

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20191017001274
Fecha: 28/11/2019 08:24:41 a.m.
Usuario: jose.murcia
CATEGORIA: CONTRACTUAL

Señores:

ARISTIZABAL OSPINA Y CIA. S.C.S.

Dirección: LOTE EN TOLU

Santiago De Tolú – 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: Notificación por aviso – Oferta formal de compra con radicado No. 48-147S-20191017001274 del 17 de octubre de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado No. 48-147S-20191017001276 del 17 de octubre de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado NO. 48-147S-20191017001274 del 17 de octubre de 2019, sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria **340-70640**, denominado “LOTE EN TOLU” ubicado en el municipio de Coveñas-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. **RA195877014CO** y **RA195877028CO**, con fecha de admisión del 22 de octubre 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 No. 48-147S-20191017001274 del 17 de octubre 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 “Lote en Tolú”, ubicado en el municipio de Santiago de Tolú, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral No. 708200002000000010018000000000 y del folio de matrícula inmobiliaria No. 340-70640 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, predio identificado con la ficha predial No. CAB-8-1-018 ubicado en el sector Tolú – Tolviejo.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado “LOTE EN TOLU”, municipio de Tolu, a fin de notificarle a la sociedad **ARISTIZABAL OSPINA Y CIA. S.C.S.**, la oferta formal de compra 48-147S-20191017001274 del 17 de octubre de 2019.

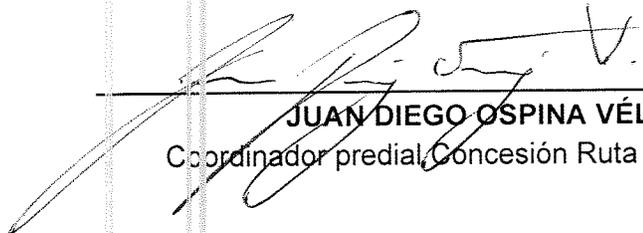
Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147S-20191017001274 del 17 de octubre de 2019, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 88 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 02-12-2019 A LAS 7:00 A.M.

DESEFIJADO EL 06-12-2019 A LAS 6:00 P.M.



JUAN DIEGO OSPINA VÉLEZ
Coordinador predial, Concesión Ruta al Mar S.A.S

Proyecto: JMS

Señores:
ARISTIZABAL OSPINA Y CIA. S.C.S.
Dirección: LOTE EN TOLU
Santiago De Tolú – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20191017001274
Fecha: 17/10/2019 04:01:32 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: 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 LOTE EN TOLU, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°708200002000000010018000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-70640 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-8-1-018 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-8-1-018
Fecha de ficha	5-feb-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 8 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	752,49 M2
Abscisa inicial	K 53 + 842,48 D
Abscisa final	K 54 + 119,26 D
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-70640
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200002000000010018000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 71 del 8 de marzo de 1999 de la Notaría Única de Tolú, y son los siguientes:

...**NORTE:** Con la carretera que de Tolú conduce a Sincelejo y mide Ochocientos Ochenta y Cuatro (884) metros, por el **SUR:** Con arroyo Pichilin en medio y predio de Nestor Vergara y mide Mil Diez (1.010) metros, por el **ESTE:** Colinda con predio de Nestor Vergara y mide Cuatrocientos Diez (410) metros y por el **OESTE:** Con la carretera que conduce a Varsovia y que se desprende del Kilometro 6 de la carretera Tolú-Sincelejo y mide Quinientos Cuarenta y Seis (546) metros. "...

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliario No. 340-70640 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
ARISTIZABAL OSPINA Y CIA. S.C.S.	NIT 800147723-0	Compraventa	Escritura Publica	N°71 del 8 de marzo de 1999	Notaría Única	Tolú

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-8-1-018:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-8-1-018	Total: 397833,00 M2
	Requerida: 752,49 M2
	Remanente: 0.00 M2
	Sobrante: 397080,51 M2
	Total Requerida: 752,49 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	P15-P37	278,54	METROS LINEALES	CON CARRETERA TOLU - TOLUVIEJO
SUR	P1 - P15 Y P37 - P1	279,024	METROS LINEALES	CON ARISTIZABAL OSPINA Y CIA S.C.S
ORIENTE	P15	0,00	METROS LINEALES	CON ARISTIZABAL OSPINA Y CIA S.C.S
OCCIDENTE	P37	0,00	METROS LINEALES	CON ARISTIZABAL OSPINA Y CIA S.C.S

