

Montería, (Córdoba)

Señores:

**JOAQUIN ALFREDO GUERRA TULENA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E
INDETERMINADOS**

Dirección: FINCA COSTA DE ORO
Santiago De Tolú – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL
MAR
Radicado: 48-147S-20190905000739
Fecha: 05/09/2019 02:46:10 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 48-147S-
20190804000265 del 04 de agosto de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20190804000266 del 04 de agosto 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-20190804000265 del 04 de agosto de 2019. sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria 340-47810 denominado FINCA COSTA DE ORO, ubicado en Tolú - Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar”, según consta en la Guía de la Empresa de Correo certificado 4/72 Servicios Postales Nacionales S.A., No. **RA159797622CO**, con fecha de admisión del 05 de agosto de 2019, sin poder entregarse al destinatario, imposibilitando así la notificación personal, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de diciembre de 2014 así:

AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado 48-147S-20190804000265 del 04 de agosto 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 FINCA COSTA DE ORO, ubicado en jurisdicción del municipio de Tolú, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral

N°708200001000000010649000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N°340-47810. predio identificado con la ficha predial No. CAB-8-1-010., 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 Casa Lote, ubicado en el municipio de Coveñas-Sucre, a fin de notificarle a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOAQUIN ALFREDO GUERRA TULENA** la oferta formal de compra 48-147S-20190804000265 del 04 de agosto de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147S-20190804000265 del 04 de agosto 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 11 / Sep / 2019 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 17 / Sep / 2019 A LAS 6:00 P.M.



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

Proyecto: JMS

Señores:

JOAQUIN ALFREDO GUERRA TULENA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: FINCA COSTA DE ORO

Santiago De Tolu – Sucre

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

ASUNTO: COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO FINCA COSTA DE ORO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°708200001000000010649000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-47810 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-8-1-010 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-8-1-010
Fecha de ficha	4-feb-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 8 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	1045,39 M2
Abscisa inicial	K 52+304,45 I
Abscisa final	K 52+845,01 I
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-47810
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200001000000010649000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 2582 del 24 de octubre de octubre de 1994 de la Notaría Segunda de Sincelejo, y son los siguientes:

...**"NORTE**, con la Finca PALENQUILLO, hoy del Grupo EL CARMELO (INCORA) en una longitud de 3.204 metros; **ESTE**, con predio de JULIO GUERRA TULENA, en una longitud de 111 metros. con 20 centímetros, cerca al medio, **SUR**, con predio de JOSE GERRA TULENA en una longitud de 3.123 metros cerca al medio-**OESTE**, con la carrereta que de Sincelejo conduce al Municipio de Santiago de Tolú en una extensión de 564 metros. "...

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliario No. 340-47810 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
JOAQUIN ALFREDO GUERRA TULENA	C.C 2929028	Adjudicación	Escritura Publica	N°2582 del 24 de octubre de 1994	Segunda	Sincelejo



C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N° CAB-8-1-010:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-8-1-010	Total: 761090 M2
	Requerida: 1045,39 M2
	Remanente: 0.00 M2
	Sobrante: 760044,61 M2
	Total Requerida: 1045,39 M2

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

LINDERO	COLINDANTE ÁREA	LONGITUD
NORTE	CON JOAQUIN ALFREDO GUERRA TULENA P1-P34 y P79 - P1	539,22 m
SUR	CON CARRETERA TOLU - TOLUVIEJO P35 - P78	540,02 m
ORIENTE	CON INVERSIONES MARU ROLDAN S.A.S P78 - P79	2,64 m
OCCIDENTE	CON INVERSIONES SIERRA ROLDAN S.A.S P34 - P35	2,93 m

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-8-1-010 de fecha 4 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 **TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$36.794.534)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del lote, a favor de los propietarios; la suma **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.331.364)**.

TERRENO				
TERRENO	Ha	0,104539	\$ 41,433.000	\$ 4,331,364
TOTAL TERRENO				\$ 4,331,364

Por concepto de construcciones Anexas, a favor de los propietarios; la suma de **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.361.234)**.

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 Cerca con 4 hilos eléctricos	1	10	327.25	30.25%	1	21.85%	\$25,769.95	\$5,047.94	\$20,722.00	\$10,660,000.00
CA2 Acceso en balasto	20	30	1	66.67%	2.5	66.67%	\$3,024,566.33	\$2,016,377.55	\$1,008,188.78	\$1,024,046.90
CA3 Acceso en balasto	20	30	1	66.67%	2.5	66.67%	\$4,126,291.76	\$2,750,861.17	\$1,375,430.59	\$1,478,486.54
VALOR TOTAL										\$ 14,361,234.77
VALOR ADAPTADO										\$ 14,361,234

Por concepto de cultivos y especies, a favor de los propietarios; la suma de **DIECIOCHO MILLONES CIENTO UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.101.936).**

CÁLCULO CULTIVO Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Jobo $\phi \leq 0,20$ m	Un	1	\$ 7,422	\$ 7,422
Campana $\phi 1,21 - 1,40$ m	Un	1	\$ 836,215	\$ 836,215
Roble $\phi \leq 0,20$ m	Un	10	\$ 37,453	\$ 374,530
Roble $\phi \leq 0,21 - 0,40$ m	Un	23	\$ 269,665	\$ 6,202,295
Roble $\phi \leq 0,41 - 0,60$ m	Un	14	\$ 749,068	\$ 10,486,952
Mango $\phi \leq 0,21 - 0,40$ m	Un	1	\$ 120,112	\$ 120,112
Guayaba $\phi \leq 0,20$ m	Un	1	\$ 74,410	\$ 74,410
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 18,101,936

El pago total del precio de adquisición es **TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$36.794.534).**

CAB-8-1-010				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.104539	\$ 41,433.000	\$ 4,331,364
TOTAL TERRENO				\$ 4,331,364
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 14,361,234
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 18,101,936
TOTAL AVALUO				\$ 36,794,534

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.

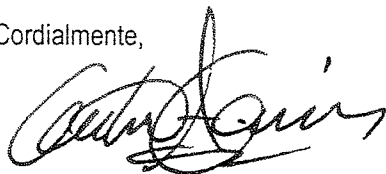
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar 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-8-1-010 de fecha 4 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

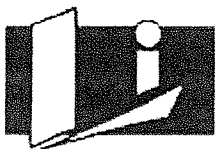
Gerente General

Anexo: Lo enunciado en ___ Folios

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

Elaboró: EVAG

Revisó: C.B.C



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-8-1-010

CLASE DE INMUEBLE:

LOTE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES

DIRECCION:

FINCA COSTA DE ORO

VEREDA:

SANTIAGO DE TOLÚ

MUNICIPIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

DEPARTAMENTO:

SUCRE

SOLICITANTE:

CONCESIÓN RUTA AL MAR
S.A.S.

BOGOTA D.C., JUNIO 04 DE 2019



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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

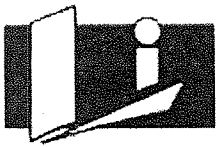


TABLA DE CONTENIDO

1. 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

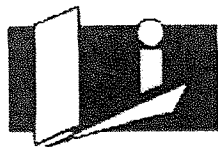
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 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

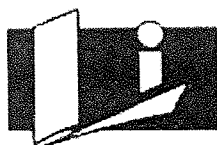
5. REGLAMENTACION URBANISTICA

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
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, 6 de marzo de 2019
- 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:** Finca Costa de Oro.
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K052+304,45 l y abscisa final K052+845,01 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.

4

1.12. Información Catastral:

Departamento	70- Sucre
Municipio	820 – Santiago de Tolú
Cedula. Catastral actual	70-820-00-01-00-00-0001-0649-0-00-00-0000
Área de terreno	59 Ha 1900 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	433,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2018	\$ 826,596,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, Vigencia de 2018.

- 1.13. **Fecha visita al predio:** 20 de Marzo de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 04 de Junio 2019.

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-8-1-010, elaborado el 04 de febrero de 2019.
- Informe técnico por la no afectación de Servidumbre dentro del Área Requerida, elaborado el 04 de febrero de 2019.





