

Montería, (Córdoba)

Señores:

**MARIA YOLANDA MERCADO ROSA**  
**JOSE LUBIN MERCADO ROSA**  
**IVAN ARTURO MERCADO ROSA**  
**GABRIEL ENRIQUE MERCADO ROSA**

Dirección: BELEN  
SANTIAGO DE TOLU- SUCRE

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA  
AL MAR  
Radicado: 48-147S-20191001001043  
Fecha: 01/10/2019 07:48:37 a.m.  
Usuario: jose.murcia  
CATEGORIA: CONTRACTUAL

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

**Asunto:** Notificación por aviso – Oferta formal de compra con radicado No. 48-147S-20190905000730 del 05 de septiembre de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20190905000731 del 05 de septiembre de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolos a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado. 48-147S-20190905000730 del 05 de septiembre de 2019. sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria 340-32914 denominado BELEN, ubicado en Tolú -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 16 de septiembre de 2019, sin que se haya surtido la notificación personal a todos los propietarios, 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 radicado 48-147S-20190905000730 del 05 de septiembre de 2019. "Comunicación por la cual se presenta oferta formal de compra y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión denominado BELEN, ubicado en jurisdicción del municipio de Tolú, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N°708200001000000010061000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N° 340-32914. predio identificado con la ficha predial No. CAB-8-1-003., ubicado en el sector TOLU – TOLU VIEJO.

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 BELEN, ubicado en el municipio de Tolú-Sucre, a fin de notificarle a los señores **MARIA YOLANDA MERCADO ROSA, JOSE LUBIN MERCADO ROSA, IVAN ARTURO MERCADO ROSA y GABRIEL ENRIQUE MERCADO ROSA**, la oferta formal de compra 48-147S-20190905000730 del 05 de septiembre de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147S-20190905000730 del 05 de septiembre 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 4 octubre de 2019 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 10 octubre de 2019 A LAS 6:00 P.M.



**JUAN DIEGO OSPINA VELEZ**  
Coordinador predial Concesión Ruta al Mar S.A.S

Proyecto: JMS

Señores:  
MARIA YOLANDA MERCADO ROSA  
JOSE LUBIN MERCADO ROSA  
IVAN ARTURO MERCADO ROSA  
GABRIEL ENRIQUE MERCADO ROSA  
Dirección: BELEN  
SANTIAGO DE TOLU- SUCRE

CORRESPONDENCIA ENVIADA -  
RUTA AL MAR  
Radicado: 48-1475-20190905000730  
Fecha: 05/09/2019 08:12:40 a.m.  
Usuario: jose.murcia  
CATEGORIA: CONTRACTUAL

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

**ASUNTO:** COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO "BELÉN, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°708200001000000010061000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-32914 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-8-1-003 UBICADO EN EL SECTOR TOLU – TOLU VIEJO.

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-8-1-003
Fecha de ficha	5-Oct-2017
Tramo / Unidad funcional	UFI 8 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	1165,20 M <sup>2</sup>
Abscisa inicial	K50+945,22 I
Abscisa final	K51+067,31 I
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-32914
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200001000000010061000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Sentencia del 15 de noviembre de 1991, proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de Sincelejo y son los siguientes:

...” por el grente, carretera Tolú-Sincelejo, en medio con finca de Francisco Guerra; por la derecha de su entrada, manga en medio, con finca de Felipe Navas; por el fondo, con finca de Haizar Baiz y por la izquierda con finca de Sucesores de Estefanía y José Sotomayor, adquirida por el causante Lubin Mercado, y registrada bajo el folio de M.I. #01-01-001-061. “

**B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE**

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliario No. 340-32914 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
MARIA YOLANDA MERCADO ROSA	64.551.397	Adjudicación en Sucesión del	Sentencia 15 de	SN	Juzgado Segundo	Sincelejo

JOSE LUBIN MERCADO	92.502.319
ROSA	
IVAN ARTURO	92.512.153
MERCADO ROSA	
GABRIEL ENRIQUE	92.500.636
MERCADO ROSA	

noviembre  
de 1991

Promiscuo  
de Familia

### C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N° CAB-8-1-003:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-8-1-003	Total: 200000.00M2
	Requerida: 1165.20 M2
	Remanente: 0.00 M2
	Sobrante: 198834.80 M2
	Total Requerida: 1165.20 M2

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindantes
NORTE	P1-P8	130,12	METROS LINEALES	Con Predio de Gabriel Enrique Mercado Rosa y otros
SUR	P10-P16	123,70	METROS LINEALES	Con Vía existente TOLÚ - TOLUVIEJO
ORIENTE	P8-P10	12,09	METROS LINEALES	Con camino en medio con Predio de Inversiones Maru Roldán S.A.S.
OCCIDENTE	P16-P1	2,05	METROS LINEALES	Con el predio de CLEMENTE PATRON SOTOMAYOR, Cierra poligono

### 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-8-1-003 de fecha 11 de junio de 2019, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **VEINTIÚN MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.409.286)**. sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del terreno, a favor de los propietarios; la suma de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.827.773).

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	Ha	0,116520	\$ 41.433.000	\$ 4.827.773
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 4.827.773</b>

Por concepto de construcciones Anexas, a favor de los propietarios; la suma de NUEVE MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.902.089).

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTL.	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1 Portón	5	20	1	25,00%	2	17,75%	\$ 3.590.084,00	\$ 637.554,31	\$ 2.952.529,69	\$ 3.552.485,08
CA2 Cerca	3	10	133,7	30,00%	2	11,53%	\$ 30.627,62	\$ 6.591,53	\$ 24.036,09	\$ 3.172.543,34
CA3 Cerca	3	10	15,48	30,00%	2	11,53%	\$ 33.062,02	\$ 7.115,23	\$ 25.946,79	\$ 471.556,10
CA4 Cerca	3	10	12	30,00%	2	11,53%	\$ 33.374,92	\$ 7.134,37	\$ 26.240,55	\$ 321.424,35
CA5 Acceso	10	30	11	33,33%	2	14,19%	\$ 374.210,91	\$ 90.521,62	\$ 283.689,29	\$ 3.130.982,20
CA6 Acceso	N/A	N/A	3,33	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 140.175,72	\$ 40.076,72
<b>VALOR TOTAL</b>										<b>\$ 9.902.088,65</b>
<b>VALOR ADAPTADO</b>										<b>\$ 9.902.089</b>

Por concepto de cultivos y especies, a favor de los propietarios; la suma de SEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.679.424).