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-8-1-018 de fecha 23 de agosto 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 **OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.569.437)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del terreno, a favor de la Sociedad propietaria; la suma de **TRES MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.117.792)**.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.075249	\$ 41.433.000	\$ 3.117.792

Por concepto de construcciones Anexas, a favor de la Sociedad Propietaria; la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.770.933)**.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 Carra	3	10	278,55	30,00%	2	21,53%	\$ 12.677,06	\$2.729,36	\$9.947,70	\$2.770.933,14
VALOR TOTAL										\$ 2.770.933,14
VALOR ADAPTADO										\$ 2.770.933

Por concepto de cultivos y especies, a favor de la Sociedad Propietaria; la suma DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS DOCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.680.712).

CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
ROBLE ø 0,41m - ø 0,60m	UN	2	\$ 749.068	\$ 1.498.136
CEIBA ø 1,21m - ø 1,40m	UN	1	\$ 836.215	\$ 836.215
CAMPANO ø 0,61m - ø 0,80m	UN	1	\$ 346.361	\$ 346.361
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.680.712

El pago total del precio de adquisición es de OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.569.437).

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,075249	\$ 41.433.000	\$ 3.117.792
TOTAL TERRENO				\$ 3.117.792
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.770.933
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.680.712
TOTAL AVALUO				\$ 8.569.437

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.

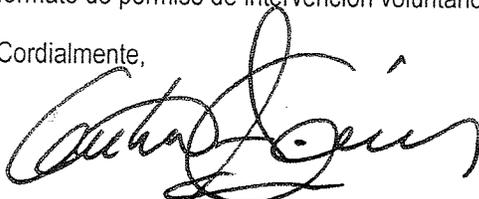
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar 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-8-1-018 de fecha 23 de agosto de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