- Certificación de norma de usos del suelo, expedido el 29 de Mayo de 2019.
- Estudio de títulos del predio CAB-8-1-010, elaborado el 04 de febrero de 2019.
- Certificado de Tradición, expedido el 30 de Enero de 2019.
- Escritura pública No. 2151 del 3 de octubre de 2008 de la Notaría Segunda de Sincelejo

Nota: Documentos en su totalidad suministrados por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. el 6 de marzo de 2019

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: JOAQUIN ALFREDO GUERRA TULENA C.C. N° 2929028.

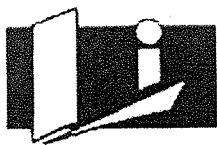
Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-8-1-010, 04 de febrero de 2019.

3.2. Título de adquisición: Escritura pública No. 2151 del 3 de octubre de 2008 de la Notaría Segunda de Sincelejo

3.3. Matricula inmobiliaria: 340 – 47810.

3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-47810, sobre el predio objeto de avalúo recae:

- **Anotación No. 001.** Limitación al dominio, servidumbre de Gasoducto y Transito Carácter Permanente. Escritura Pública No.606 del 29 de marzo de 1993 de la Notaria Segunda de Sincelejo, registrada el 06-04-1993.
- **Anotación No. 004.** Limitación al dominio, servidumbre legal de Oleoducto y tránsito con ocupación permanente petrolera. Escritura Pública No. 1057 del 6 de junio de 2002 de la Notaria segunda de Sincelejo, Registrada el 19-06-2002.
- **Anotación No. 005.** Medida Cautelar, Demanda en proceso Oficio 443 del 05-07-2005 del Juzgado Civil del Circuito de Sahagún Registrada el 11-08-2005.
- **Anotación No. 008.** Medida Cautelar, Demanda en Proceso Ordinario proceso de existencia de sociedad de hecho Oficio 1744 del 22-10-2009 Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de Sincelejo Registrada el 22-10-2009.
- **Anotación No. 009.** Medida Cautelar, Demanda ordinaria por lesión enorme, Oficio 412 del 02-03-2010 del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, Registrada el 09-03-2010.



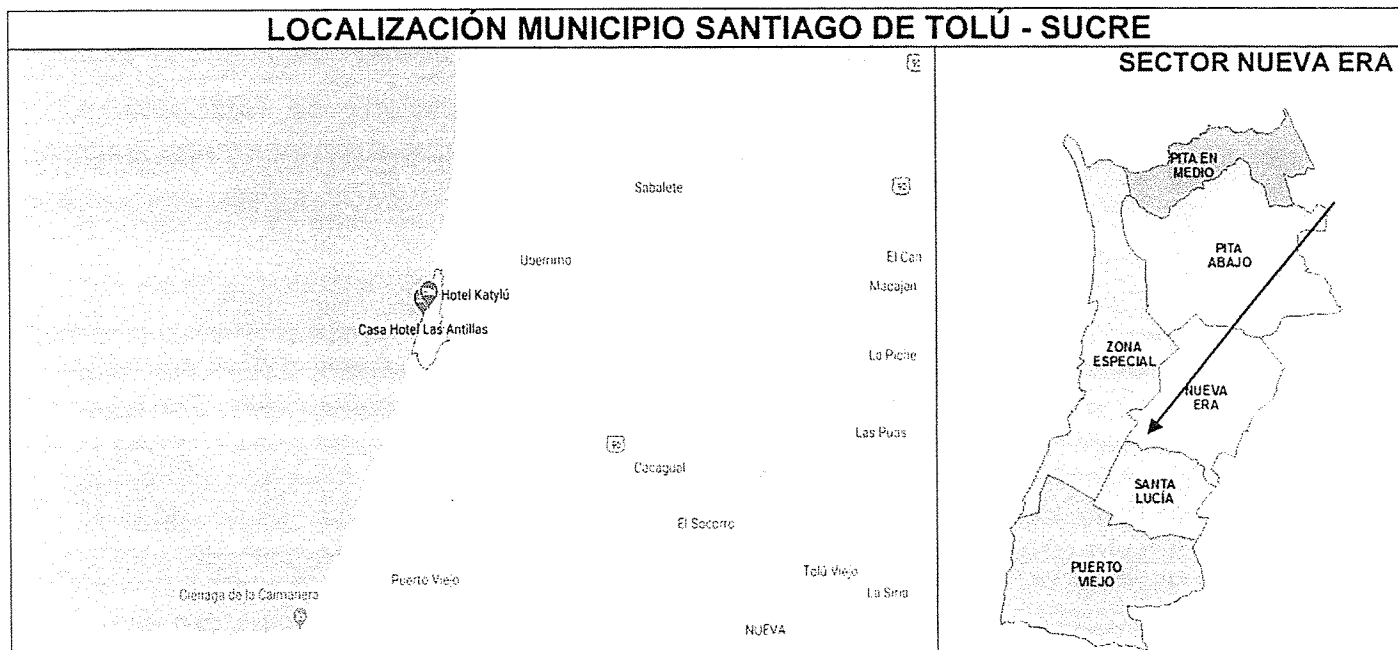
- **Anotación No. 011.** Limitación al Dominio, Servidumbre de oleoducto y servidumbre de Tránsito Activa Escritura Pública No. 1799 del 27-3-2013 de la Notaría 53 de Bogotá D.C., Registrada el 16-05-2013.
- **Anotación No. 013.** Medida cautelar, Embargo de la Sucesión oficio 1127 del 30-10-2013 del Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Sincelejo Registrada el 31-10-2013.
- **Anotación No. 016.** Limitación al dominio, servidumbre legal de Hidrocarburos de Carácter permanente Sentencia S N del 11-08-2014 del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Santiago de Tolú. Registrada el 14-10-2014.

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 Nueva Era, se ubica geográficamente al Noroccidental del municipio de Santiago de Tolú, y limita al norte el municipio de San Onofre, al oriente con El municipio de Coloso y Morroa, al sur con la vereda Santa Lucía, y al occidente con la vereda Zona Especial. ¹

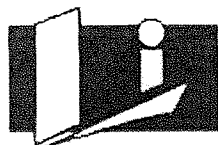
6



Fuente: Google maps, Consulta: 11 de Marzo de 2019,
<https://www.google.com/maps/place/SantiagodeTolu,+Sucre>

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





- 4.2. **Actividad predominante:** Económicamente el sector depende principalmente de la agricultura y la ganadería.²
- 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.³ la cabecera municipal se ubica a 3msnm⁴. El promedio de precipitaciones anuales se presentan entre 900 – 1200 mm⁵
- 4.5. **Condiciones agrologicas:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWCa⁶, y las siguientes características⁷:

TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
RWEa	III	Cálido seco	Depósitos marinos finos	Vertic Haplustepts	Muy superficiales a profundos , pobre a bien drenados, moderadamente alto	Muy baja a media
RWDa	IV	Cálido seco	Depósitos marinos finos	Vertic Endoaquepts, Vertic Haplustepts	Muy superficiales a profundos , pobre a bien drenados, moderadamente alto	Muy baja a media

7

- 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

2 Ibid.

3 Ibid.

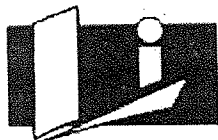
4 Ibid.

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.





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.