<b>CALCULO CULTIVO Y ESPECIES</b>				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Roble $\varnothing \leq 0,20$ m	Un	55	\$ 37.453	\$ 2.059.915
Roble $\varnothing 0,21 - 0,40$ m	Un	2	\$ 269.665	\$ 539.330
Roble $\varnothing 0,41 - 0,60$ m	Un	1	\$ 749.068	\$ 749.068
Matarratón $\varnothing \leq 0,20$ m	Un	1	\$ 4.948	\$ 4.948
Matarratón $\varnothing 0,21 - 0,40$ m	Un	1	\$ 39.584	\$ 39.584
Matarratón $\varnothing 0,41 - 0,60$ m	Un	1	\$ 109.956	\$ 109.956
Ceiba Pentandra $\varnothing 1,21 - 1,40$ m	Un	1	\$ 836.215	\$ 836.215
Ceiba Pentandra $\varnothing 2,21 - 2,40$ m	Un	1	\$ 2.182.072	\$ 2.182.072
Acacia Rojo $\varnothing 0,21 - 0,40$ m	Un	2	\$ 79.168	\$ 158.336
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 6.679.424</b>

El pago total del precio de adquisición es VEINTIÚN MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.409.286).

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	Ha	0,116520	\$ 41.433.000	\$ 4.827.773
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 4.827.773</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 9.902.089</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 6.679.424</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 21.409.286</b>

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

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

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

#### E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

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

#### F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá llegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B,

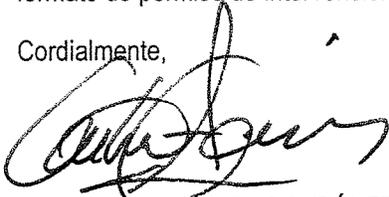
**Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria, teléfono 3016611920 o al correo electrónico [jose.murcia@rutaalmar.com](mailto:jose.murcia@rutaalmar.com).**

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

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

Acompañamos para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No. CAB-8-1-003 de fecha 11 de junio de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



**GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ**

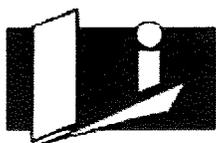
**Gerente General**

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

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

Elaboró: JMS

Revisó: P.A.R. R



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



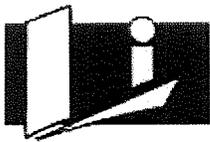
## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-8-1-003

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

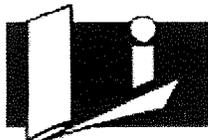
BOGOTA D.C., JUNIO 11 DE 2019





**TABLA DE CONTENIDO**

1. **INFORMACIÓN GENERAL**
  - 1.1. Solicitante
  - 1.2. Tipo de inmueble.
  - 1.3. Tipo de avalúo.
  - 1.4. Marco Normativo.
  - 1.5. Departamento.
  - 1.6. Municipio.
  - 1.7. Vereda o Corregimiento.
  - 1.8. Dirección del inmueble.
  - 1.9. Abscisado de área Requerida.
  - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
  - 1.11. Uso Por Norma.
  - 1.12. Información Catastral.
  - 1.13. Fecha visita al predio.
  - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
  
2. **DOCUMENTOS**
  
3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**
  - 3.1. Propietario
  - 3.2. Título de adquisición
  - 3.3. Matricula inmobiliaria
  - 3.4. Observaciones jurídicas
  
4. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
  - 4.1. Delimitación del sector
  - 4.2. Actividad predominante
  - 4.3. Topografía
  - 4.4. Características climáticas
  - 4.5. Condiciones agrologicas
  - 4.6. Servicios públicos
  - 4.7. Servicios comunales
  - 4.8. Vías de acceso y transporte
  
5. **REGLAMENTACION URBANISTICA**
  
6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
  - 6.1. Ubicación
  - 6.2. Área del terreno



- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

**7. MÉTODOS VALUATORIOS**

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

**10. CALCULOS VALOR TERRENO**

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

3

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION**

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

**12. CALCULO VALOR ANEXOS**

- 12.1. Costos de reposición
- 12.2. Depreciación (fitto y corvini)

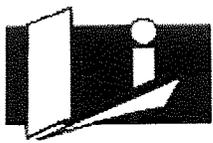
**13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

**14. CONSIDERACIONES GENERALES**

**15. RESULTADO DE AVALÚO**

**16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA**



**1. INFORMACION GENERAL**

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S, 21 de Diciembre de 2018.
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **Tipo de avalúo:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **Marco Jurídico:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **Departamento:** Sucre.
- 1.6. **Municipio:** Santiago de Tolú.
- 1.7. **Vereda o corregimiento:** Santiago de Tolú
- 1.8. **Dirección del inmueble:** Belén.
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K050+945,22 l y abscisa final K051+067,31 l.
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso AGROPECUARIO.
- 1.11. **Uso por norma:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de planeación del municipio de Santiago de Tolú – Sucre, el predio se encuentra en uso LOS RELACIONADOS CON LA EXPLOTACIÓN GANADERA EN GENERAL.

**1.12. Información Catastral:**

<b>Departamento</b>	70- Sucre
<b>Municipio</b>	820 – Santiago de Tolú
<b>Cedula. Catastral actual</b>	70-820-00-01-00-00-0001-0061-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	20 Ha 0000 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	338,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2019</b>	\$ 310,498,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, Vigencia de 2019.

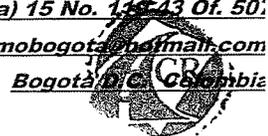
1.13. **Fecha visita al predio:** 09 de Enero de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

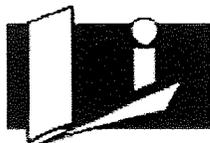
1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 11 de Junio 2019.

**2. DOCUMENTOS**

**2.1. Documentos suministrados**

- Ficha predial del predio CAB-8-1-003, elaborado el 05 de octubre de 2017.
- Sentencia del 15-11-1991 del Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de Sincelejo.
- Certificado catastral, vigencia 2019.





- Certificación de norma de usos del suelo, expedido el 11 de Agosto de 2017
- Plano de afectación predial, elaborado el 05 de octubre de 2017
- Registro 1 y 2
- Estudio de títulos del predio CAB-8-1-003, elaborado el 05 de octubre de 2018.

**Nota:** Documentos en su totalidad suministrados por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. el 21 de Diciembre de 2018.

**2.2. Documentos consultados**

- Consulta catastral del predio.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. Propietario:** MARIA YOLANDA MERCADO ROSA CC. 64.551.397, JOSE LUBIN MERCADO ROSÁ CC. 92.502.319, IVAN ARTURO MERCADO ROSA' CC. 92.512.153, GABRIEL ENRIQUE MERCADO ROSA' CC. 92.500.636. **Fuente:** Estudio de Títulos predio CAB-8-1-003, 05 de octubre de 2017.

**3.2. Título de adquisición:** Adjudicación en sucesión registrada en la Sentencia del 15-11-1991 del Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de Sincelejo.

