agropecuaria	Ganadería Intensiva

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



Telefax: 6123378

**PREDIO CAB-8-1-037**

6.8. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.9. CONSTRUCCIONES ANEXAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1. Vía privada pavimentada, con las mismas especificaciones de las carreteras de primer orden, cuenta con cuatro carriles, distribuidos en dos accesos (bidireccionales) para la entrada y salida de vehículos de carga pesada, cada acceso con un ancho de 11,50m de ancho, incluye dos carriles de 3,75m y en los extremos, berma de 2,00m, los accesos se encuentran separados por una jardinera.	1 un	10	Bueno	20
CA2. Jardinera con limoncillo, la cual separa los dos accesos que tiene el predio para el ingreso y salida de vehículos de carga pesada, compuesta de un bordillo en concreto de 0,35 metros de altura x 0,30 metros de ancho, con recubrimiento en piedra	39,05 m	4	Bueno	20

12

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo.

Descripción	Cantidad
Almacigo $\leq \varnothing$ 0,20m	1 un
Campano $\leq \varnothing$ 0,20m	1 un
Campano \varnothing 0,21 m - 0 0,40m	2 un
Campano \varnothing 0,61m - 0 0,80m	1 un
Ceiba verde \varnothing 0,21m - 0 0,40m	1 un
Gomo $\leq \varnothing$ 0,20m	1 un
Guacamayo $\leq \varnothing$ 0,20m	1 un
Guacamayo \varnothing 0,41m - 0 0,60m	1 un
Guasimo $\leq \varnothing$ 0,20m	8 un
Guasimo \varnothing 0,21m - 0 0,40m	8 un
Indio en cueros \varnothing 0,21m - 00,40m	2 un





Jobo $\leq \varnothing$ 0,20m	7 un
Jobo \varnothing 0,21m - 0 0,40m	2 un
Matarraton $\leq \varnothing$ 0,20m	3 un
Ñipi $\leq \varnothing$ 0,20m	1 un
Roble $\leq \varnothing$ 0,20m	4 un
Tachuelo \varnothing 0,21m - 0 0,40m	1 un
Totumo $\leq \varnothing$ 0,20m	2 un
Limoncillo $\leq \varnothing$ 0,20m, plantados cada 0,40m	91,74 m

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.

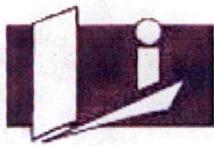
7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

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.

7.3. METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES: Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura





PREDIO CAB-8-1-037

comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por metro cubico de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

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

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

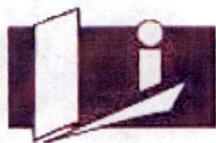
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen Agricultura controlada se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO - AGROPECUARIO - SANTIAGO DE TOLU - TOLU VIEJO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO/PAGINA WEB	UBICACIÓN MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (HA)
1	3205222078	Alvaro Torrenegra	Tolu Viejo	Tolu Viejo	Finca	\$ 12,000,000,000	300.00	0.00
2	3114016540	Carlos Roldan Luz Helena	Santiago de Tolu	Nueva Era	Finca	\$ 15,300,000,000	340.00	0.00
3	3003738422	Cristobal Fernandez	Tolu Viejo	Tolu Viejo	Finca	\$ 9,000,000,000	200.00	0.00



**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :****Unidad fisiográfica 1**

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO - AGROPECUARIO - SANTIAGO DE TOLU - TOLU VIEJO												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3205222078	Alvaro Torrenegra	Tolu Viejo	Tolu Viejo	Finca	\$ 12,000,000,000	\$ 11,640,000,000	300.0000	\$ 38,800,000	0.00	\$ -	\$ -
2	3114016540	Carlos Roldan Luz Helena	Santiago de Tolu	Nueva Era	Finca	\$ 15,300,000,000	\$ 14,688,000,000	340.0000	\$ 43,200,000	0.00	\$ -	\$ -
3	3003738422	Cristobal Fernandez	Tolu Viejo	Tolu Viejo	Finca	\$ 9,000,000,000	\$ 8,460,000,000	200.0000	\$ 42,300,000	0.00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 41,433,333						
DESVIACION ESTÁNDAR						\$ 2,324,507		LIMITE SUPERIOR		\$ 43,757,840		
COEFICIENTE DE VARIACION						5.61%		LIMITE INFERIOR		\$ 39,108,826		

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		
SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
Tolu Viejo	Finca	\$ 38,800,000
Nueva era	Finca	\$ 43,200,000
Tolu Viejo	Finca	\$ 42,300,000
PROMEDIO		\$ 41,433,333
DESVIACION ESTÁNDAR		\$ 2,324,507
COEF DE VARIACION		5.61%
LIMITE SUPERIOR		\$ 43,757,840
LIMITE INFERIOR		\$ 39,108,826





Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea (Ha)	\$ 41.433.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

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

16

Oferta 1: Finca de 300 Ha, la cual se vende por hectárea, se ubica con frente sobre la vía intermunicipal Tolú Viejo – Santiago de Tolú, tiene uso actual lote en pastos, cuenta con acueducto veredal, terreno ligeramente plano.