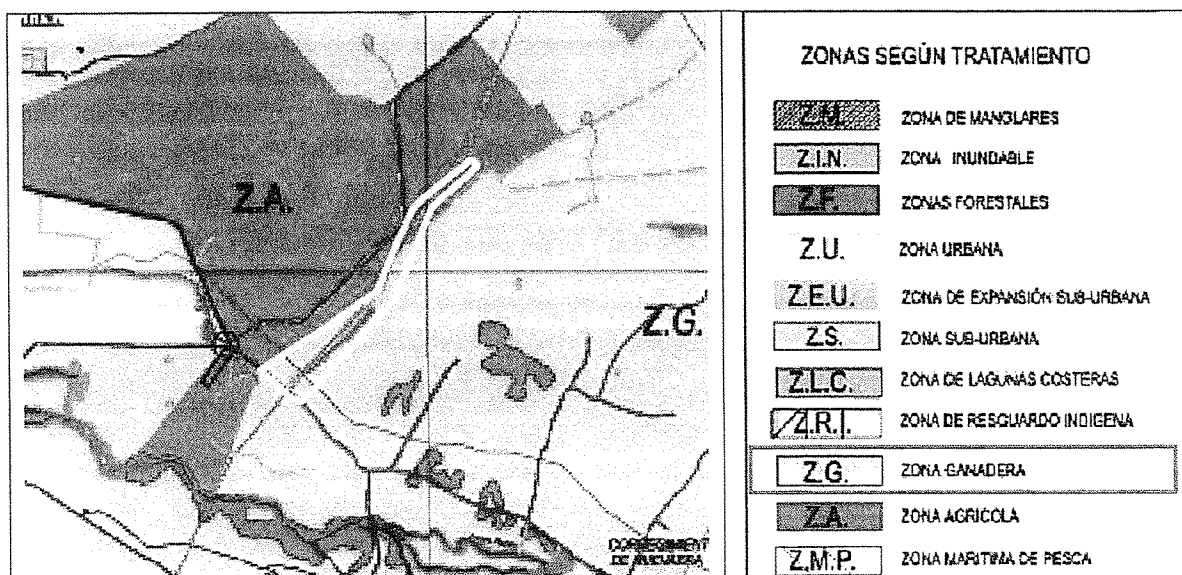
5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 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 29 de Mayo de 2019, 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 en general
Permitido	Obras de Infraestructura Ganadera, adecuación de suelos y mejoramiento de pasturas y razas.
Restringido	Turismo, Recreación, residencial-Comercial
Prohibido	Minería.

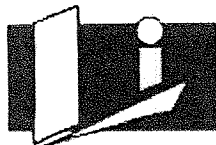
Fuente: Certificado de Uso de Suelo.

8



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 3,32 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: 11 de Marzo de 2019.
www.google.earth.com.co

9

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	761090,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	1045,39 m ² ✓
ÁREA REMANENTE:	0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	760044,61 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1045,39 m ²

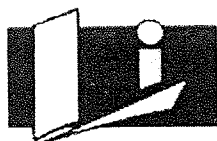
Fuente: Ficha predial 8-1-010, 04 de febrero 2019.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	539,22 ml	CON JOAQUIN ALFREDO GUERRA TULENA(P1-P34 Y P79-P1)
SUR	540,02 ml	CON CARRETERA TOLU - TOLUVIEJO (P35-P78)
ORIENTE	2,64 ml	CON INVERSIONES MARU ROLDAN S.A.S (P78-P79)
OCCIDENTE	2,93 ml	CON INVERSIONES SIERRA ROLDAN S.A.S (P34-P35)

Fuente: Ficha predial 8-1-010, 04 de febrero 2019.





- 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.

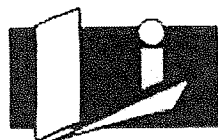
10

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1. Cerca con 4 hilos eléctricos, postes en concreto cada 8,00 m y altura=1.30 m.	527,25 m	3	Bueno	10
CA2. Acceso en balasto con H=1.00 M. contiene cajón en concreto para cruce de aguas de 1,20 m de ancho x 0,80 M de alto X 5,00 de largo. El acceso tiene un área requerida de 36.16 m ²	1	20	Bueno a regular	30
CA3. Acceso en balasto con H=1.00M. contiene tubo en concreto de 26" de diámetro para cruce de aguas x 6.00 m de largo, el acceso tiene un área requerida de 75.29 m ²	1	20	Bueno a regular	30

Fuente: Ficha predial 8-1-010, 04 de febrero 2019.

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





Descripción	Cantidad
Jobo $\varnothing \leq 0,20$ m	1 Un
Campano $\varnothing 1,21 - 1,40$ m	1 Un
Roble $\varnothing \leq 0,20$ m	10 Un
Roble $\varnothing \leq 0,21 - 0,40$ m	23 Un
Roble $\varnothing \leq 0,41 - 0,60$ m	14 Un
Mango $\varnothing \leq 0,21 - 0,40$ m	1 Un
Guayaba $\varnothing \leq 0,20$ m	1 Un ✓

Fuente: Ficha predial 8-1-010, 04 de febrero 2019.

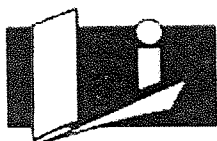
7. MÉTODO DE AVALÚO

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.

11

- 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 :

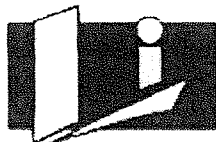
12

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

8.1. 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	\$ 11.640.000.000	300.0000	\$ 38.800.000	0,00	\$ -	\$ -
2	3114016540	Carlos Roldan Luz Helena	Santiago de Tolu	Nueva Era	Finca	\$ 15.300.000.000	\$ 14.888.000.000	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 ESTÁNDAR						\$ 2.324.507		LÍMITE SUPERIOR		\$ 43.757.840		
COEFICIENTE DE VARIACION						5.61%		LÍMITE INFERIOR		\$ 39.108.826		
VALOR ADOPTADO / HA						\$41.433.000						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. Procesamiento estadístico encuestas :

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

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

MERCADO		
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.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

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

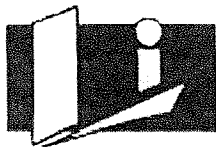
11.2. Depreciación Fitto y Corvini: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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.

14

CA1: CERCA CON 4 HILOS ELECTRICOS, POSTES EN CONCRETO DE $\phi=4"$, CADA 8,00 M Y ALTURA=1,30 M.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	2110	\$ 3,326	\$ 7,017,860
POSTE PARA CERCA 11 X 11 X 1.5M (46KG)	un	66	\$ 23,115	\$ 1,525,590
Hora cuadrilla AA Albañilería-con prestaciones	hc	274	\$ 18,422	\$ 5,041,487
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 13,584,937.33
TOTAL CANTIDAD				527.25
VALOR UNITARIO				\$ 25,765.65



CA2: ACCESO EN BALASTO CON H=1,00 M. CONTIENE CAJON EN CONCRETO PARA CRUCE DE AGUAS DE 1,20 M DE ANCHO X 0,80 M DE ALTO X 5,00 M DE LARGO. EL ACCESO TIENE UN AREA REQUERIDA DE 36,16 M2.				
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad	Subtotal
REPLANTEO	m2	\$ 2,525.00	36.16	\$ 91,304.00
RELLENO GRAVA 3/4"	m3	\$ 24,957.00	36.16	\$ 902,445.12
CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMUN 1500 PSI	m3	\$ 174,649.00	4.80	\$ 838,315.20
TABLA CHAPA 10 X 1 8-2CM X 2.9M - ORDINARIO	unidad	\$ 6,747.00	2.00	\$ 13,494.00
HORA CUADRILLA AA	Hc	\$ 18,422.00	64.00	\$ 1,179,008.00
Total APU				\$ 3,024,566.32
Cantidad				1.00
Valor adoptado				\$ 3,024,566.32
CA3: ACCESO EN BALASTO CON H=1,00 M. CONTIENE TUBO EN CONCRETO DE 26" DE DIAMETRO PARA CRUCE DE AGUAS X 6,00 M DE LARGO. EL ACCESO TIENE UN AREA REQUERIDA DE 75,29 M2.				
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad	Subtotal
REPLANTEO	m2	\$ 2,525.00	75.29	\$ 190,107.25
RELLENO GRAVA 3/4"	m3	\$ 24,957.00	75.29	\$ 1,879,012.53
TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO REFORZADO 27"	ML	\$ 428,902.00	6.00	\$ 2,573,412.00
HORA CUADRILLA AA	unidad	\$ 18,422.00	80.00	\$ 1,473,760.00
Total APU				\$ 6,116,291.78
Cantidad				1.00
Valor adoptado				\$ 6,116,291.78

12.2. Depreciación Fitto y Corvini

15

Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:

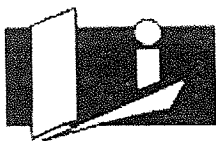
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1 Cerca con 4 hilos eléctricos	3	10	527.25	30.00%	2	21.53%	\$25,765.65	\$5,547.34	\$20,218.30	\$10,660,100.33
CA2 Acceso en balasto	20	30	1	66.67%	2.5	59.51%	\$3,024,566.32	\$1,799,319.42	\$1,224,646.90	\$1,224,646.90
CA3 Acceso en balasto	20	30	1	66.67%	2.5	59.51%	\$6,116,291.78	\$3,639,805.24	\$2,476,486.54	\$2,476,486.54
VALOR TOTAL										\$ 14,361,233.77
VALOR ADAPTADO										\$ 14,361,234

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

CALCULO CULTIVO Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Jobo $\phi \leq 0,20$ m	Un	1	\$ 7,422	\$ 7,422
Campano $\phi 1,21 - 1,40$ m	Un	1	\$ 836,215	\$ 836,215
Roble $\phi \leq 0,20$ m	Un	10	\$ 37,453	\$ 374,530
Roble $\phi \leq 0,21 - 0,40$ m	Un	23	\$ 269,665	\$ 6,202,295
Roble $\phi \leq 0,41 - 0,60$ m	Un	14	\$ 749,068	\$ 10,486,952
Mango $\phi \leq 0,21 - 0,40$ m	Un	1	\$ 120,112	\$ 120,112
Guayaba $\phi \leq 0,20$ m	Un	1	\$ 74,410	\$ 74,410
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 18,101,936



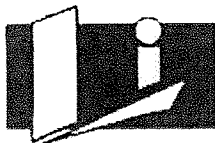


14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- 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.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- De conformidad con el informe técnico del 04 de febrero de 2019 para el predio CAB-8-1-010, aprobado por la interventoría, se puede establecer que existe una servidumbre de oleoducto según la Escritura Pública No. 1057 del 6 de junio de 2002 de la Notaria segunda de Sincelejo que recae sobre el área requerida, sin embargo al determinarse que la afectación es mínima, no se procede a descontarse del resultado final del avalúo.

16





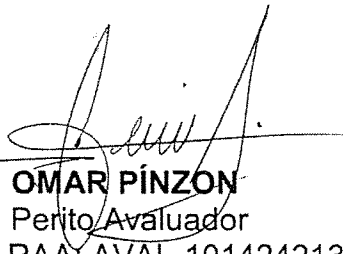
15. RESULTADO DE AVALUO.

CAB-8-1-010				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.104539	\$ 41,433,000	\$ 4,331,364
TOTAL TERRENO				\$ 4,331,364
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 14,361,234
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 18,101,936
TOTAL AVALUO				\$ 36,794,534

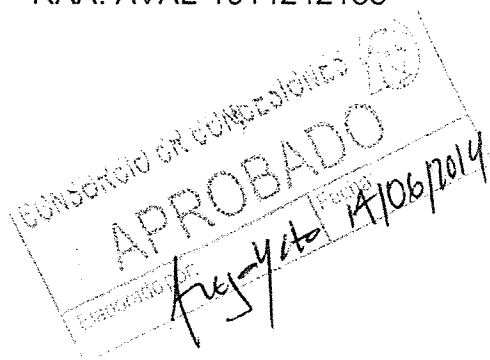
TOTAL AVALUO: TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$36.794.534,00).

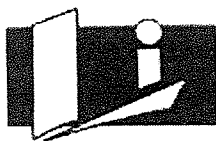
Bogotá, D.C., 04 de Junio 2019
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PÍNZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133


FELIX ZAMORA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-80095537





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

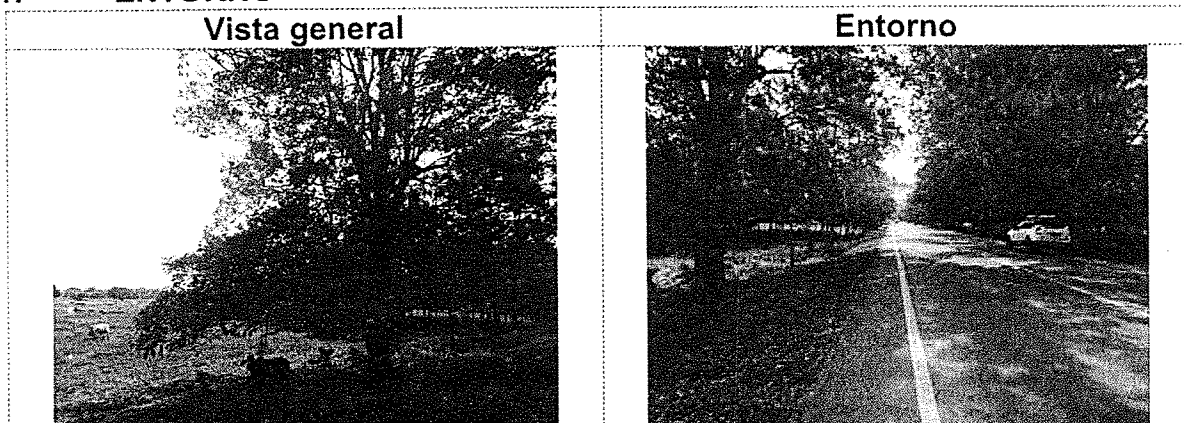


PREDIO CAB-8-1-010

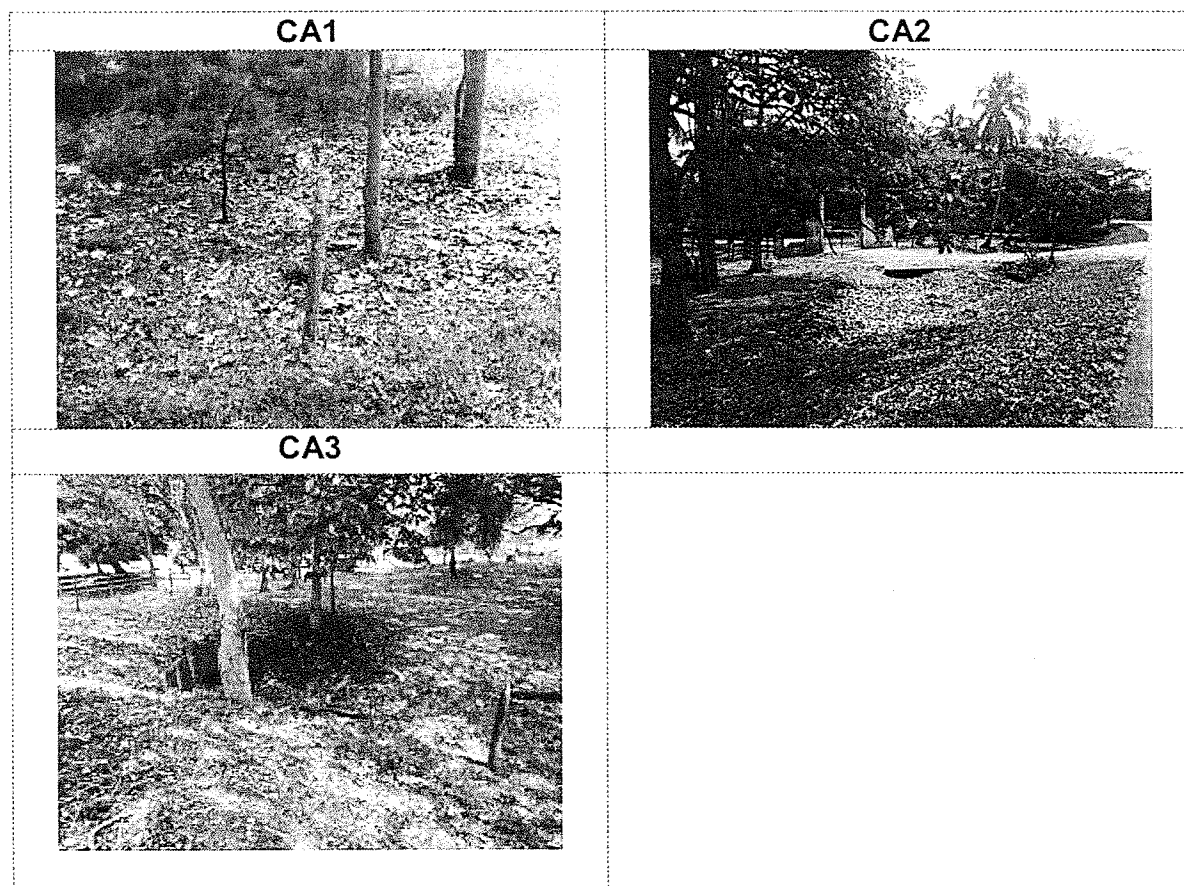
16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