**3.3. Matrícula inmobiliaria:** 340 – 32914. /

5

**3.4. Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-55710, sobre el predio objeto de avalúo recae:

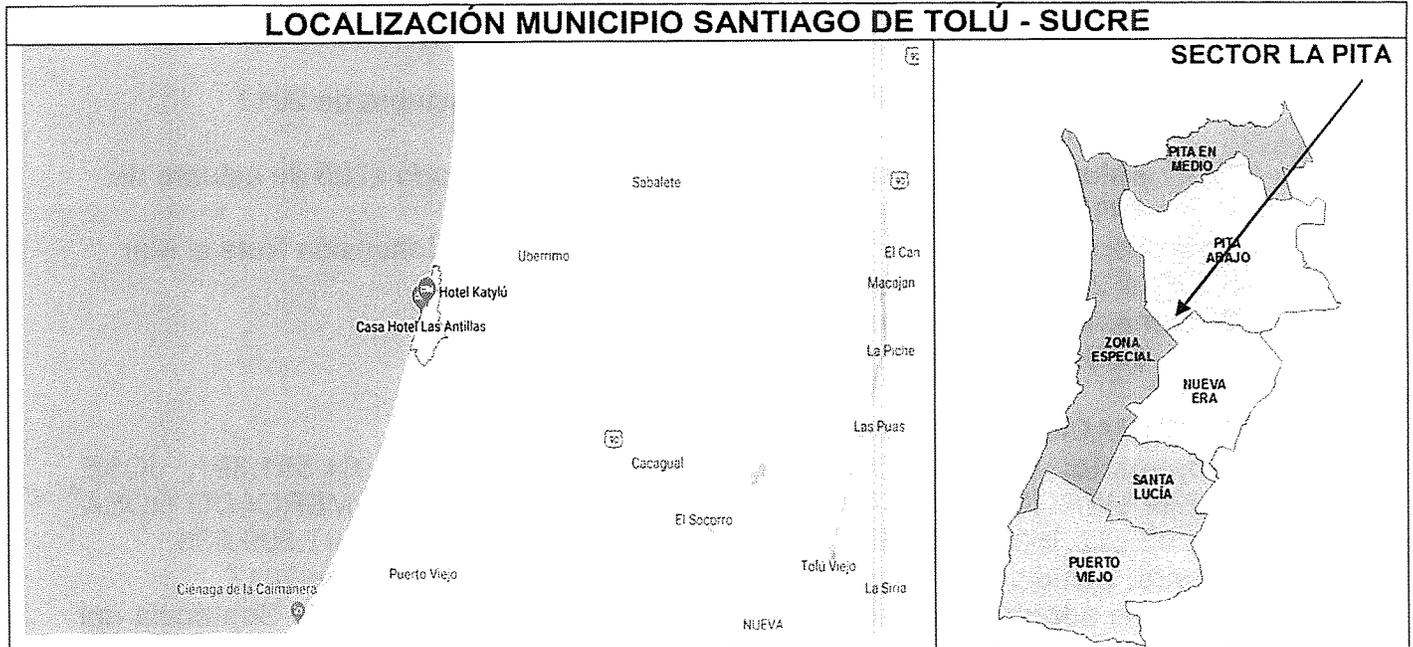
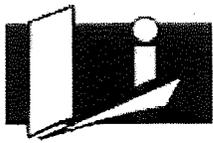
- **Anotación No. 002.** Gravamen, Hipoteca constituida mediante escritura pública nro. 1025 del 22-12-1969 protocolizada en la notaria Segunda de Sincelejo.
- **Anotación No. 006.** Limitación al dominio, servidumbre de gasoducto y transito constituida mediante escritura pública 64 del 27-01-2000 otorgada en la notaria única de Baranoa.

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. Delimitación del sector:** El predio se encuentra en la vereda Santiago de Tolú, sector La Pita, se ubica geográficamente al Norte del municipio de Santiago de Tolú, y limita al norte el municipio de San Onofre, al oriente con El municipio de Tolu Viejo, al sur con la vereda Nueva Era, y al occidente con la vereda Zona Especial. <sup>1</sup>

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



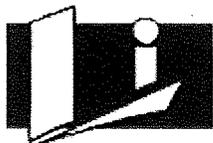
Fuente: Google maps, Consulta: 18 de Enero de 2019  
<https://www.google.com/maps/place/SantiagodeTolu,+Sucre>

- 4.2. **Actividad predominante:** Económicamente el sector depende principalmente de la agricultura y la ganadería.<sup>2</sup>
- 4.3. **Topografía:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.
- 4.4. **Características Climáticas:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura media varía entre los 18°C a 30 °C y la temperatura promedio del sector es de 20°C.<sup>3</sup> la cabecera municipal se ubica a 3msnm<sup>4</sup>. El promedio de precipitaciones anuales se presentan entre 900 – 1200 mm<sup>5</sup>
- 4.5. **Condiciones agrológicas:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWCa<sup>6</sup>, y las siguientes características<sup>7</sup>:

2 Ibid.  
 3 Ibid.  
 4 Ibid.  
 5 Ibid.

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

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



TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
RWCa	VIII	Cálido seco	Depósitos marinos de arenas	Typic Halaquepts, Aquic Ustipsamments	Depósitos Superficiales Clásticos de Grano Grueso	Muy baja a baja

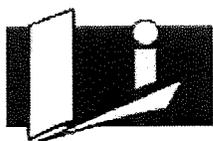
- 4.6. **Servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en 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 Santiago de Tolú.
- 4.8. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al norte del perímetro urbano del Municipio de Santiago de Tolú – Sucre, vereda Santiago de Tolú; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía veredal, comunica la cabecera municipal con el sector de Pita, la cual se encuentra en afirmado en buen estado de conservación, el sector no cuenta con transporte público.

7

**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

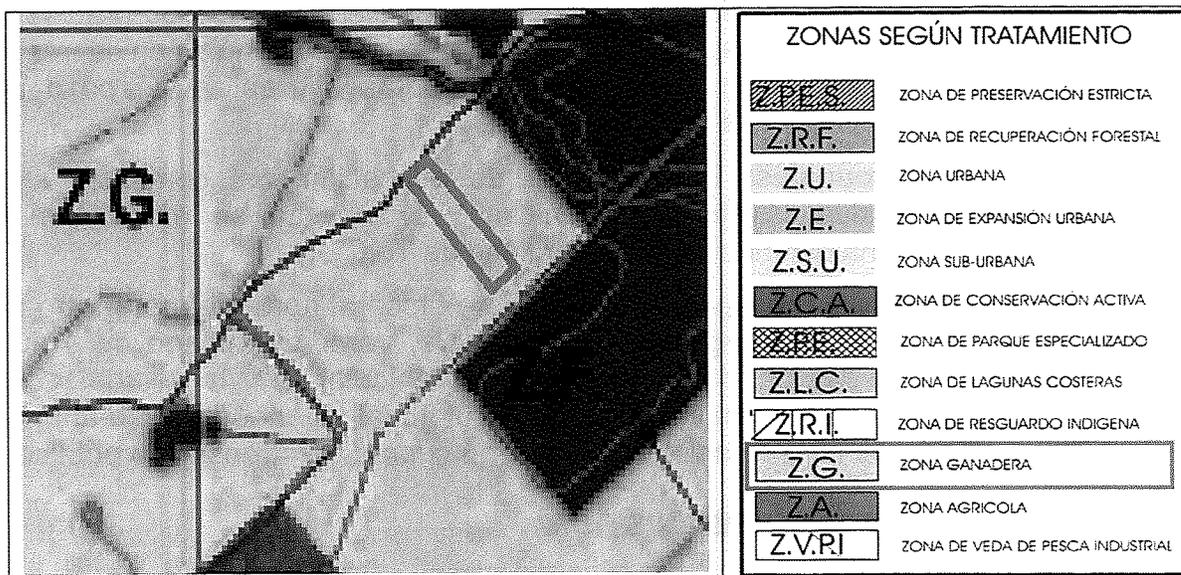
- 5.1. **Norma Urbanística Aplicada:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Tolú – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 010 del 29 de Diciembre del 2000 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación de Santiago de Tolú el 12 de octubre de 2017, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ZONA RURAL cuya área de producción son los relacionados con la explotación ganadera, ZONA GANADERA (Z.G), los usos del suelo reglamentados para el predio objeto de avalúo son:

Tipo de Uso	Uso
Principal	Los relacionados con la explotación ganadera
Permitido	Obras de Infraestructura Ganadera, adecuación de suelos y mejoramiento de pasturas y razas.
Restringido	Turismo, Recreación, residencial-Comercial
Prohibido	Minería.
Amenazas	No Presenta



Zona de Protección	Área de producción ganadera
Licencia Urbanística	Sin Información.
Plan Parcial	-
Conflictos de Uso	Sin Conflictos.

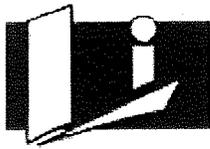
Fuente: Certificado de Uso de Suelo.



Fuente: Zonas según Uso, Componente Rural – Municipio de Santiago de Tolú

## 6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. **Ubicación:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Santiago de Tolú, el cual se encuentra aproximadamente a 7,03 km del perímetro urbano del municipio de Santiago de Tolú – Sucre. Se accede por vía veredal, la cual se encuentra en afirmado.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 15 de Septiembre de 2018.  
www.google.earth.com.co

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

9

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	200.000,00m <sup>2</sup> ✓
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	1.165,20 m <sup>2</sup> ✓
<b>ÁREA REMANENTE:</b>	0000,00 m <sup>2</sup> ✓
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	198.834,80 m <sup>2</sup> ✓
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	1.165,20 m <sup>2</sup> ✓

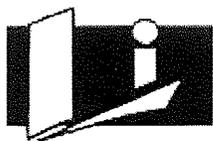
Fuente: Ficha predial CAB-8-2-003, 05 de octubre de 2017. ✓

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	130,12 ml ✓	Con Predio de Gabriel Enrique Mercado Rosa y otros, Puntos 1 al 8
SUR	123,70 ml ✓	Con Vía existente TOLÚ - TOLUVIEJO, Puntos 10 al 16
ORIENTE	12,09 ml ✓	Con camino en medio con Predio de Inversiones Maru Roldan S.A.S., Punto 8 al 10.
OCCIDENTE	2,05 ml ✓	Con Predio de CLEMENTE PATRON SOTOMAYOR Punto 16 al 1. Cierra polígono.

Fuente: Ficha predial CAB-8-2-003, 05 de octubre de 2017. ✓

6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía veredal, que comunica con el perímetro urbano del municipio de



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

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Agropecuario	Zona Ganadera

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

10

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1. Portón en madera de 2 hojas, cada una compuesta de horcones de madera cilíndricos de Ø 0,10ml dispuestos 2 de manera vertical y 3 de manera horizontal de dimensiones 1,50ml x 1,60ml. En la parte superior tiene enramada cubierta en palma soportada en 2 horcones de madera de Ø 0,15ml de 4,80ml de altura. Los horcones de la enramada se encuentran amarrados en 2 columnas de concreto de 0,25ml x 0,25ml de 2,10 metros lineales de altura.	1,00 UND	5	Bueno	20
CA2. Cerca frontal, compuesta por 4 hilos eléctricos, postes en concreto de 1,70 ml de altura, separación entre postes cada 4,70 ml.	123,7 ML	3	Bueno	10
CA3. Cerca Interna divisoria de potrero, compuesta por 4 hilos	15,48 ML	3	Bueno	10



eléctricos, estacones de madera de 1,5 ml de altura, separación entre estacones de 3,10 ml.				
<b>CA4.</b> Cerco lateral, compuesta por 4 hilos eléctricos con postes en concreto de 1,70 ml de altura, separación entre postes de 4,70 ml.	12,00 ML	3	Bueno	10
<b>CA5.</b> Acceso en base granular con alcantarillado de doble tubería en concreto de $\varnothing$ 12" de 3ml de ancho, con bordillos de espesor de 0.10ml.	11,00 ML	10	Bueno	30
<b>CA6.</b> Acceso en base granular de 3ml de ancho.	5,52 ML	N/A	N/A	N/A

**Fuente:** Ficha predial CAB-8-1-003, 05 de octubre de 2017.

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

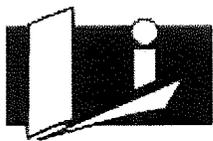
Descripción	Cantidad
Roble $\varnothing \leq 0,20$ m	55 Un
Roble $\varnothing 0,21 - 0,40$ m	2 Un
Roble $\varnothing 0,41 - 0,60$ m	1 Un
Matarratón $\varnothing \leq 0,20$ m	1 Un
Matarratón $\varnothing 0,21 - 0,40$ m	1 Un
Matarratón $\varnothing 0,41 - 0,60$ m	1 Un
Ceiba Pentandra $\varnothing 1,21 - 1,40$ m	1 Un
Ceiba Pentandra $\varnothing 2,21 - 2,40$ m	1 Un
Acacio Rojo $\varnothing 0,21 - 0,40$ m	2 Un

**Fuente:** Ficha predial CAB-8-1-003, 05 de octubre de 2017.

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

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

**7.1. Método comparación de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de



avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

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

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

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

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

### 8.1. Relación de ofertas obtenidas :



ESTUDIO DE MERCADO - 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 :

**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	\$ 11,540,000,000	300.0000	\$ 38,800,000	0.00	\$ -	\$ -
2	3114016540	Carlos Roldan Luz Helena	Santiago de Tolu	Nueva Era	Finca	\$ 15,300,000,000	\$ 14,888,000,000	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 ESTANDAR						\$ 2,324,507						
COEFICIENTE DE VARIACION						5.61%						
VALOR ADOPTADO / HA						\$ 41,433,000						
						LIMITE SUPERIOR		\$ 43,757,840				
						LIMITE INFERIOR		\$ 39,108,826				

### 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

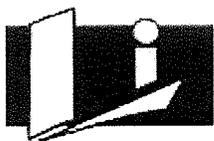
#### 9.1. Procesamiento estadístico encuestas :

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

### 10. CALCULOS VALOR TERRENO

#### 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

MERCADO		
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 ESTANDAR		\$ 2,324,507
COEF DE VARIACION		5.61%
LIMITE SUPERIOR		\$ 43,757,840
LIMITE INFERIOR		\$ 39,108,826



Los siguientes son los valores adoptados por unidad fisiográfica:

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.