Oferta 2: Finca de 340 Ha, la cual se vende por hectárea, se ubica con frente sobre la vía intermunicipal Tolú Viejo – Santiago de Tolú, tiene uso actual pastos, cuenta con acueducto veredal, terreno plano.

Oferta 3: Finca de 200 Ha, la cual se vende por hectárea, se ubica con frente sobre la vía intermunicipal Tolú Viejo – Santiago de Tolú, tiene uso actual pastos, cuenta con acueducto veredal, terreno plano a ligeramente plano.

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. SERVUDUMBRES: De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 340 - 6454 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: Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según formula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como





PREDIO CAB-8-1-037

resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 193.

CA1. Vía privada pavimentada, con las mismas especificaciones de las carreteras de primer orden, cuenta con cuatro carriles, distribuidos en dos accesos (bidireccionales) para la entrada y salida de vehículos de carga pesada, cada acceso con un ancho de 11,50m de ancho, incluye dos carriles de 3,75m y en los extremos, berma de 2,00m, los accesos se encuentran separados por una jardinera.

ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
PRELIMINARES				2.251.535,24
Replanteo	m2	43,12	2.633,00	113.534,96
Excavacion mecanica	m3	25,87	34.874,00	902.190,38
Cargue y retiro material	m3	25,87	47.770,00	1.235.809,90
BASE Y SUB-BASE				7.521.262,58
Base Granular Mejorada Con Cal	m3	8,62	94.747,00	816.719,14
Subbase Granular Con Cal	m3	8,62	82.012,00	706.943,44
Vibrocompactador 12 Ton	h	40,00	149.940,00	5.997.600,00
PAVIMENTO, BORDILLOS, ANDENES				17.432.307,93
Concreto corriente grava común 4000 psi	m3	25,87	497.939,00	12.881.681,93
Barra corrugada g-60 5/8" (6m)	un	145,00	23.390,00	3.391.550,00
Bordillo 20 cm x35cm fundido sitio	m	7,50	37.350,00	280.125,00
Anden concreto 2500 psi sitio 0.08m	m2	7,50	80.306,00	602.295,00
Pintura tráfico negra (5 gl.)	gl	4,00	69.164,00	276.656,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				27.205.105,75
TOTAL CANTIDAD				1,00
VALOR ADOPTADO				27.205.105,75

17

CA2. Jardinera con limoncillo, la cual separa los dos accesos que tiene el predio para el ingreso y salida de vehículos de carga pesada, compuesta de un bordillo en concreto de 0,35 metros de altura x 0,30 metros de ancho, con recubrimiento en piedra

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto corriente grava comun 2500 PSI	m3	5,00	\$ 255.453,00	\$ 1.277.265,00
Formaleta metalica bordillos 0.30 x 1.20m	d	12,00	\$ 2.090,00	\$ 25.080,00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	32,00	\$ 18.290,00	\$ 585.280,00
Rajon de piedra	m3	2,50	\$ 33.320,00	\$ 83.300,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1.970.925,00
TOTAL CANTIDAD				\$ 39,05
VALOR ADOPTADO				\$ 50.471,83

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

CAB-8-1-037

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 VIA PAVIMENTADA	4	20	1	20,00%	2	14,22%	\$ 27.205.105,75	\$ 3.868.566,04	\$ 23.336.539,71	\$ 23.336.539,71
CA2 JARDINERA	10	20	39,05	50,00%	2	39,07%	\$ 50.471,83	\$ 19.719,34	\$ 30.752,49	\$ 1.200.884,73
VALOR TOTAL										\$ 24.537.424,44
VALOR ADOPTADO										\$ 24.537.424



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/o especies objeto de avalúo:

CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
*Almacigo $\leq \varnothing$ 0,20m	un	1	\$ 9.896	\$ 9.896
Campano $\leq \varnothing$ 0,20m	un	1	\$ 12.370	\$ 12.370
Campano \varnothing 0,21 m - 0,40m	un	2	\$ 89.064	\$ 178.128
Campano \varnothing 0,61m - 0,80m	un	1	\$ 346.361	\$ 346.361
Ceiba verde \varnothing 0,21m - 0,40m	un	1	\$ 59.376	\$ 59.376
Gomo $\leq \varnothing$ 0,20m	un	1	\$ 9.896	\$ 9.896
Guacamayo $\leq \varnothing$ 0,20m	un	1	\$ 7.422	\$ 7.422
Guacamayo \varnothing 0,41m - 0,60m	un	1	\$ 219.912	\$ 219.912
Guasimo $\leq \varnothing$ 0,20m	un	8	\$ 2.969	\$ 23.752
Guasimo \varnothing 0,21m - 0,40m	un	8	\$ 23.750	\$ 190.000
Indio en cueros \varnothing 0,21m - 0,40m	un	2	\$ 79.168	\$ 158.336
Jobo $\leq \varnothing$ 0,20m	un	7	\$ 7.422	\$ 51.954
Jobo \varnothing 0,21m - 0 0,40m	un	2	\$ 89.064	\$ 178.128
Matarraton $\leq \varnothing$ 0,20m	un	3	\$ 4.948	\$ 14.844
Nipi $\leq \varnothing$ 0,20m	un	1	\$ 2.969	\$ 2.969
Roble $\leq \varnothing$ 0,20m	un	4	\$ 37.453	\$ 149.812
Tachuelo \varnothing 0,21m - 0 0,40m	un	1	\$ 149.814	\$ 149.814
Totumo $\leq \varnothing$ 0,20m	un	2	\$ 4.948	\$ 9.896
Limoncillo $\leq \varnothing$ 0,20m, plantados cada 0,40m	m	97,74	\$ 9.060	\$ 885.524
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.658.390