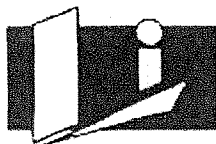
16.1.1. ENTORNO



16.1.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS



18



16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Finca Costa de Oro

Vereda/Barrio: Santiago de tolú

Municipio: Santiago de Tolú

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-820-00-01-00-00-0001-0649-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura pública No. 2151 del 3-10-2008 de la Notaria Segunda de Sincelejo.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 47810

Propietario: JOAQUIN ALFREDO GUERRA TULENA C.C. N° 2929028.

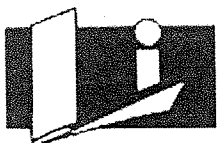
II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

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.

19

SMLMV-2019	\$828,116.00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$36,794,534
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0.30%		\$110,384
2	Hojas Protocolo	\$3,700.00	20	\$74,000.00
3	Copias Protocolo	\$3,700.00	40	\$148,000.00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$332,383.60
4	Iva derechos notariales	19%		\$63,153
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2.25%		\$18,600
6	Derechos registrales	0.00471		\$ 173,302.26
7	Retencion en la Fuente	1.00%		\$367,945
8	Folios de matriculas	\$ 20,500.00	2	\$41,000
9	Rentas departamentales	1.05%		\$386,343
SUBTOTAL				\$1,050,343
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$1,382,727





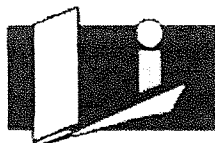
III. CONSIDERACIONES

- 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 (Esxritura de compraventa y registro).	\$1,382,727	Ver Cuadro Numeral II
2.Desmante, 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
Total Indemnizaciones	\$ 1,382,727	





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-8-1-010

CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones.

Dirección: Finca Costa de Oro.

Vereda/Barrio: Santiago de tolú.

Municipio: Santiago de Tolú.

Departamento: Sucre.

Cedula catastral: 70-820-00-01-00-00-0001-0649-0-00-00-0000.

Títulos de adquisición: Escritura pública No. 2151 del 3-10-2008 de la Notaria Segunda de Sincelejo.

Matricula Inmobiliaria: 340 - 47810.

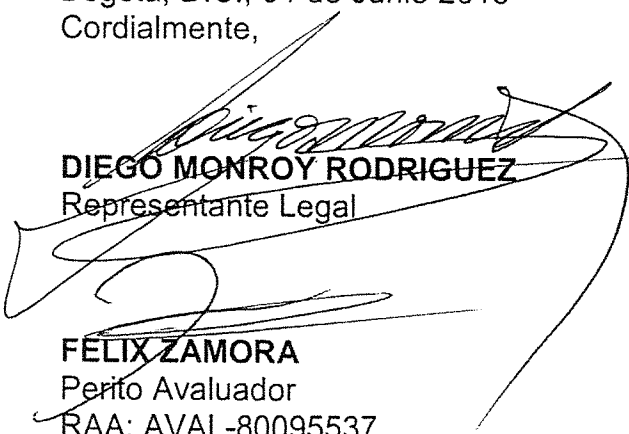
Propietario: JOAQUIN ALFREDO GUERRA TULENA C.C. N° 2929028.

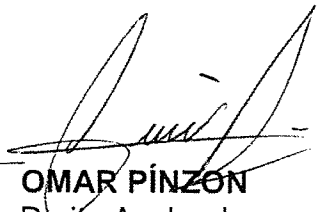
2. VALORACION COMERCIAL:

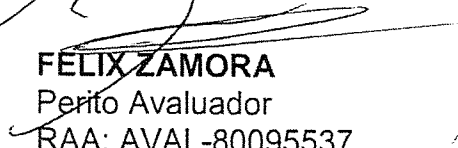
CAB-8-1-010				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.104539	\$ 41,433,000	\$ 4,331,364
TOTAL TERRENO				\$ 4,331,364
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 14,361,234
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 18,101,936
TOTAL AVALUO				\$ 36,794,534

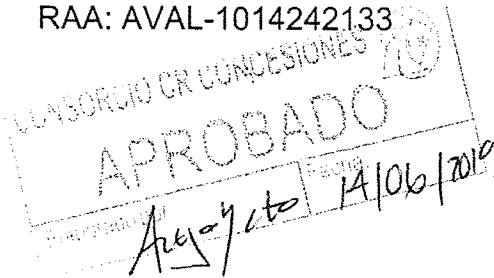
TOTAL AVALUO: TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$36.794.534,00).

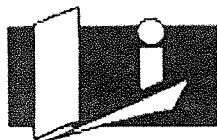
Bogotá, D.C., 04 de Junio 2019
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZÓN
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133


FÉLIX ZAMORA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-80095537





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS CORPORATIVOS

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 04 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-8-1-010	\$36'794.534	\$0	\$0	\$0	\$1'382.727

SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la concesión ruta al mar el 06 de Marzo de 2019 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.



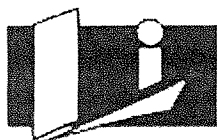
Telefax: 6123371

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombi.

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

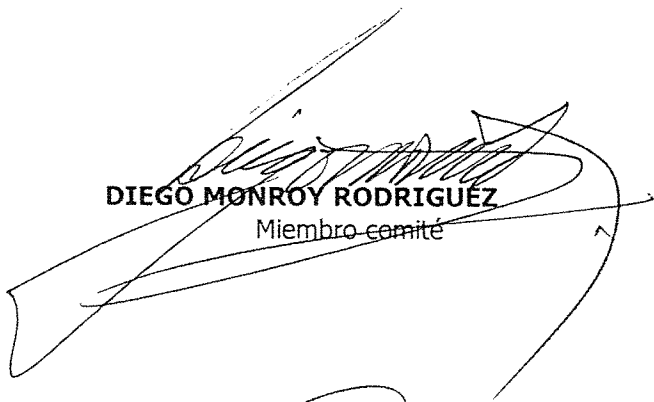


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

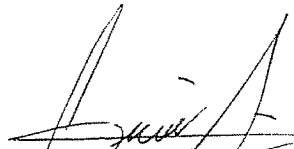


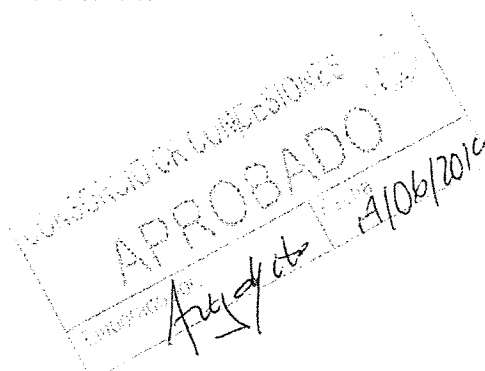
COMITÉ DE AVALUOS


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Miembro comité


LISANDRO CASTAÑEDA
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: 61233

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 5

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.cc

Bogotá D.C. Colom.