**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.

14

## 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

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

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

## 12. CALCULOS VALOR ANEXOS

**12.1. Costos de reposición:** Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 190.



# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO CAB-8-1-003

CA1. Porton en madera de 2 hojas, cada una compuesta de horcones de madera cilindricos de  $\Phi$  0.10m dispuestos 2 de manera vertical y 3 de manera horizontal de dimensiones 1.50m l x 1.60m l. En la parte superior tiene enramada cubierta en palma soportada en 2 horcones de madera de  $\Phi$  0.15 m de 4.80 m de altura. Los horcones de la enramada se encuentran amarrados a 2 columnas de 0.25mx0.25m de 2.10 metros lineales de altura.

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	2,00	\$ 2.606,00	\$ 5.212,00
*Palma Para Cabañas Kioscos Restaurante Tropicales	un	1,00	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00
Estructura de madera para teja fibrocemento	ml	13,00	\$ 29.510,00	\$ 383.630,00
Poste madera inmunizado 10 m	un	1,00	\$ 570.481,00	\$ 570.481,00
*Columna 0.25x0.25	m	4,20	\$ 141.400,00	\$ 593.880,00
Limaton $\Phi$ 10 - 12 cm (6m) Eucalipto	un	3,00	\$ 30.559,00	\$ 91.677,00
Bisagra Gato Omega 3"	un	4,00	\$ 1.783,00	\$ 7.132,00
**Puntilla con Cabeza 4 1000g Puma	kg	2,00	\$ 5.900,00	\$ 11.800,00
Hora cuadrilla DD	Hc	64,00	\$ 28.223,00	\$ 1.806.272,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 3.590.084,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>1,00</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 3.590.084,00</b>

\*Fuente Palma para cabañas: [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-463482007-palma-para-cabanas-kiosco-restaurante-\\_JM](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-463482007-palma-para-cabanas-kiosco-restaurante-_JM)

\*\*Fuente Puntilla: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/04119/puntilla-con-cabeza-4-1000g>

\*\*columna de concreto de 0,25x0,25

ÍTEM	Unidad	Valor unitario	Cantidad	V.Total
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	Kg	\$ 2.618	1,00	\$ 2.618,00
Alambre Negro Recocido	Kg	\$ 3.032	0,09	\$ 272,88
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	Un	\$ 8.633	2,46	\$ 21.237,18
Concreto Cte. Grava común 3000 PSI	m3	\$ 452.464	0,02	\$ 9.049,28
Desencofrante emulsionado (16 Kg)	Un	\$ 273.700	0,03	\$ 8.211,00
Distanciador cm - 20 6,5 mm - 5/8"	Un	\$ 285	4,00	\$ 1.140,00
Durmiente 4 cm x 4 cm x 2,9 m Ord.	Un	\$ 5.729	1,00	\$ 5.729,00
Membrana curadora blanco (20 Kg)	Kg	\$ 5.074	0,10	\$ 507,40
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 2.850	0,40	\$ 1.140,00
Repisa 8 x 4 cm x 2,9 m Ordinario	Un	\$ 11.459	0,30	\$ 3.437,70
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ord.	Un	\$ 22.906	1,00	\$ 22.906,00
vibrador concreto gasolina 3-4m 25-40mm	d	\$ 26.180	0,08	\$ 2.094,40
Herramienta menor	%		10	\$ 7.834,28
Hora cuadrilla AA - Prestaciones	hc	\$ 18.422	3,00	\$ 55.266,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 141.443,12</b>
<b>CANTIDAD</b>				<b>1,00</b>
<b>VALOR ADOPTADO ML</b>				<b>\$ 141.400,00</b>

Nota: el valor de la herramienta menor es calculada del 10% de la suma de todos los item excepto la HC según la metodología Constructada

### Presupuesto CA1.

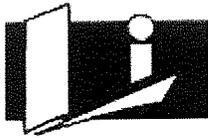
CA2. Cerca frontal, compuesta por 4 hilos electricos, postes en concreto de 1.70 ml de altura, separacion entre postes cada 4.70 m

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable Aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	495	\$ 3.326	\$ 1.646.370
Poste para cerca 11x11x2.3m (68kg)	un	27	\$ 30.987	\$ 836.649
Grapa Cerca 1 x 12 1000g Puma	kg	5	\$ 6.900	\$ 34.500
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	69	\$ 18.422	\$ 1.271.118
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 3.788.637,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>\$ 123,70</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 30.627,62</b>

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

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

Telefax: 612337  
Avenida (Carrera) 15 No. 119-27 Of. 50  
e-mail: lonjainmobogota@gmail.com  
Bogotá D.C. Colombia



CA3. Cerca interna divisoria de potrero, compuesta por 4 hilos electricos, estacones de madera de 1.5 ml de altura, separacion entre estacones de 3.10 ml				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable Aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	62	\$ 3.326	\$ 206.212
Cerco 8 X 8 CM X 2,9M - Ordinario	un	5	\$ 22.906	\$ 114.530
Grapa Cerca 1 x 12 1000g Puma	kg	1	\$ 6.900	\$ 6.900
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	10	\$ 18.422	\$ 184.220
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 511.862,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>15,48</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 33.066,02</b>

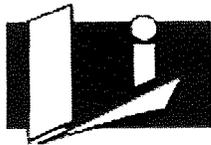
Fuente Grapas: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471>

CA4. Cerco lateral, compuesta por 4 hilos electricos con postes en concreto de 1.70 m de altura, separacion entre postes de 4.70 m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable Aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	48	\$ 3.326	\$ 159.648
Poste para cerca 11x11x2.3m (68kg)	un	3	\$ 30.987	\$ 92.961
Grapa Cerca 1 x 12 1000g Puma	kg	1	\$ 6.900	\$ 6.900
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	7	\$ 18.422	\$ 128.954
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 388.463,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>\$ 12,00</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 32.371,92</b>