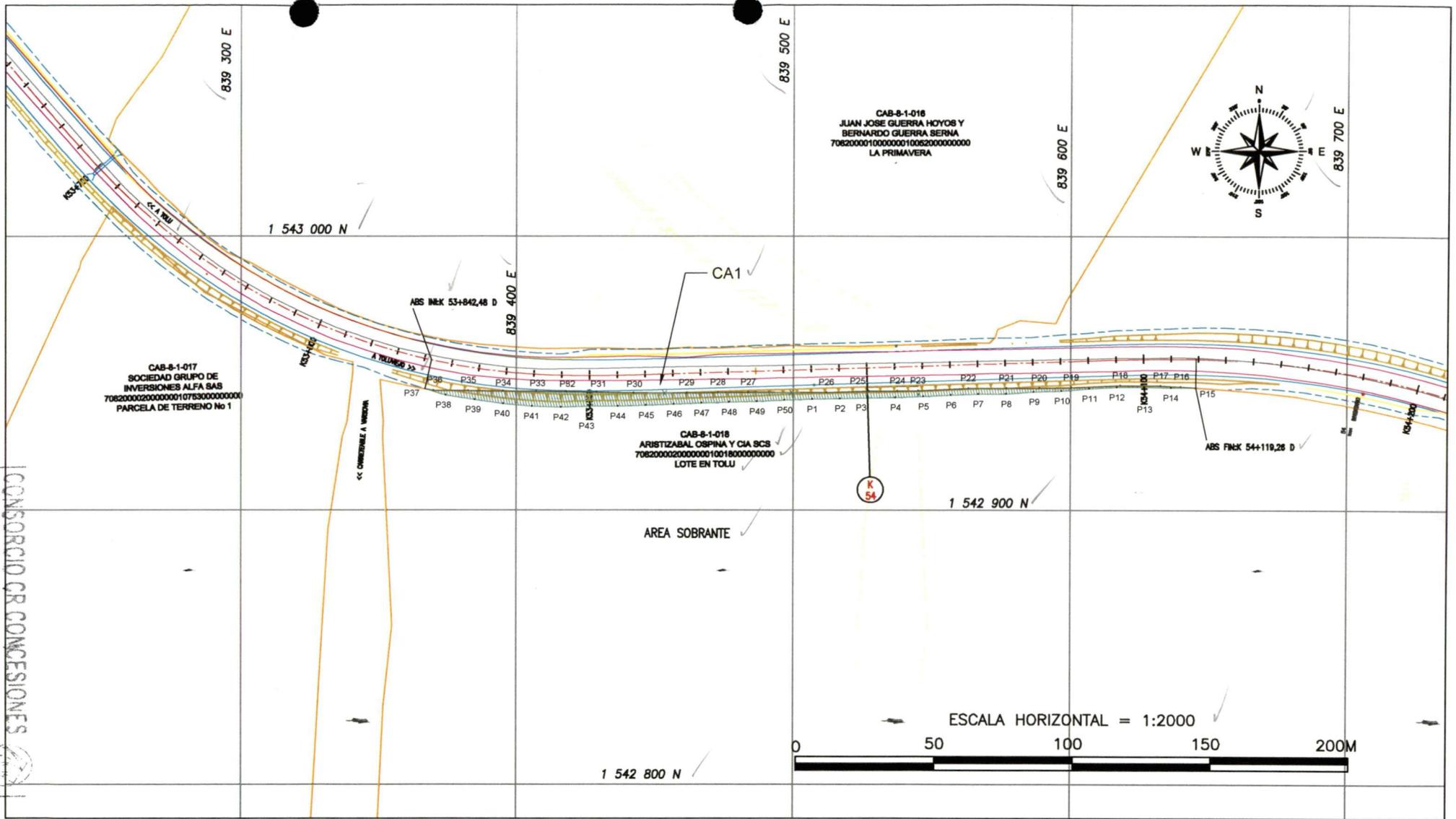
Cordialmente,



GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ
Gerente General

Anexo: Lo enunciado en ___ Folios
CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo, propietario y Expediente Predial
Elaboró: JMS
Revisó: P.A.R. R





CONSORCIO CR CONCESIONES
 APROBADO

ANI
 Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXION VIAL
 ANTIOQUIA-BOLIVAR
 UF8
 SUB-SECTOR 1
 TOLU - TOLUVIEJO

CONCESIÓN
 Ruta al Mar

TÍTULO:
 PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
 ARISTIZABAL OSPINA Y CIA S.C.S

CEDULA CATASTRAL:
 708200002000000010018000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
 340-70640

CIP: CAB-8-1-018

ESCALA: 1:2000

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	39 Ha + 7833,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 752,49 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 00,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	39 Ha + 7080,51 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²

RUTA:	
PR	ABSCISAS
INICIO: 49 + 453	INICIO: K 53+842,48 D
FINAL: 65 + 937	FINAL: K 54+119,26 D

CONVENCIONES	
--- Línea de compra	□ Limite predial
- - - Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida
- - - Eje de vía existente	▨ Área remanente
— Borde vía existente	▨ Construcción
— Borde vía proyectado	▨ Construcción anexa
○ Fuentes hídricas	○ Punto de inflexión
— Alcantarilla	— Chafalán Lleno
— Lago o Jagüey	— Chafalán Corte
	— Cercas