**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

NIT: 892200839

Todos Por el Cambio

Factura No.**JFI-0000004969**

Matricula Inmob: 340-47810

Tasa Moratoria: 2.4175%

Fecha de Factura: 29/05/2019

Referencia: 00-010000-0001-0649-0-00000000

Estr: 02 Estado:

Propietario: LEONOR DEL PERP VILLAMIZAR GUERRA

C.Postal: 0

Identificación: 33170607

Dirección: VILLA MARIA

INFORMACION DEL PREDIO

Area Ter. 591,900 / 433

Destinos Economicos y Areas

01 VIVIENDA HASTA 3 PISOS	128
21 KIOSKOS	33
26 CORRALES	272

Ultimos pagos

Fecha	Caja	Vigs. Pag.	Valor
30/01/2013	11	2013	1,292,567

Vig.	Est	Avaluos	Tarifas	I.P.U.	Sob. Amb.	Sob. Bom.	Int. Mora.	Total
2019		826,596,000	.0120	9,919,152	1,239,894	495,958	506,629	12,161,633
2018		802,520,000	.0120	9,630,240	1,203,780	481,512	4,000,425	15,315,957
2017		799,960,000	.0120	9,599,520	1,199,940	479,976	8,966,323	20,245,759
2016		776,660,000	.0120	9,319,920	1,164,990	465,996	14,448,768	25,399,674
2015		754,039,000	.0120	5,442,384	680,300	272,120	12,769,391	19,164,195
2014		732,077,000	.0120	2,721,192	340,150	136,060	9,164,177	12,361,579
2013		113,383,000	.0120					
2012		113,383,000	.0120					
2011		110,081,000	.0120					
2010		110,081,000	.0120					
2009		110,081,000	.0120					
2008		104,839,000	.0020					
2007		103,016,000	.0160					
2006		99,056,000	.0160					
2005		94,789,000	.0160					
2004		92,477,000	.0160					
2003		117,268,000	.0080					

F. Lim: 31/05/2019 F. Lim: 28/06/2019

PAGUESE EN:

Vig. Debe: 2014 - 2019 Vig. Fact: 2014 - 2019

ALCALDIA:	96,488,121	96,488,120	AGRARIO	4-6380-3-00318-1
AMBIENTE	5,829,054	5,829,054	AGRA-PAZ	4-6380-3-00320-3
BOMBERIL	2,331,622	2,331,622	BANCOLOMBI	507-00013771
SISTEMA	0	0	BANCOLOMBI	507-81219867
PAZ Y SALVO:	0	0		
AJUSTE	0	0		

Subtotal:	104,648,797
Sistema:	0
Paz y Salvo:	0
Ajuste:	0
Saldo Mes Actual:	104,648,797

Fechas de Pago Dtos por Pronto Pago Benefits por Pronto Pago

31/05/2019

28/06/2019

Timbre de Banco

31/05/2019	28/06/2019
Total a Pagar	Total a Pagar
104,648,797	104,648,796



ALCALDIA DE SANTIAGO DE TOLU

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

NIT: 892200839

Todos Por el Cambio

Matricula Inmob: 340-47810

Vigs. Facts: Vigs. Deuda:

2014-2019 2014-2019

Tasa Moratoria: 2.4175%

Factura No.**JFI-0000004969**

Referencia: 00-010000-0001-0649-0-00000000

Estrato: 02

Estado:

Propietario: LEONOR DEL PERP VILLAMIZAR GUERRA

C.Postal: 0

Identificación: 33170607

Dirección: VILLA MARIA

Subtotal:	104,648,797
Sistema:	0
Paz y Salvo:	0
Ajuste:	0

F. Lim: 31/05/2019 F. Lim: 28/06/2019 Timbre de Banco

ALCALDIA:	96,488,121	96,488,120
AMBIENTE	5,829,054	5,829,054
BOMBERIL	2,331,622	2,331,622
SISTEMA:	0	0
PAZ Y SALVO:	0	0
AJUSTE:	0	0

F.Limite: 31/05/2019
Pagar: 104,648,797F.Limite: 28/06/2019
Pagar: 104,648,796

SANTIAGO DE TOLÚ



CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL DE
SANTIAGO DE TOLÚ

CERTIFICA:

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

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Zona	Rural
Dirección	VILLA MARIA
Código Catastral	70820-00-010000-0001-0649-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria:	340-47810
Probable Propietario:	LEONOR DEL PERP VILLAMIZAR GUERRA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL

Área de producción:	Zona Ganadera (Z.G.)
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
Usos Restringidos:	Turismo, Recreación, Residencial-Comercial
Usos Prohibidos:	Minería
Licencias urbanísticas:	Sin información.

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, a los veintinueve (29) días del mes de mayo de 2019.