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

CA5. Acceso en base granular con alcantarillado de doble tubería en concreto de $\Phi$ 12" de 3m de ancho, con bordillos de espesor de 0.10m				
ÍTEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Excavacion Mecanica	m3	\$ 38.209,00	9,90	\$ 378.269,10
Replanteo	m2	\$ 2.606,00	33,00	\$ 85.998,00
Relleno Material En sitio	m3	\$ 19.427,00	6,60	\$ 128.218,20
Relleno Recebo Comun Compactado	m3	\$ 286.999,00	3,30	\$ 947.096,70
Tubo Clase I concreto sin refuerzo 12"	m	\$ 59.120,00	6,00	\$ 354.720,00
Bordillo 8 cm x 15 cm fundido en concreto	m	\$ 13.915,00	22,00	\$ 306.130,00
Hora Cuadrilla AA con prestaciones	Hc	\$ 18.422,00	104,00	\$ 1.915.888,00
<b>Total APU</b>				<b>\$ 4.116.320,00</b>
<b>Cantidad</b>				<b>11,00</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 374.210,91</b>

CA6. Acceso en base granular de 3m de ancho				
ÍTEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Excavacion Mecanica	m2	\$ 38.209,00	4,97	\$ 189.898,73
Replanteo	m2	\$ 2.606,00	16,56	\$ 43.155,36
Relleno Material En sitio	m3	\$ 19.427,00	3,31	\$ 64.303,37
Relleno en Recebo Comun Compactado	m3	\$ 286.999,00	1,66	\$ 476.418,34
<b>Total APU</b>				<b>\$ 773.775,80</b>
<b>Cantidad</b>				<b>5,52</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 140.176,78</b>



### 12.2. Depreciación Fitto y Corvini

Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1 Portón	5	20	1	25,00%	2	17,76%	\$ 3.590.084,00	\$637.598,92	\$2.952.485,08	\$2.952.485,08
CA2 Cerca	3	10	123,7	30,00%	2	21,53%	\$ 30.627,62	\$6.594,13	\$24.033,49	\$2.972.943,14
CA3 Cerca	3	10	15,48	30,00%	2	21,53%	\$ 33.066,02	\$7.119,11	\$25.946,91	\$401.658,10
CA4 Cerca	3	10	12	30,00%	2	21,53%	\$ 33.371,92	\$7.184,97	\$26.186,95	\$314.243,35
CA5 Acceso	10	30	11	33,33%	2	24,19%	\$ 374.210,91	\$90.521,62	\$283.689,29	\$3.120.582,20
CA6 Acceso	N/A	N/A	5,52	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$140.176,78	\$140.176,78
<b>VALOR TOTAL</b>										<b>\$ 9.902.088,65</b>
<b>VALOR ADAPTADO</b>										<b>\$ 9.902.089</b>

### 13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

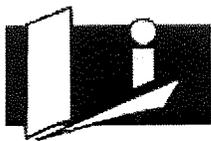
#### 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

17

CALCULO CULTIVO Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Roble $\varnothing \leq 0,20$ m	Un	55	\$ 37.453	\$ 2.059.915
Roble $\varnothing 0,21 - 0,40$ m	Un	2	\$ 269.665	\$ 539.330
Roble $\varnothing 0,41 - 0,60$ m	Un	1	\$ 749.068	\$ 749.068
Matarratón $\varnothing \leq 0,20$ m	Un	1	\$ 4.948	\$ 4.948
Matarratón $\varnothing 0,21 - 0,40$ m	Un	1	\$ 39.584	\$ 39.584
Matarratón $\varnothing 0,41 - 0,60$ m	Un	1	\$ 109.956	\$ 109.956
Ceiba Pentandra $\varnothing 1,21 - 1,40$ m	Un	1	\$ 836.215	\$ 836.215
Ceiba Pentandra $\varnothing 2,21 - 2,40$ m	Un	1	\$ 2.182.072	\$ 2.182.072
Acacia Rojo $\varnothing 0,21 - 0,40$ m	Un	2	\$ 79.168	\$ 158.336
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 6.679.424</b>

*La Ceiba Pentandra es un nombre común de la Ceiba Bonga por lo cual se adopta el valor de esta última.*

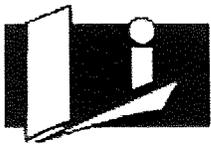
FILTRO	Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volumen m <sup>3</sup>	Volumen adoptado m <sup>3</sup>	\$/m <sup>3</sup>	Valor por planta
Acacio Rojo Rango: 0,21 - 0,40	Acacio Rojo	0,21 - 0,40	0,3	8	0,7	0,395840674	0,3958416	200.000	79.168
Ceiba Bonga Rango: 2,21 - 2,4	Ceiba Bonga	2,21 - 2,4	2,1	9	0,35	10,91036859	10,91036859	200.000	2.182.072



#### 14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía veredal la cual se encuentra en afirmado 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 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.

18



**15. RESULTADO DE AVALUO**

CAB-8-1-003

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,116520	\$ 41.433.000	\$ 4.827.773
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 4.827.773</b>
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.902.089
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 6.679.424
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 21.409.286</b>

**TOTAL AVALUO: VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.409.286,00).**

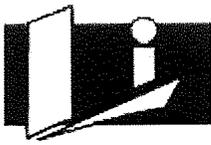
Bogotá, D.C., 11 de Junio de 2019  
Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal

  
**HASLER BELTRAN**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-1026286012

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





**16. DOCUMENTOS ANEXOS**

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

**16.1.1. ENTORNO**

**Vista general**



**Entorno**



**16.1.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**Cerca**



**Acceso**



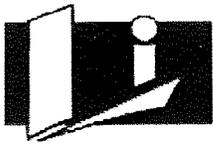
20

**Portón**



**Acceso**





16.1.3. CULTIVOS Y ESPECIES

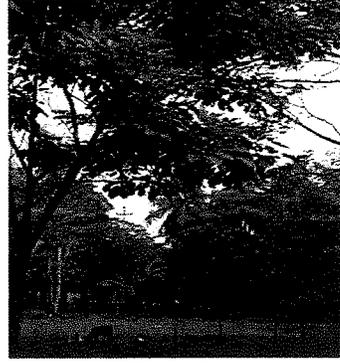
Especies



Especies

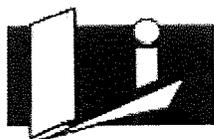


Especies



Especies





**16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS**

**I. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** Lote de terreno con construcciones

**Dirección:** Belén.

**Vereda/Barrio:** Santiago de tolú

**Municipio:** Santiago de Tolú

**Departamento:** Sucre

**Cedula catastral:** 70-820-00-01-00-00-0001-0061-0-00-00-0000

**Títulos de adquisición:** Adjudicación en sucesión registrada en la Sentencia del 15-11-1991 del Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de Sincelejo.

**Matricula Inmobiliaria:** 340 – 32914

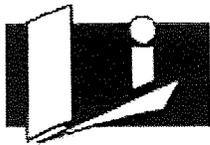
**Propietario:** MARIA YOLANDA MERCADO ROSA CC. 64.551.397, JOSE LUBIN MERCADO ROSA CC. 92.502.319, IVAN ARTURO MERCADO ROSA CC. 92.512.153, GABRIEL ENRIQUE MERCADO ROSA CC. 92.500.636.