DIBUJÓ: LEONARDO GONZALEZ SALGADO

FECHA: 05-02-19

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-8-1-018.dwg

PLANO: 1 de 2

COORDENADAS AREA REQUERIDA

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	9.99	180°35'25"	839506.74	1542940.67
P2	P2 - P3	10.00	180°3'47"	839516.73	1542940.90
P3	P3 - P4	10.02	180°8'57"	839526.72	1542941.11
P4	P4 - P5	10.03	178°56'22"	839536.74	1542941.30
P5	P5 - P6	10.00	179°6'1"	839546.77	1542941.68
P6	P6 - P7	9.95	180°54'0"	839556.75	1542942.21
P7	P7 - P8	10.05	181°58'17"	839566.70	1542942.58
P8	P8 - P9	10.04	175°35'59"	839576.74	1542942.61
P9	P9 - P10	10.01	182°38'48"	839586.75	1542943.41
P10	P10 - P11	10.03	176°55'38"	839596.76	1542943.74
P11	P11 - P12	9.88	182°0'21"	839606.75	1542944.61
P12	P12 - P13	9.84	182°38'24"	839616.61	1542945.13
P13	P13 - P14	9.87	181°40'9"	839626.46	1542945.19
P14	P14 - P15	9.07	178°42'24"	839636.33	1542944.96
P15	P15 - P16	5.46	3°13'49"	839645.39	1542944.96
P16	P16 - P17	7.38	179°15'35"	839639.95	1542945.27
P17	P17 - P18	14.66	177°41'58"	839632.58	1542945.59
P18	P18 - P19	17.59	177°32'34"	839617.91	1542945.65
P19	P19 - P20	11.57	181°6'17"	839600.33	1542944.96
P20	P20 - P21	11.85	181°0'11"	839588.76	1542944.73
P21	P21 - P22	13.79	179°31'56"	839576.92	1542944.70
P22	P22 - P23	18.20	178°2'30"	839563.13	1542944.56
P23	P23 - P24	7.45	181°47'15"	839544.95	1542943.75
P24	P24 - P25	10.23	180°9'51"	839537.50	1542943.65
P25	P25 - P26	15.36	178°55'8"	839527.27	1542943.54

P26	P26 - P27	28.21	181°46'39"	839511.91	1542943.09
P27	P27 - P28	10.93	179°24'0"	839483.71	1542943.13
P28	P28 - P29	11.36	179°51'9"	839472.78	1542943.04
P29	P29 - P30	19.06	180°41'53"	839461.42	1542942.91
P30	P30 - P31	13.36	180°52'47"	839442.36	1542942.92
P31	P31 - P32	10.94	180°7'31"	839429.00	1542943.13
P32	P32 - P33	10.76	179°40'37"	839418.06	1542943.33
P33	P33 - P34	12.11	179°36'26"	839407.30	1542943.47
P34	P34 - P35	12.61	180°31'40"	839395.18	1542943.54
P35	P35 - P36	12.50	179°36'30"	839382.58	1542943.73
P36	P36 - P37	3.16	190°22'33"	839370.08	1542943.83
P37	P37 - P38	7.84	6°23'58"	839366.97	1542944.43
P38	P38 - P39	10.57	171°20'58"	839374.46	1542942.10
P39	P39 - P40	10.48	179°41'47"	839384.91	1542940.52
P40	P40 - P41	10.50	176°45'10"	839395.28	1542939.01
P41	P41 - P42	10.45	177°2'27"	839405.74	1542938.09
P42	P42 - P43	10.29	175°44'57"	839416.18	1542937.71
P43	P43 - P44	10.16	182°10'26"	839426.46	1542938.10
P44	P44 - P45	10.15	178°29'8"	839436.62	1542938.10
P45	P45 - P46	10.05	178°39'33"	839446.77	1542938.36
P46	P46 - P47	9.98	180°47'54"	839456.80	1542938.86
P47	P47 - P48	9.99	180°5'50"	839466.78	1542939.22
P48	P48 - P49	10.02	180°23'3"	839476.77	1542939.56
P49	P49 - P50	10.01	178°38'30"	839486.78	1542939.84
P50	P50 - P1	9.97	181°2'56"	839496.78	1542940.35

Area: 752,49 m²
Area: 0,07525 ha

CONSORCIO CR CONCESIONES

CONEXION VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UF8
SUB-SECTOR 1
TOLU - TOLUVIEJO

CONCESION
Ruta al Mar

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACION PREDIAL

PROPIETARIO:
ARISTIZABAL OSPINA Y CIA S.C.S

CEDULA CATASTRAL:
708200002000000010018000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-70640

CIP: CAB-8-1-018 **ESCALA:** N/A

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL: 39 Ha + 7833,00 m²
 ÁREA REQUERIDA: 00 Ha + 752,49 m²
 ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 00,00 m²
 ÁREA SOBRANTE: 39 Ha + 7080,51 m²
 ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m²