*el almacigo es un nombre comun de la especie indio en cuero por tanto se adopta los valores de la especie indio en cuero

FILTRO	Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volumen m ³	Volumen adoptado m ³	\$/m ³	Valor por planta
Tachuelo Rango: 0,21 - 0,40	Tachuelo	0,21 - 0,40	0,3	5	0,7	0,247400421	0,247401	605,550	149,814

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía intermunicipal Tolu - Tolu Viejo la cual se encuentra pavimentada 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 la agricultura y la ganadería.
- 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



Telefax: 6123378



PREDIO CAB-8-1-037

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 evaluada 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-8-1-037				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,090250	\$ 41.433.000	\$ 3.739.328
TOTAL TERRENO				\$ 3.739.328
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 24.537.424
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.658.390
TOTAL AVALUO				\$ 30.935.142

20

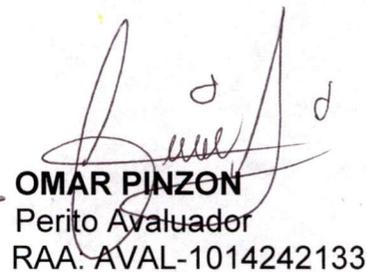
TOTAL AVALÚO: TREINTA MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.935.142,00).

Bogotá, D.C., 09 de marzo de 2020.

Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal



OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA. AVAL-1014242133

CONSORCIO CR CONCESIONES 

APROBADO

Elaborado por: *Heidy* Fecha: *20/02/2020*



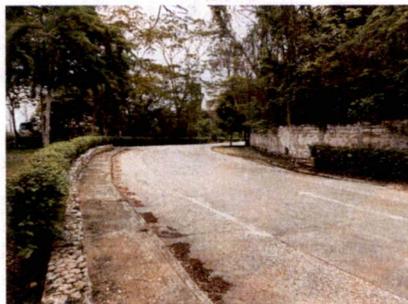


15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL



VÍA



JARDINERA



ESPECIES



ENTORNO



BORDILLO

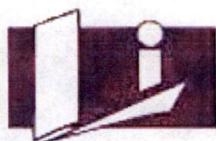


CERCA LIMONCILLO



ESPECIES





15.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: SIN DIRECCIÓN SIN DIRECCIÓN EL SOCORRO Y LA CAMORRA

Vereda/Barrio: TOLUVIEJO

Municipio: TOLUVIEJO

Departamento: SUCRE

Cedula catastral: 70-823-00-03-00-00-0001-0065-0-00-00-0000

Títulos de adquisición:

Escritura Pública No 108 del 02 de abril de 1965, otorgada por la Notaría primera de Sincelejo

Matricula Inmobiliaria: 340 – 6454.

Propietario: Cales y Cementos de Toluviejo S.A. Tolcemento NIT: 890.400.083-7

22

II. CONSIDERACIONES

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

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





CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: SIN DIRECCIÓN SIN DIRECCIÓN EL SOCORRO Y LA CAMORRA

Vereda/Barrio: TOLUVIEJO

Municipio: TOLUVIEJO

Departamento: SUCRE

Cedula catastral: 70-823-00-03-00-00-0001-0065-0-00-00-0000

Títulos de adquisición:

Escritura Pública No 108 del 02 de abril de 1965, otorgada por la Notaría primera de Sincelejo

Matricula Inmobiliaria: 340 – 6454.

Propietario: Caes y Cementos de Toluviéjo S.A. Tolcemento NIT: 890.400.083-7

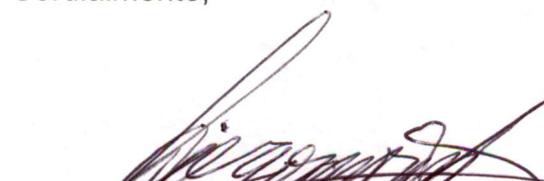
23

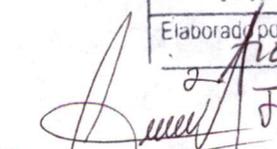
2. VALORACION COMERCIAL:

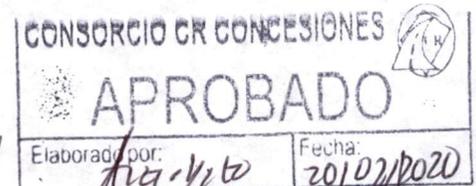
CAB-8-1-037				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,090250	\$ 41.433.000	\$ 3.739.328
TOTAL TERRENO				\$ 3.739.328
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 24.537.424
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.658.390
TOTAL AVALUO				\$ 30.935.142

TOTAL AVALÚO: TREINTA MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.935.142,00).