**II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS**

De conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1044 de 2.014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 691 de enero 24 de 2019 “Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial”, se liquida el siguiente cálculo estimado de gastos notariales y registro, dejando la salvedad de que el número de hojas protocolo, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar.

SMLMV-2019	\$828,116.00			
<b>VALOR BASE LIQUIDACION</b>				<b>\$21,409,286.00</b>
<b>ITEM</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>TARIFA</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>SUBTOTAL</b>
1	Derechos Notariales	0.30%		\$64,228
2	Hojas Protocolo	\$3,700.00	20	\$74,000.00
3	Copias Protocolo	\$3,700.00	40	\$148,000.00
<b>TOTAL ANTE DEL IVA</b>				<b>\$286,227.86</b>
4	Iva derechos notariales	19%		\$54,383
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2.25%		\$18,600
6	Derechos registrales	0.00471		\$ 100,837.74
7	Retencion en la Fuente	1.00%		\$214,093
8	Folios de matriculas	\$ 20,500.00	2	\$41,000
9	Rentas departamentales	1.05%		\$224,798
<b>SUBTOTAL</b>				<b>\$653,711</b>
<b>TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO</b>				<b>\$ 939,939</b>





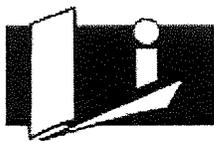
**III. CONSIDERACIONES**

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución No. No 691 de enero 24 de 2019, expedida por la Superintendencia de Notariado y registro.
- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.

**IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	\$ 939,939	Ver Cuadro Numeral II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
<b>Total Indemnizaciones</b>	<b>\$ 939,939</b>	

23



**CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**1. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Belen.

Vereda/Barrio: Santiago de tolú

Municipio: Santiago de Tolú

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-820-00-01-00-00-0001-0061-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Adjudicación en sucesión registrada en la Sentencia del 15-11-1991 del Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de Sincelejo.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 32914

Propietario: MARIA YOLANDA MERCADO ROSA CC. 64.551.397, JOSE LUBIN MERCADO ROSA CC. 92.502.319, IVAN ARTURO MERCADO ROSA CC. 92.512.153, GABRIEL ENRIQUE MERCADO ROSA CC. 92.500.636.

**2. VALORACION COMERCIAL:**

CAB-8-1-003

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,116520	\$ 41.433.000	\$ 4.827.773
TOTAL TERRENO				\$ 4.827.773
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.902.089
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 6.679.424
TOTAL AVALUO				\$ 21.409.286

24

**TOTAL AVALUO: VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.409.286,00).**

Bogotá, D.C., 11 de Junio de 2019

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**

Representante Legal

**HASLER BELTRAN**

Perito Avaluador

RAA: AVAL-1026286012

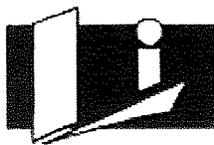
**FELIX ZAMORA**

Perito Avaluador

RAA: AVAL-80095537

Miembro del comité de avalúos





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

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

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 11 de junio de 2019, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios N 1-121-2018 celebrado entre CONSTRUCCIONES EL CÓNDOR Y CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. :

#### MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ  
LISANDRO CASTAÑEDA  
JOSE FELIX ZAMORA MORENO.  
OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad actividad económica	Desmonte embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-8-1-003	\$21'409.286	\$0	\$0	\$0	\$939.939

#### SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la concesión ruta al mar el 21 de Diciembre de 2018 aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

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

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

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

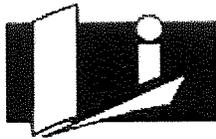


Telefax: 6125374

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 50

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombi.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**COMITÉ DE AVALUOS**

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**

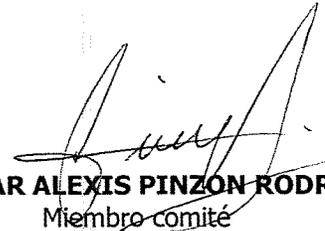
Miembro comité

  
**HASLER BELTRAN**

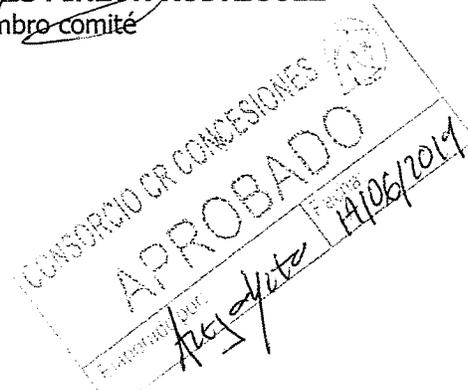
Miembro Comité

  
**JOSE FELIX ZAMORA MORENO**

Miembro comité

  
**OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ**

Miembro comité



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

**Telefax: 612337**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 149-43 Of. 50**  
**e-mail: lonjainmobogota@nolmail.com**  
**Bogotá D.C. Colomb.**





CONCESIÓN Ruta al Mar

CÓDIGO GCSP-F-185  
VERSION 001  
FECHA 18/02/2015

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN  
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE  
FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR  
CONTRATO No.: APP N° 016.041.14 de Octubre de 2015  
PREDIO No.: CAB-8-1-003  
ABSC. INICIAL K050 + 945,221  
ABSC. FINAL K051 + 067,311

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO JOSE LUBIM MERCADO ROSA Y OTROS  
CEDULA 92.502.319  
DIRECCION / EMAIL. BELEN  
DIRECCION DEL PREDIO BELEN  
MATRICULA INMOBILIARIA 340-32914  
CEDULA CATASTRAL 708.20001 10000001006 1000000000

VEREDA/BARRIO: SANTIAGO DE TOLU  
MUNICIPIO: TOLU  
DPTO: SUCRE  
Predio requerido para: MEMORAMIENTO

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL  
LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE  
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: AGROPECUARIO  
TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

UNIDAD FUNCIONAL: SUBSECTOR 8.1 TOLU - TOLUVEJO  
SECTOR O TRAMO: MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izquierda 122,09 MIL

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Roble, <math>\phi</math> 0,20m	55		UND
Roble, <math>\phi</math> 0,21m - <math>\phi</math> 0,40m	2		UND
Roble, <math>\phi</math> 0,41m - <math>\phi</math> 0,60m	1		UND
Matarraños <math>\phi</math> 0,20m	1		UND
Matarraños <math>\phi</math> 0,21m - <math>\phi</math> 0,40m	1		UND
Matarraños <math>\phi</math> 0,41m - <math>\phi</math> 0,60m	1		UND
Celba Pentandra, <math>\phi</math> 1,21m - <math>\phi</math> 1,40m	1		UND
Celba Pentandra, <math>\phi</math> 2,21m - <math>\phi</math> 2,40m	1		UND
Acacia rola, <math>\phi</math> 0,21m - <math>\phi</math> 0,40m	2		UND