ELKIN JOSÉ DORIA PLAZA
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal

Proyecto: JFVT

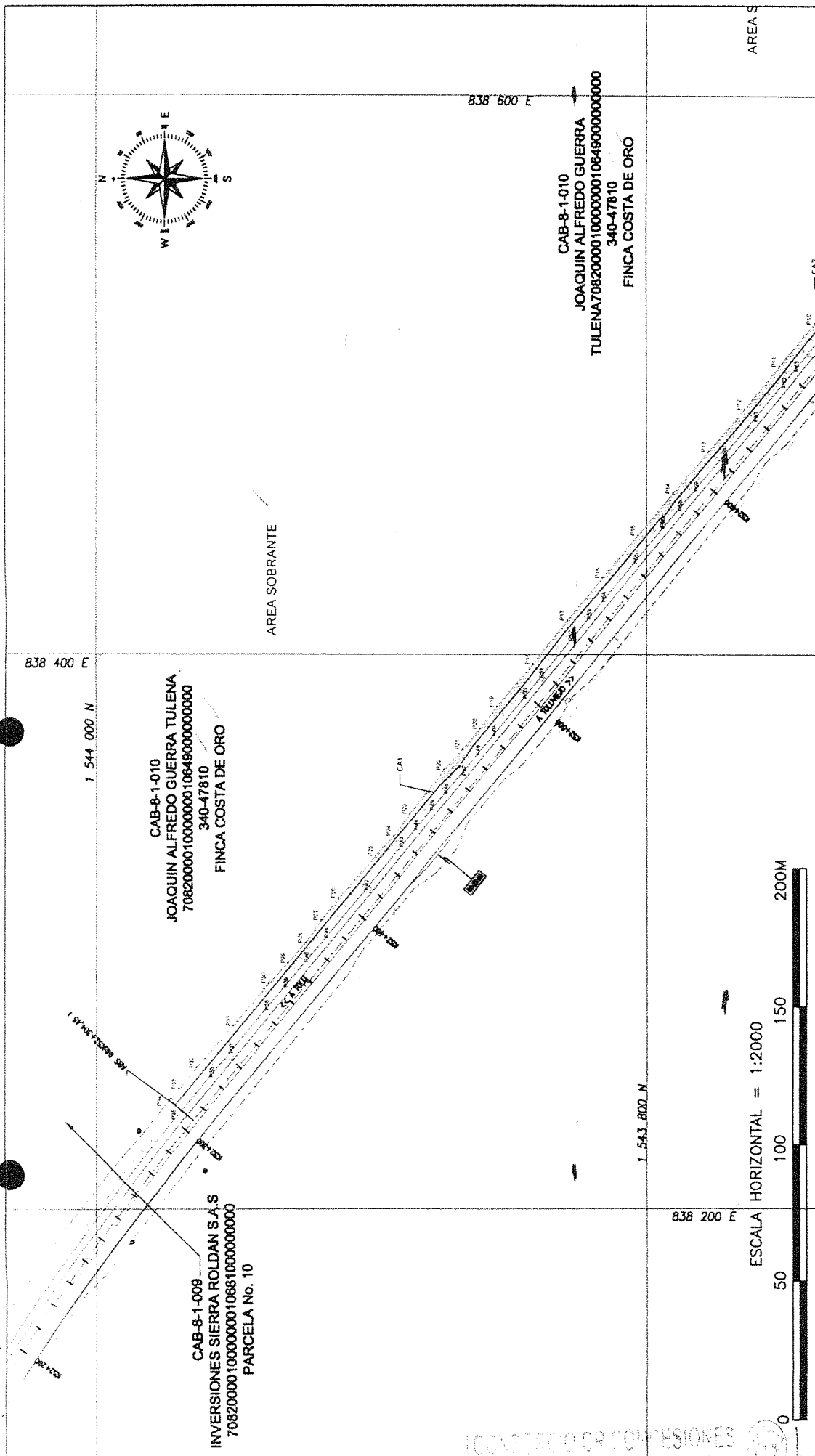
Código Postal: 706010

 CONCESIÓN Ruta al Mar		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		CÓDIGO GOSP-F-185
PROYECTO DE CONCESIÓN CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR		PROCESO FICHA PRELIAL		VERSIÓN 001
CONTRATO No.: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		FORMATO FICHA PRELIAL		FECHA 18/02/2015
PREDIO No.: CAB-8-1-010 K 52+304.45 I K 52+845.01 I		UNIDAD FUNCIONAL UF8		
ABSC. INICIAL ABSC. FINAL		SECTOR O TRAMO SUB SECTOR 1: TOLU-TOLUVEIO		
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO JOAQUIN ALFREDO GUERRA TULENA		NIT 2.929.028		MARGEN LONGITUD EFECTIVA 540.56 M
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO:		DIRECCION / EMAIL. FINCA COSTA DE ORO		MATRICULA INMOBILIARIA 340-47810
Predio requerido para: MEJORAMIENTO		DIRECCION DEL PREDIO FINCA COSTA DE ORO		CEDULA CATASTRAL 708.20000100000001064900000000
CLASIFICACION DEL SUELO SANTIAGO DE TOLU SUCRE		LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE		COLINDANTES AREA CON JOAQUIN ALFREDO GUERRA TULENA P1-P34 y P79 - P1 CON CARRETERA TOLU - TOLUVEIO P35 - P78 CON INVERSIONES MARLU ROLDAN S.A.S P78 - P79 CON INVERSIONES SIERRA ROLDAN S.A.S P34 - P35
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA		RURAL AGROPECUARIO 0 - 7 % Plana		
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	UNID
JOBO ø 5-0.20 m	1		UN	
CAMPANO ø 1.21-1.40 m	1		UN	
ROBLE ø 5-0.20 m	10		UN	
ROBLE ø 0.21-0.40 m	23		UN	
ROBLE ø 0.41-0.60 m	14		UN	
MANGO ø 0.21-0.40 m	1		UN	
GUAYABA ø 5-0.20 m	1		UN	
				M2
TOTAL AREA CONSTRUIDA				0.00
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS				
1 CA1: CERCA CON 4 HILOS ELECTRICOS, POSTES EN CONCRETO CADA 8.00 M Y ALTURA=1.30 M. 2 CA2: ACCESO EN BALASTO CON H=1.00 M. CONTIENE CAJON EN CONCRETO PARA CRUCE DE AGUAS DE 1.20 M DE ANCHO X 0.80 M DE ALTO X 5.00 M DE LARGO. EL ACCESO TIENE UN AREA REQUERIDA DE 36.16 M2. 3 CA3: ACCESO EN BALASTO CON H=1.00 M. CONTIENE TUBO EN CONCRETO DE 36" DE DIAMETRO PARA CRUCE DE AGUAS X 6.00 M DE LARGO. EL ACCESO TIENE UN AREA REQUERIDA DE 75.49 M2. 4 5 6				
ITEM				
1 CA1: CERCA CON 4 HILOS ELECTRICOS, POSTES EN CONCRETO CADA 8.00 M Y ALTURA=1.30 M. 2 CA2: ACCESO EN BALASTO CON H=1.00 M. CONTIENE CAJON EN CONCRETO PARA CRUCE DE AGUAS DE 1.20 M DE ANCHO X 0.80 M DE ALTO X 5.00 M DE LARGO. EL ACCESO TIENE UN AREA REQUERIDA DE 36.16 M2. 3 CA3: ACCESO EN BALASTO CON H=1.00 M. CONTIENE TUBO EN CONCRETO DE 36" DE DIAMETRO PARA CRUCE DE AGUAS X 6.00 M DE LARGO. EL ACCESO TIENE UN AREA REQUERIDA DE 75.49 M2. 4 5 6				
FECHA DE ELABORACIÓN: 04/feb/19 Elaboró: LEONARDO GONZALEZ SALGADO M.P. 22202221851 COR Revisó y Aprubó:				
ÁREA TOTAL TERRENO 761090.00 m ² ÁREA REQUERIDA 1045.39 m ² ÁREA REMANENTE 0.00 m ² ÁREA SOBRANTE 760044.61 m ² ÁREA TOTAL REQUERIDA 1045.39 m ²				
OBSERVACIONES: EL USO DE SUELO SE TOMA COMO RURAL TENIENDO EN CUENTA EL ACUERDO NO.010 DICIEMBRE 29 DE 2.000 PARA EL POT VIGENTE A LA FECHA Y SEGUN EL PLANO No. 12 DEL COMPONENTE GENERAL CONTENIDO EN ESTE.				

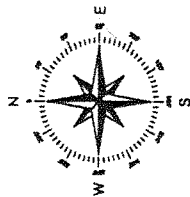
CONSORCIO DE CONCESIONES

APROBADO

22/02/2019



TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL		CUADRO DE ÁREAS		CONVENIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
PROPIETARIO: JOAQUIN ALFREDO GUERRA TULENA 708200001000000010649000000000		ÁREA TOTAL: 76 Ha + 1080,00 m ² ÁREA REQUERIDA: 00 Ha + 1045,39 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 00,00 m ² ÁREA SOBRANTE: 76 Ha + 0044,61 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²		Línea de compra Ejes de vía proyectada Eje de vía existente Borde de vía existente Borde de vía proyectado Fuentes hídricas Alcantarilla Lago o Jagüey		Proyección: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 46" 3215" Lat. Norte, 74° 4' 39" 0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1000 000 metros Norte, 1000 000 metros Este	
CEDULA CATASTRAL: 708200001000000010649000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 340-47810		RUTA: 9004 INICIO: 49 + 453 FINAL: 65 + 937		Limite predial Área requerida Área remanente Construcción Construcción anexa Punto de inflexión Chalfán Llano Chalfán Corte Cercas		ARCHIVO: CAB-8-1-010.dwg PLANO: 1 de 3	
CIP: CAB-8-1-010 ESCALA: 1:2000		ABSCISAS INICIO: 49 + 453 FINAL: 65 + 937		DIBUJÓ: LEONARDO GONZALEZ SALGADO FECHA: 04-02-19			
CONEXIÓN VIAL ANTOIOQUIA-BOLIVAR UFB SUB-SECTOR 1 TOLU - TOLUVEJO		CONCESIÓN Ruta al Mar					



838 600 E

CAB-8-1-010
JOAQUIN ALFREDO GUERRA
TULENA 708200001000000010849000000000
340-47810
FINCA COSTA DE ORO

1 543 800 N

AREA SOBRANTE

CAB-8-1-012
INVERSIONES MARU ROLDAN S.A.S
708200001000000010851000000000
HACIENDA COVA DE IRIA

ESCALA HORIZONTAL = 1:2000



838 400 E

1 543 600 N



CONEXION VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UPB
SUB-SECTOR 1
TOLU - TOLLUVIEJO



CONCESION
Ruta al Mar

TITULO:

PLANO DE AFECTACION PREDIAL

PROPIETARIO:

JOAQUIN ALFREDO GUERRA TULENA

CEDULA CATASTRAL:

708200001000000010849000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:

340-47810

CIP:

CAB-8-1-010

ESCALA:

1:2000

CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL:	76 Ha + 1090,00 m ²
AREA REQUERIDA:	00 Ha + 1045,39 m ²
AREA REMANENTE:	0 Ha + 00,00 m ²
AREA SOBRANTE:	76 Ha + 0044,61 m ²
AREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²

RUTA: 9004

PR

INICIO: 49 + 453

FINAL: 65 + 937

ABSCISAS

INICIO K 52+304,44 I

FINAL K 52+845,01 I

CONVENCIONES

Línea de compra	Límite predial
Ejes de vía proyectada	Área requerienda
Eje de vía existente	Área remanente
Borde vía existente	Construcción
Borde vía proyectado	Construcción anexa
Fuentes hídricas	Punto de inflexión
Alcantarilla	Chafalán Llano
Lago o Jaguey	Chafalán Corte
	Cercas