Bogotá, D.C., 09 de marzo de 2020.
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



Telefax: 6123378



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UF18

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-8-1-037

SECTOR O TRAMO

SUBSECTOR 1 TOLÚ - TOLÚ VIEJO

ABSC. INICIAL

K 62+359,26 I

ABSC. FINAL

K 62+870,82 I

MARGEN

Izquierda

LONGITUD EFECTIVA

511,56 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CALES Y CEMENTOS DE TOLUVIEJO S.A. TOLCEMENTO

CEDULA

890400083-7

MATRICULA INMOBILIARIA

340-6454

DIRECCION / EMAIL.

Sin Dirección Sin Dirección El Socorro y La Camorra

DIRECCION DEL PREDIO

Sin Dirección Sin Dirección El Socorro y La Camorra

CEDULA CATASTRAL

708230003000000010065000000000

VEREDA/BARRIO:

Toluviejo

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

Toluviejo

DPTO:

SUCRE

FORESTAL

NORTE

510,82 m

Con CALES Y CEMENTOS DE TOLUVIEJO S.A. TOLCEMENTO, Puntos 1 al 22.

SUR

509,00 m

Con VÍA TOLÚ - TOLÚ VIEJO, Puntos 23 al 34.

ORIENTE

2,51 m

Con JOSE LUIS GARRIDO RUIZ, Puntos 22 al 23.

OCCIDENTE

0,31 m

Con COMPANIA AGRICOLA SAN BARTOLO LIM, Puntos 34 al 1.

Predio requerido para:

MEJORAMIENTO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Almacigo, $\leq \varnothing 0,20m$	1		UND
Campano, $\leq \varnothing 0,20m$	1		UND
Campano, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	2		UND
Campano, $\varnothing 0,61m - \varnothing 0,80m$	1		UND
Ceiba verde, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	1		UND
Gomo, $\leq \varnothing 0,20m$	1		UND
Guacamayo, $\leq \varnothing 0,20m$	1		UND
Guacamayo, $\varnothing 0,41m - \varnothing 0,60m$	1		UND
Guasimo, $\leq \varnothing 0,20m$	8		UND
Guasimo, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	8		UND
Indio en cueros, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	2		UND
Jobo, $\leq \varnothing 0,20m$	7		UND
Jobo, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	2		UND
Matarraton, $\leq \varnothing 0,20m$	3		UND
Ñipi, $\leq \varnothing 0,20m$	1		UND
Roble, $\leq \varnothing 0,20m$	4		UND
Tachuelo, $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	1		UND
Totumo, $\leq \varnothing 0,20m$	2		UND
Limoncillo, $\leq \varnothing 0,20m$, plantados cada 0,40m	91,74		M
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

1	-	-	-
2	-	-	-
3	-	-	-
4	-	-	-
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

1	CA1.Vía privada pavimentada, con las mismas especificaciones de las carreteras de primer orden, cuenta con cuatro carriles, distribuidos en dos accesos (bidireccionales) para la entrada y salida de vehiculos de carga pesada, cada acceso con un ancho de 11,50m de ancho, incluye dos carriles de 3,75m y en los extremos, berma de 2,00m, los accesos se encuentran separados por una jardinera. La logitud requerida es variable y oscila entre 0,22 y 2,28 metros, el material de la superficie de rodadura, corresponde a una carpeta asfaltica, propia de los pavimentos flexibles.	1	UND
2	CA2: Jardinera con limoncillo, la cual separa los dos accesos que tiene el predio para el ingreso y salida de vehiculos de carga pesada, compuesta de un bordillo en concreto de 0,35 metros de altura x 0,30 metros de ancho, con recubrimiento en piedra y un anden en concreto de 0,60 metros de ancho, adosado al bordillo.	39,05	M
3	-	-	-
4	-	-	-

SI/NO

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

NO

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

NO

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

NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

NO

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

SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

01-03-19

Elaboró: LUIS ALBERTO TORRES

M.P. 25935 283660 CND

CONSORCIO CR CONCESIONES

Revisó y Aprobó:

APROBADO

AREA TOTAL TERRENO

3420000,00 M²

AREA REQUERIDA

902,50 M²

AREA REMANENTE

0,00 M²

AREA SOBRENTE

3419097,50 M²

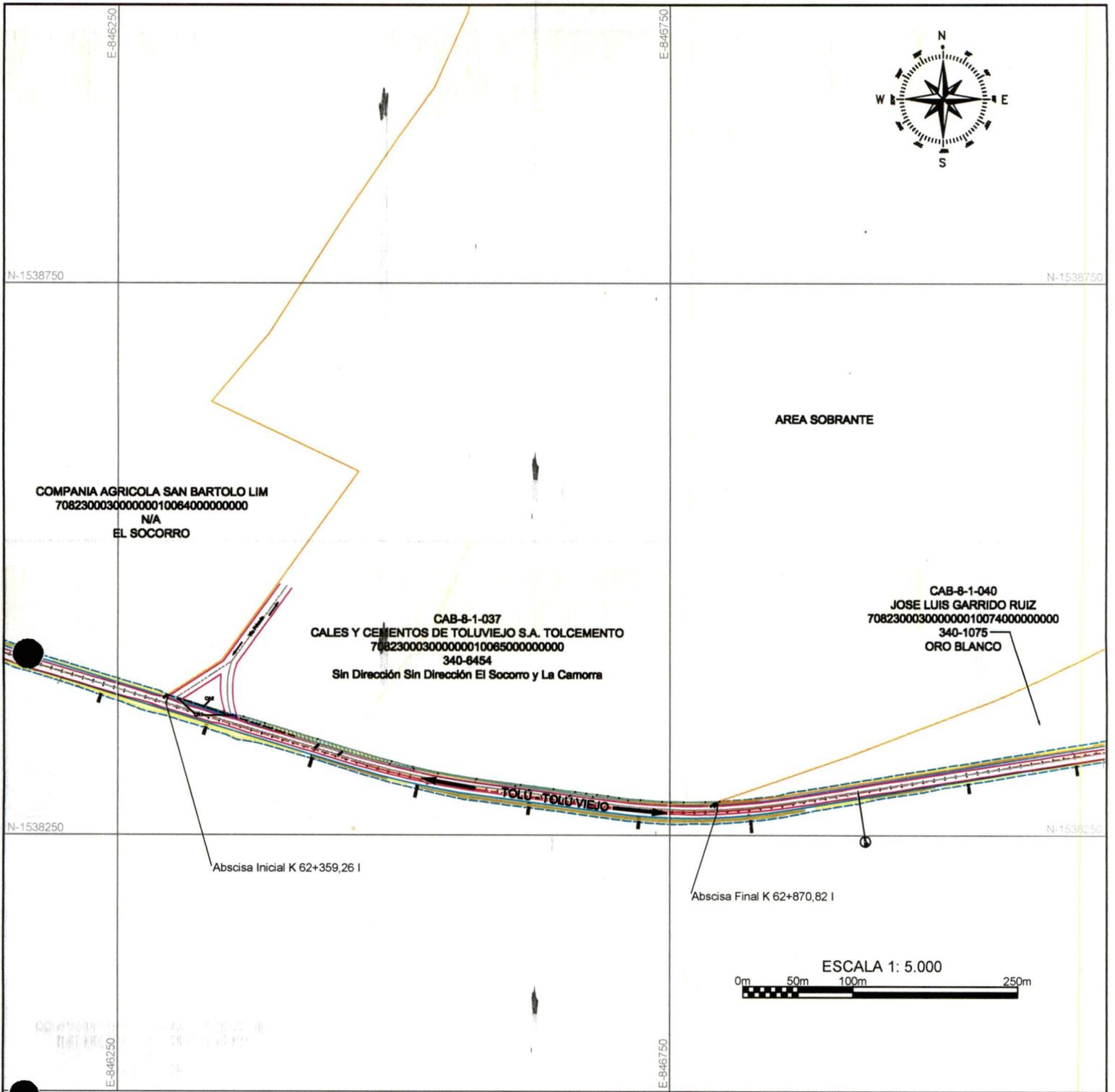
AREA TOTAL REQUERIDA

902,50 M²

OBSERVACIONES:

Una vez revisanda la cartografía del EOT del Municipio de Toluviejo (Mapa G-04 - FIGURA CG 4. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO), se encuentra que el predio esta ubicado dentro de la zonificación del suelo Rural, cuyos usos principales son:

- Usos agropecuarios sostenibles.
- Uso forestal.



CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 8 SUBSECTOR 1
TOLU - TOLUVIEJO



DIBUJÓ:
LUIS ALBERTO TORRES

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
CALES Y CEMENTOS DE
TOLUVIEJO S.A. TOLCEMENTO

COD. CATASTRAL:
708230003000000010065000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-6454