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
1	Postón en madera de 2 hojas, cada una compuesta de horcones de madera cilíndricos de $\phi$ 0,10m dispuestos 2 de manera vertical y 3 de manera horizontal de dimensiones 1,50m x 1,60m. En la parte superior tiene enramada cubierta en palma soportada en 2 horcones de madera de $\phi$ 0,16m de altura. Los horcones de la enramada se encuentran amarrados en 2 columnas de concreto de 0,25m x 0,25m de 2,10 metros lineales de altura.	0	M2
2	Cerca frontal, compuesta por 4 hilos eléctricos, postes en concreto de 1,70 m de altura, separación entre postes cada 4,70 m.	1,00	UND
3	Cerca interna divisoria de potrero, compuesta por 4 hilos eléctricos, estaciones de madera de 1,5 m de altura, separación entre estaciones de 3,10 m.	131,7	ML
4	Cerca lateral, compuesta por 4 hilos eléctricos con postes en concreto de 1,70 m de altura, separación entre postes de 4,70 m.	15,48	ML
5	Acceso en base granular con alantarrillado de doble tubería en concreto de $\phi$ 12" de 3m de ancho, con bordillos de espesor de 0,10m.	12,00	ML
6	Acceso en base granular de 3m de ancho.	11,00	ML
		5,52	ML

TOTAL AREA CONSTRUIDA: 0 M2

FECHA DE ELABORACIÓN: 05-10-17  
Elaboró: DIANA MARCELA ACOSTA SAMANIEGO  
M.P. 08202-288984 ATU  
Revisó y Aprobó: *[Firma]*

AREA TOTAL TERRENO: 200000,00 m<sup>2</sup>  
AREA REQUERIDA: 1165,20 m<sup>2</sup>  
AREA REMANENTE: 0,00 m<sup>2</sup>  
AREA SOBREPANTE: 198834,80 m<sup>2</sup>  
AREA TOTAL REQUERIDA: 1165,20 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:  
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?

CONSORCIO EN CONCESIONES  
APROBADO  
Elaborado por: *[Firma]*  
Fecha: 28-03-2018

*[Firma]*

CUADRO DE CONSTRUCCION						
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE	
P1	P1 - P2	14,55	102°45'56"	837380,19	1544934,18	
P2	P2 - P3	30,94	176°25'47"	837394,74	1544934,29	
P3	P3 - P4	20,91	175°16'60"	837425,62	1544932,57	
P4	P4 - P5	10,42	176°11'59"	837446,33	1544929,70	
P5	P5 - P6	20,88	178°13'47"	837456,54	1544927,59	
P6	P6 - P7	20,94	175°19'50"	837476,84	1544922,73	
P7	P7 - P8	11,48	174°44'28"	837496,73	1544916,22	
P8	P8 - P9	6,78	85°52'5"	837507,27	1544911,66	
P9	P9 - P10	5,31	152°3'59"	837504,05	1544905,69	
P10	P10 - P11	36,38	127°19'17"	837499,64	1544902,74	
P11	P11 - P12	18,15	184°17'10"	837465,23	1544914,53	
P12	P12 - P13	23,25	183°49'23"	837447,67	1544919,11	
P13	P13 - P14	23,59	180°17'20"	837424,83	1544923,47	
P14	P14 - P15	15,55	179°42'38"	837401,64	1544927,77	
P15	P15 - P16	6,78	177°56'28"	837386,36	1544930,68	
P16	P16 - P1	2,05	90°29'34"	837379,75	1544932,19	

Area: 1165,20 m<sup>2</sup>  
Area: 0,11652 ha

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura		CONEXION VAL ANTIOQUIA - BOLIVAR CONCESION RUTA AL MAR UPI 8 Subsector 1 Tolu + 1818999	
<b>PROPIETARIO: JOSE LUBIN MERCADO ROSA Y OTROS</b>		<b>CUADRO DE AREAS</b> AREA TOTAL: 20 Ha AREA REQUERIDA: 0 Ha + 1165,20 m <sup>2</sup> AREA REMANENTE: 0 m <sup>2</sup> AREA SOBREPANTE: 19 Ha + 8834,80 m <sup>2</sup> AREAS CONSTRUIDAS: 0 m <sup>2</sup>	
<b>INFORMACION DE REFERENCIA</b> PROYECCION: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGN.: SIEGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46,3215" Lat. Norte, 74° 4' 39,0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1000 000 metros Norte, 1000 000 metros Este		<b>CONVENCIONES</b> Caminos:  Arboles:  Cercas:  Vegetación:  Drenaje sencillo:  Zonas Inundables:  Derecho de Via:  Drenaje Doble:  Carretera Pavimentada:  Jaquety:  Bermas y Carretera Sin Pavimentar:  Charlatan de relleno:  Ascanilla existente: 	
<b>FECHA:</b> OCTUBRE 05 DE 2017		<b>ESCALA:</b> N/A	
<b>CIP:</b> CAB-8-1-003		<b>PLANO No.:</b> 2 DE 2	
<b>RUTA</b> INICIO: N/A FINAL: N/A		<b>PUNTOS DE REFERENCIA</b> PR:  INICIO: N/A FINAL: N/A ABSICISA:  INICIO: N/A FINAL: N/A	
<b>ARCHIVO:</b> CAB-8-1-003 dwg		<b>CONVENCIONES</b> Línea de Compra:  Ejes de Via proyectada:  Eje de Via existente:  Borde de Via proyectado:  Puntos de Inflexion:  Area Remanente:  Paredos:  Area Requerida:  Area Construida:  Requenda:  Area Mejorada:  Requenda:	





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:

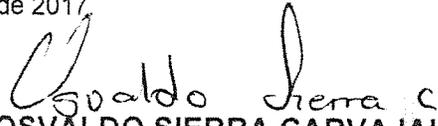
#### INFORMACION DEL PREDIO

Corregimiento: Santa Lucia.  
Dirección del predio: BELEN  
Código Catastral: 00-010000-0001-0061-0-00000000  
Folio de Matricula Inmobiliaria: 340-32914  
Propietario: GABIREL ENRIQUE MERCADO ROSA

#### Clasificación del suelo: Rural

Área de producción: **Zona Ganadera (ZG).**  
Usos Principales: Los relacionados con la explotación ganadera en general.  
Usos Permitidos: Obras de infraestructura ganadera, adecuación de suelos y Mejoramiento de pasturas y razas.  
Condicionados o Restringidos: Turismo, Recreación, Residencial-Comercial  
Usos Prohibidos: Minería.  
Conflictos de uso: Sin conflicto  
Zona de protección: Via Nacional Resto del predio área de producción  
Ganadera  
Licencias urbanísticas: sin información

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, a los once (11) días del mes de agosto de 2017.

  
**OSVALDO SIERRA CARVAJALINO**  
Secretario de Planeación Municipal

Proyectó: JAIDER ALVAREZ ROMAN