DIBUJO:

LEONARDO GONZALEZ SALGADO

FECHA:

04-02-19

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

ARCHIVO:

CAB-8-1-010 dwg

PLANO:

2 de 3

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA				
VERTICE	LADO	DIST	ANGULO	NORTE
P1	P1-P2	9.99	178°01'4"	838572.76
P2	P2-P3	9.86	175°15'57"	838565.84
P3	P3-P4	9.86	189°18'36"	838557.61
P4	P4-P5	10.05	172°50'33"	838550.30
P5	P5-P6	7.89	176°59'49"	838542.07
P6	P6-P7	1.63	185°59'10"	838535.39
P7	P7-P8	1.11	177°23'59"	838534.09
P8	P8-P9	8.95	192°51'21"	838533.18
P9	P9-P10	10.14	171°29'55"	838527.22
P10	P10-P11	20.03	180°4'30"	838519.43
P11	P11-P12	19.98	179°52'41"	838504.04
P12	P12-P13	19.98	180°38'56"	838488.67
P13	P13-P14	20.03	180°4'16"	838473.44
P14	P14-P15	19.97	179°17'57"	838458.19
P15	P15-P16	20.02	180°30'20"	838442.82
P16	P16-P17	20.01	179°13'38"	838412.19
P17	P17-P18	20.01	179°13'38"	838412.19
P18	P18-P19	20.02	181°54'27"	838396.67
P19	P19-P20	10.01	176°45'55"	838381.57
P20	P20-P21	9.92	182°44'29"	838373.66
P21	P21-P22	10.06	181°51'11"	838366.12
P22	P22-P23	20.12	175°35'25"	838358.69
P23	P23-P24	9.95	177°34'25"	838342.83
P24	P24-P25	9.90	187°16'40"	838334.74
P25	P25-P26	20.10	178°57'42"	838327.48
P26	P26-P27	10.12	176°31'34"	838312.50
P27	P27-P28	10.00	176°27'12"	838304.56
P28	P28-P29	9.85	185°47'60"	838296.35
P29	P29-P30	10.03	182°53'14"	838288.88
P30	P30-P31	20.03	176°29'12"	838281.60
P31	P31-P32	20.02	181°30'20"	838266.25
P32	P32-P33	10.03	176°34'45"	838251.25
P33	P33-P34	4.58	179°13'20"	838243.58
P34	P34-P35	2.93	110°22'29"	838240.03
P35	P35-P36	17.61	70°19'19"	838237.50
P36	P36-P37	11.30	179°54'46"	838251.00
P37	P37-P38	19.84	179°57'38"	838259.67
P38	P38-P39	10.94	179°46'27"	838274.90
P39	P39-P40	11.79	179°44'07"	838283.33
P40	P40-P41	11.51	179°49'37"	838292.45
P41	P41-P42	22.52	181°11'4"	838301.37
P42	P42-P43	19.95	179°21'33"	838318.58
P43	P43-P44	8.13	181°31'57"	838333.96

P44	P44-P45	9.17	178°27'53"	838340.09	1543886.02
P45	P45-P46	8.11	180°40'16"	838347.16	1543880.18
P46	P46-P47	9.21	185°6'44"	838353.36	1543874.98
P47	P47-P48	8.93	168°50'3"	838359.83	1543868.40
P48	P48-P49	9.01	185°38'56"	838367.22	1543863.39
P49	P49-P50	17.70	180°36'23"	838374.14	1543857.62
P50	P50-P51	9.48	178°23'55"	838387.62	1543846.14
P51	P51-P52	16.93	180°5'44"	838396.00	1543840.20
P52	P52-P53	10.28	182°20'36"	838408.17	1543829.57
P53	P53-P54	8.25	179°10'18"	838415.90	1543822.79
P54	P54-P55	17.90	180°24'11"	838422.18	1543817.44
P55	P55-P56	18.31	178°25'36"	838435.73	1543805.74
P56	P56-P57	0.63	287°9'27"	838449.91	1543794.15
P57	P57-P58	6.98	68°52'20"	838449.39	1543793.81
P58	P58-P59	9.34	184°45'12"	838455.08	1543789.77
P59	P59-P60	16.02	180°37'15"	838462.24	1543783.76
P60	P60-P61	17.40	179°46'21"	838474.39	1543773.33
P61	P61-P62	15.99	179°36'49"	838487.63	1543762.05
P62	P62-P63	7.37	178°5'20"	838499.87	1543751.76
P63	P63-P64	14.84	181°9'24"	838505.67	1543747.21
P64	P64-P65	35.34	177°55'29"	838517.00	1543737.94
P65	P65-P66	16.78	179°36'21"	838545.14	1543716.56
P66	P66-P67	5.34	181°7'51"	838558.58	1543706.51
P67	P67-P68	10.99	178°54'13"	838562.79	1543703.22
P68	P68-P69	19.47	177°20'4"	838571.59	1543696.64
P69	P69-P70	5.83	173°7'18"	838587.70	1543685.70
P70	P70-P71	6.70	184°13'1"	838592.88	1543683.03
P71	P71-P72	16.36	179°12'12"	838598.59	1543679.53
P72	P72-P73	8.17	180°5'52"	838612.65	1543671.17
P73	P73-P74	10.24	178°52'18"	838619.67	1543666.99
P74	P74-P75	15.25	180°0'56"	838628.57	1543661.91
P75	P75-P76	10.85	183°43'31"	838641.82	1543654.36
P76	P76-P77	10.31	177°7'20"	838650.87	1543648.38
P77	P77-P78	3.15	179°5'4"	838659.75	1543643.14
P78	P78-P79	2.64	104°2'57"	838662.49	1543641.58
P79	P79-P80	5.68	76°22'35"	838664.31	1543643.49
P80	P80-P81	20.05	179°44'7"	838659.40	1543646.33
P81	P81-P82	20.05	179°13'31"	838642.00	1543656.29
P82	P82-P83	19.84	179°6'4"	838624.47	1543666.02
P83	P83-P84	9.72	183°50'9"	838606.97	1543675.37
P84	P84-P85	10.07	183°55'20"	838598.73	1543680.51
P85	P85-P86	9.24	164°35'34"	838590.96	1543686.42
P86	P86-P87	1.34	194°15'48"	838581.91	1543689.65
P87	P87-P88	1.42	179°20'5"	838580.81	1543690.41
P88	P88-P1	7.63	185°30'39"	838579.63	1543691.20

Area: 1045.39 m²
Area: 0.10454 ha

TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	
PROPIETARIO: JOAQUIN ALFREDO GUERRA TULENA	
CEDULA CATASTRAL: 70820000100000001064900000000000	
MATRICULA INMOBILIARIA: 340-47810	
CONEXION VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR SUB-SECTOR 1 TOLU - TOLUVEJO	CONCESIÓN Ruta al Mar
CIP: CAB-8-1-010	ESCALA: N/A

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL: 76 Ha + 1090.00 m²	ÁREA REQUERIDA: 00 Ha + 1045.39 m²
ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 00.00 m²	ÁREA SOBRANTE: 76 Ha + 0044.61 m²
ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m²	
RUTA: PR INICIO: 49 + 453 FINAL: 65 + 937	ABSCISAS INICIO K 52+304.41 FINAL K 52+845.01

CONVENCIONES	
Línea de compra Ejes de vía proyectada Eje de vía existente Borde vía existente Borde vía proyectada Fuentes hídricas Alcantarilla Lago o laguna	Límite predial Área requerida Área remanente Construcción Construcción anexa Punto de inflexión Chalfán Llano Chalfán Corte Cercas
INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN: Gauss - Kruger, 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: 1100000 metros Norte 1000000 metros Este	
ARCHIVO: CAB-8-1-010 dwg	PLANO: 3 de 3
DIBUJO: LEONARDO GONZALEZ SALGADO	
FECHA: 04-02-19	