RUTA: 9004

PR	ABSCISAS
INICIO: 49 + 453 (I-D) FINAL: 65 + 937 (I-D)	INICIO: K 53+842,48 D FINAL: K 54+119,26 D

CONVENCIONES

--- Línea de compra	□ Limite predial
--- Ejes de via proyectada	▨ Área requerida
--- Eje de via existente	▧ Área remanente
--- Borde via existente	▩ Construcción
--- Borde via proyectado	▤ Construcción anexa
--- Fuentes hidricas	○ Punto de inflexión
--- Alcantarilla	--- Chafalán Lleno
--- Lago o Jagüey	--- Chafalán Corte
	--- Cercas

DIBUJÓ: LEONARDO GONZALEZ SALGADO **FECHA:** 05-02-19

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-8-1-018.dwg **PLANO:** 2 de 2



Nit 892 200 839-7

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:

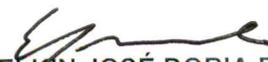
INFORMACIÓN DEL PREDIO

Zona	Rural.
Dirección	LA LAGUNA
Código Catastral	70820-00-020000-0001-0018-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria:	340-70640
Probable Propietario:	ARISTIZABAL OSPINA Y COMPANIA

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

Proyectó: JFVT




Nit 892 200 839-7

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:

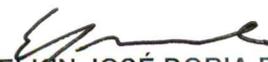
INFORMACIÓN DEL PREDIO

Zona	Rural.
Dirección	LA LAGUNA
Código Catastral	70820-00-020000-0001-0018-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria:	340-70640
Probable Propietario:	ARISTIZABAL OSPINA Y COMPANIA

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

Proyectó: JFVT




**ALCALDIA DE SANTIAGO DE TOLU
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

NIT: 892200839
Todos Por el Cambio

**Factura No.
JFI-0000004976**

Matricula Inmob: 340-70640

Tasa Moratoria: 2.4175%

Fecha de Factura: 29/05/2019

Referencia: 00-020000-0001-0018-0-00000000 Estr: 03 Estado:
Propietario: ARISTIZABAL OSPINA Y COMPANIA C.Postal: 0
Identificacion: 0 Direccion: LA LAGUNA

INFORMACION DEL PREDIO

Area Ter. 456,250 / 174

Destinos	Economicos	y	Areas
01 VIVIENDAHASTA3PISOS			54
26 CORRALES			120

Ultimos pagos

Fecha	Caja	Vigs. Pag.	Valor
10/04/2006	05	2006-2006	1,663,488

Vig.	Est	Avaluos	Tarifas	I.P.U.	Sob. Amb.	Sob. Bom.	Int. Mora.	Total
2019		664,512,000	.0120	7,974,144	996,768	398,707	407,285	9,776,904
2018		645,157,000	.0120	7,741,884	967,736	387,094	3,215,998	12,312,712
2017		643,099,000	.0120	7,717,188	964,649	385,859	7,208,153	16,275,849
2016		624,368,000	.0120	7,492,416	936,552	374,621	11,615,570	20,419,159
2015		606,183,000	.0120	4,850,304	606,288	242,516	11,380,198	17,079,306
2014		588,527,000	.0120	2,425,152	303,144	121,258	8,167,199	11,016,753
2013		101,048,000	.0120	1,212,576	151,572	60,629	5,750,144	7,174,921
2012		101,048,000	.0120	1,212,576	151,572	0	7,644,363	9,008,511
2011		98,105,000	.0120	1,177,260	147,158	0	9,909,788	11,234,206
2010		98,105,000	.0120	1,212,576	151,572	0	12,813,060	14,177,208
2009		98,105,000	.0120	1,177,260	147,158	0	16,446,433	17,770,851
2008		93,433,000	.0120	1,121,196	140,150	0	21,053,418	22,314,764
2007		91,808,000	.0160	1,468,928	229,520	0	37,251,580	38,950,028
2006		88,277,000	.0160					
2005		84,476,000	.0160					
2004		82,416,000	.0160					
2003		82,178,000	.0080					

	F. Lim: 31/05/2019	F. Lim: 28/06/2019
ALCALDIA:	199,646,649	199,646,650
AMBIENTE	5,893,839	5,893,839
BOMBERIL	1,970,684	1,970,684
SISTEMA:	0	0
PAZ Y SALVO:	0	0
AJUSTE:	0	0