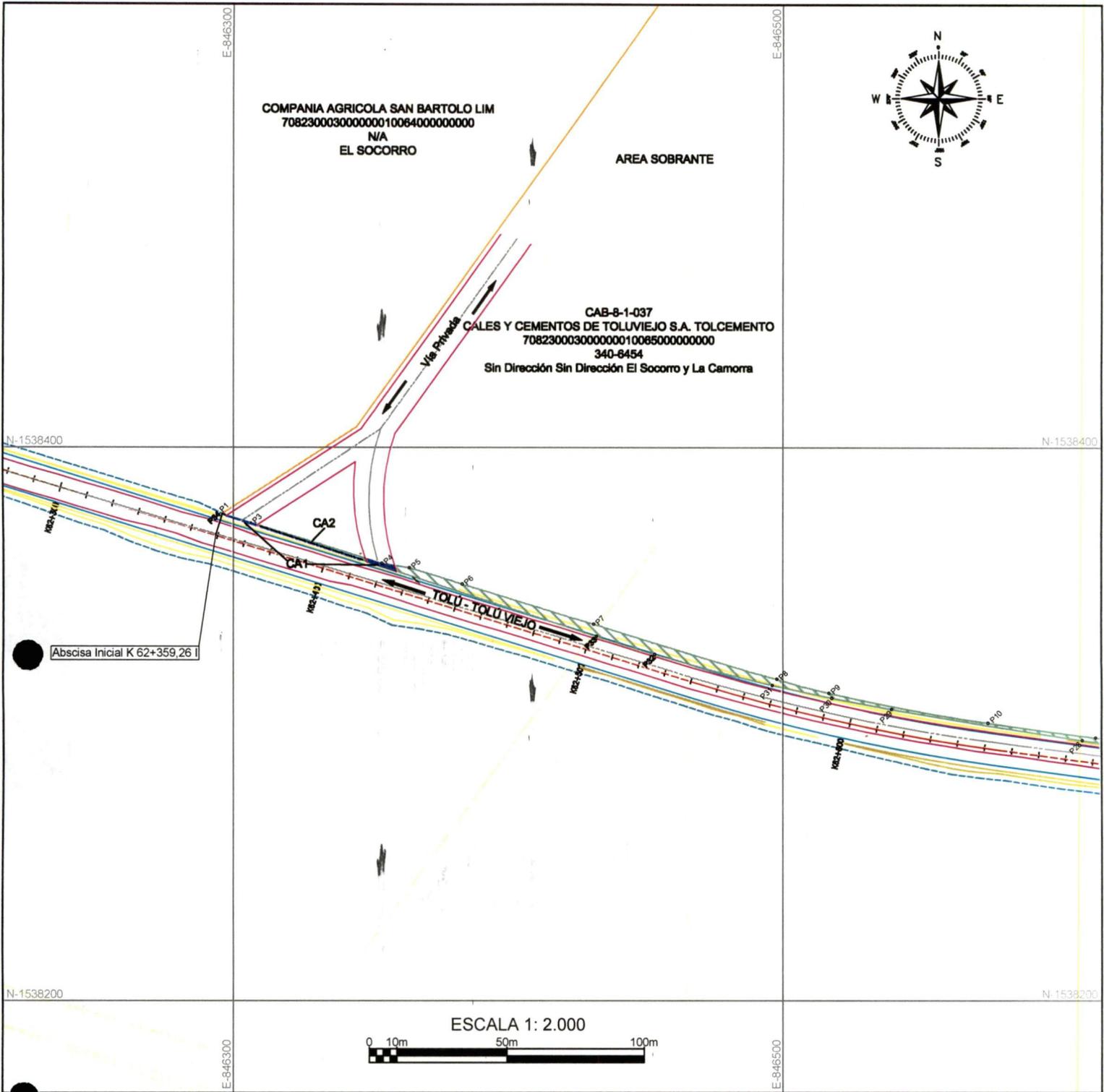
CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	342 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 0902,50 m ²
ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	341 Ha + 9097,50 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	000,00 m ²

CONVENCIONES	
Línea de compra	Límite 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
Tubería de Hidrocarburos	Chafalán Llano
Alcantarilla	Chafalán Corte
Cercas	

PR	ABSCISAS
INICIO: 49+453	INICIO: K62+359,26 ✓
FINAL: 65+937	FINAL: K62+870,82 ✓

RUTA:	CIP:
9004	CAB-8-1-037

INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)	
DATUM: MAGNA - SIRGAS	
ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL	
COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste	
COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este	
ESCALA: 1:5000	FECHA: 22-02-2019
ARCHIVO: CAB-8-1-037.dwg	PLANO: 1 DE 4



COMPANIA AGRICOLA SAN BARTOLO LIM
7082300030000001006400000000
N/A
EL SOCORRO

AREA SOBRANTE

CAB-8-1-037
CALES Y CEMENTOS DE TOLUVIEJO S.A. TOLCEMENTO
7082300030000001006500000000
340-6454
Sin Dirección Sin Dirección El Socorro y La Camorra



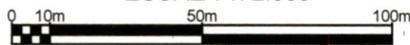
N-1538400

N-1538400

N-1538200

N-1538200

ESCALA 1: 2.000



E-846300

E-846500

E-846300

E-846500



CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 8 SUBSECTOR 1
TOLÚ - TOLÚ VIEJO



CONCESIÓN
Ruta al Mar

DIBUJÓ:

LUIS ALBERTO TORRES

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
CALES Y CEMENTOS DE
TOLUVIEJO S.A. TOLCEMENTO

COD. CATASTRAL:
7082300030000001006500000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-6454

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	342 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 0902,50 m ²
ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	341 Ha + 9097,50 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	000,00 m ²

CONVENCIONES

	Línea de compra		Límite predial
	Ejes de vía proyectada		Área requerida
	Eje de vía existente		Área remanente
	Borde vía existente		Área construcción requerida
	Borde vía proyectada		Área construcción anexa requerida
	Fuentes hídricas		Punto de inflexión
	Tubería de Hidrocarburos		Chafalán Lleno
	Alcantarilla		Chafalán Corte
	Cercas		

PR

INICIO: 49+453
FINAL: 65+937

RUTA:

9004

ABSCISAS

INICIO: K62+359,26 ✓
FINAL: K62+870,82 I

CIP:

CAB-8-1-037

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS
ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:
4° 35' 46.3215" Lat. Norte
74° 4' 39.0284" Long. Oeste
COORDENADAS PLANAS:
1'000.000 metros Norte
1'000.000 metros Este

ESCALA:
1:2000

FECHA:
22-02-2019

ARCHIVO:
CAB-8-1-037.dwg

PLANO:
2 DE 4

CONSORCIO CR CONCESSIONAL

E-846800

E-846800



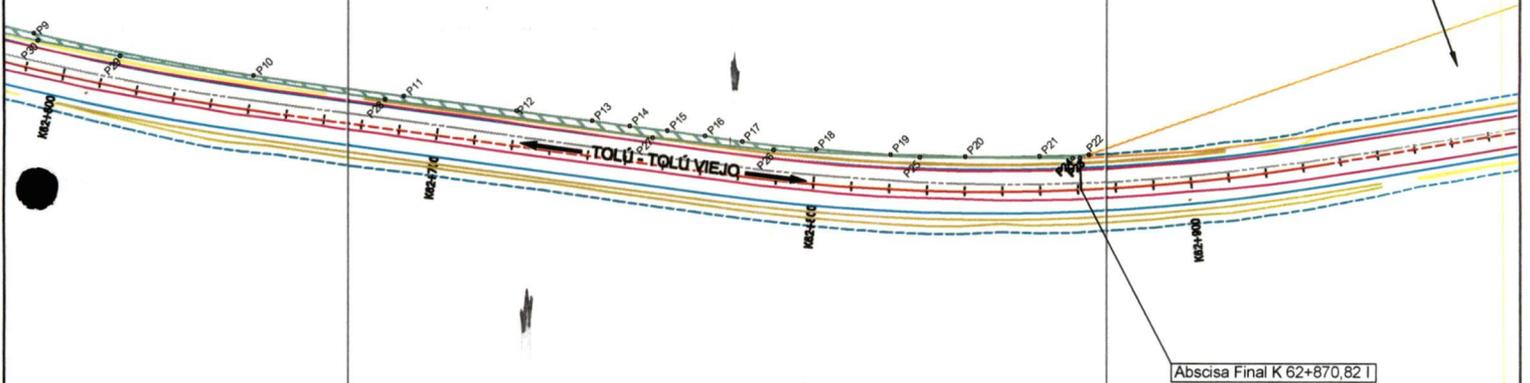
N-1538400

N-1538400

AREA SOBRANTE

CAB-8-1-037
CALES Y CEMENTOS DE TOLUVIEJO S.A. TOLCEMENTO
 708230003000000010065000000000
 340-6454
 Sin Dirección Sin Dirección El Socorro y La Camorra

CAB-8-1-040
JOSE LUIS GARRIDO RUIZ
 708230003000000010074000000000
 340-1075
 ORO BLANCO



N-1538200

N-1538200

ESCALA 1: 2.000



E-846800

E-846800



CONEXIÓN VIAL
 ANTIOQUIA-BOLIVAR
 UFI 8 SUBSECTOR 1
 TOLÚ - TOLÚ VIEJO



CONCESIÓN
Ruta al Mar

DIBUJÓ:
 LUIS ALBERTO TORRES

TÍTULO:
 PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
 CALES Y CEMENTOS DE
 TOLUVIEJO S.A. TOLCEMENTO

COD. CATASTRAL:
 708230003000000010065000000000
 MATRICULA INMOBILIARIA:
 340-6454

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	342 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 0902,50 m ²
ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	341 Ha + 9097,50 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	000,00 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
— Tubería de Hidrocarburos	— Chafán Lleno
— Alcantarilla	— Chafán Corte
— Cercas	

PR	ABSCISAS
INICIO: 49+453	INICIO: K62+359,26 I
FINAL: 65+937	FINAL: K62+870,82 I

RUTA: 9004	CIP: CAB-8-1-037
------------	------------------

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
 MAGNA - SIRGAS
 CENTRAL

ORIGEN DE LA ZONA:
 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

ESCALA: 1:2000	FECHA: 22-02-2019
-------------------	----------------------

ARCHIVO: CAB-8-1-037.dwg	PLANO: 3 DE 4
-----------------------------	------------------

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA				
VERTICE	LADO	DIST	ESTE	NORTE
P1	P1-P2	0,69 m	846296,27	1538376,11
P2	P2-P3	9,86 m	846296,89	1538375,82
P3	P3-P4	49,88 m	846306,33	1538372,94
P4	P4-P5	10,08 m	846353,97	1538358,21
P5	P5-P6	20,15 m	846363,93	1538356,64
P6	P6-P7	50,00 m	846383,19	1538350,73
P7	P7-P8	69,68 m	846431,04	1538336,25
P8	P8-P9	19,70 m	846497,80	1538316,31
P9	P9-P10	59,22 m	846516,84	1538311,27
P10	P10-P11	39,90 m	846575,06	1538300,45
P11	P11-P12	30,03 m	846614,60	1538295,18
P12	P12-P13	19,99 m	846644,37	1538291,36
P13	P13-P14	10,00 m	846664,20	1538288,84
P14	P14-P15	9,99 m	846674,11	1538287,48
P15	P15-P16	10,03 m	846684,03	1538286,28
P16	P16-P17	9,91 m	846693,98	1538284,97
P17	P17-P18	19,64 m	846703,78	1538283,48
P18	P18-P19	19,67 m	846723,34	1538281,66
P19	P19-P20	19,71 m	846742,96	1538280,24
P20	P20-P21	19,65 m	846762,66	1538279,72
P21	P21-P22	13,04 m	846782,31	1538279,90
P22	P22-P23	2,51 m	846795,35	1538280,31
P23	P23-P24	1,91 m	846792,98	1538279,49
P24	P24-P25	40,42 m	846791,08	1538279,36
P25	P25-P26	38,68 m	846750,66	1538279,51
P26	P26-P27	31,98 m	846712,02	1538281,28
P27	P27-P28	71,19 m	846680,20	1538284,44
P28	P28-P29	70,88 m	846609,69	1538294,26
P29	P29-P30	22,19 m	846539,69	1538305,43
P30	P30-P31	22,19 m	846517,86	1538309,43
P31	P31-P32	44,38 m	846496,16	1538314,07
P32	P32-P33	22,19 m	846453,21	1538325,26
P33	P33-P34	142,99 m	846432,01	1538331,80
P34	P34-P1	0,31 m	846296,02	1538375,95
AREA2 (m2): 902,50 m ²				
AREA2 (Ha): 00 Ha + 0902,50 m ²				



CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 8 SUBSECTOR 1
TOLÚ - TOLÚ VIEJO



DIBUJÓ:
LUIS ALBERTO TORRES

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
CALES Y CEMENTOS DE
TOLUVIEJO S.A. TOLCEMENTO

COD. CATASTRAL:
708230003000000010065000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-6454

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	342 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 0902,50 m ²
ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBANTE:	341 Ha + 9097,50 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	000,00 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
Tubería de Hidrocarburos	Chafalán Lleno
Alcantarilla	Chafalán Corte
Cercas	

PR	ABSCISAS
INICIO: 49+453	INICIO: K62+359,26
FINAL: 65+937	FINAL: K62+870,82
RUTA: 9004	CIP: CAB-8-1-037

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:
4° 35' 46.3215" Lat. Norte
74° 4' 39.0284" Long. Oeste

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

ESCALA: N/A	FECHA: 22-02-2019
ARCHIVO: CAB-8-1-037.dwg	PLANO: 4 DE 4



**LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA
 DEL MUNICIPIO DE TOLÚ VIEJO SUCRE**

CERTIFICA:

Que de acuerdo al uso del suelo establecido por el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Toluviéjo, aprobado mediante Acuerdo 0001 del 10 de Marzo de 2004, mapa CR N° 13, los predios relacionados en el recuadro ubicados en la zona rural del municipio de Toluviéjo, se encuentran ubicados en la zona de los cuales su usos son:

Uso principal: Ganadería Intensiva (Z.G.p.i). Ganadería de doble propósito en pastoreo intensivo, con pasturas y razas mejoradas. Cubren una superficie de 920,38 hectáreas, el 3.2% del territorio.

- **Usos complementarios:** Agro pastoril Intercalado Intensivo.

Uso Secundarios: Forestal Protector (Z.B.N). Bosques naturales con especies nativas, para la protección del recurso hídrico y otros recursos naturales renovables, protección del ecosistema y de la biodiversidad. Con una superficie de 385,94 hectáreas, que corresponden al 1.35 % del territorio.

Usos complementarios: Protección, Conservación, Turismo – Recreación.

- **Usos restringidos:** Minería, Residencial – Comercial.
- **Usos prohibidos:** Los demás.

Relación de predios a solicitud de uso de suelos; de conformidad al esquema de ordenamiento territorial - E.O.T, del municipio de Toluviéjo sucre.

N°	CODIGO CATASTRAL
1	708230003000000010467000000000
2	708230003000000010062000000000
3	708230003000000010055000000000
4	708230003000000010063000000000
5	708230003000000010504000000000
6	708230003000000010665000000000

REVISADO
REVISTADO



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Tolúviejo
Despacho del Alcalde
Nit. 800.100.751-4



7	708230003000000010065000000000
8	708230003000000010050000000000
9	708230003000000010697000000000
10	708230003000000010074000000000
11	708230003000000010727000000000
12	708230003000000010726000000000
13	708230003000000010078000000000
14	708230003000000010356000000000
15	708230003000000010079000000000
16	708230003000000010080000000000
17	708230003000000010864000000000

Para constancia se expide en Tolúviejo Sucre, a los dos (02) días del mes de abril de 2019.


LESVIA HERNANDEZ CARRASCAL
Secretaria de Planeación e infraestructura.

Unidos Por Tolúviejo

DIAGONAL 2 No.6-12 CALLE REAL
TEL. 2949902 - 2949904

CONSEJO MUNICIPAL