PAGUESE EN:

AGRARIO	4-6380-3-00318-1
AGRA-PAZ	4-6380-3-00320-3
BANCOLOMBI	507-00013771
BANCOLOMBI	507-81219867

Vig. Debe:	2007 - 2019	Vig. Fact:	2007 - 2019
Subtotal:			207,511,172
Sistema:			0
Paz y Salvo:			0
Ajuste:			0
Saldo Mes Actual:			207,511,172

Fechas de Pago	Dtos por Pronto Pago	Benefs por Pronto Pago
31/05/2019		
28/06/2019		

31/05/2019	28/06/2019
Total a Pagar	Total a Pagar
207,511,172	207,511,173

Timbre de Banco



**ALCALDIA DE SANTIAGO DE TOLU
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

NIT: 892200839

Vigs. Facts: 2007-2019 Vigs Deuda: 2007-2019

**Factura No.
JFI-0000004976**

Todos Por el Cambio

Matricula Inmob: 340-70640

Tasa Moratoria: 2.4175%

Referencia: 00-020000-0001-0018-0-00000000 Estrato: 03 Estado:
Propietario: ARISTIZABAL OSPINA Y COMPANIA C.Postal: 0
Identificacion: 0 Direccion: LA LAGUNA

Subtotal:	207,511,172
Sistema:	0
Paz y Salvo:	0
Ajuste:	0

	F. Lim: 31/05/2019	F. Lim: 28/06/2019
ALCALDIA:	199,646,649	199,646,650
AMBIENTE	5,893,839	5,893,839
BOMBERIL	1,970,684	1,970,684
SISTEMA:	0	0
PAZ Y SALVO:	0	0
AJUSTE:	0	0

Timbre de Banco

F.Limite:	31/05/2019
Pagar:	207,511,172

F.Limite:	28/06/2019
Pagar:	207,511,173

ALCALDÍA MUNICIPAL
SANTIAGO DE TOLÚ



RECIBO OFICIAL DE CAJA

Nº 21279

Nit. 892.200.839-7

Fecha: MAYO 28 / 19

Valor en Letras: CINCO MIL PESOS MIL

Recibi de: CONTRUCCIONES EL CONDOR S.A

Por concepto de: INDUSTRIA Y COMERCIO Y SUS COMPLEMENTARIOS

RAZÓN SOCIAL	REPRESENTANTE LEGAL	No. NIT.o C.C.
		<u>890.922.447-4</u>

BIMESTRE	AÑO	CONCEPTO	CANCELADO	CANCELADO	TOTAL
		INDUSTRIA Y COMERCIO			
		AVISOS Y TABLEROS			
		FORMULARIO			
		SANCIONES			
		INTERESES POR MORA			
		SUBTOTAL INDUSTRIA Y COMERCIO Y COMP			
		TASA DE SEGURIDAD			

OTROS INGRESOS		
CONCEPTO	VALOR	TOTAL
<u>CERTIFICADO</u>		<u>\$ 5.000</u>

VR. CANCELADO: \$ 5.000

Cuenta Bancaria No. _____

Cuenta Bancaria No. _____

BANCO: _____

OBSERVACIONES:

EL ENTRANTE
C.C. No. _____

OFICINA DE IMPUESTOS



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-8-1-018

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

BOGOTA D.C., AGOSTO 23 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

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

2.

2.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S, 06 de Marzo de 2019.

2.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno con construcciones.

2.3. **Tipo de avalúo:** Avalúo comercial corporativo.

2.4. **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.

2.5. **Departamento:** Sucre. ✓

2.6. **Municipio:** Santiago de Tolú. ✓

2.7. **Vereda o corregimiento:** Santiago de Tolú

2.8. **Dirección del inmueble:** Lote de Tolú.

2.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K53+842,48 D y abscisa final K54+119,26 D. ✓

2.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso AGROPECUARIO. ✓

2.11. **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 ZONA GANADERA (Z.G.). ✓

1.12. Información Catastral:

Departamento	70- Sucre
Municipio	820 – Santiago de Tolú
Cedula. Catastral actual	70-820-00-02-00-00-0001-0018-0-00-00-0000
Área de terreno	45 Ha 6250.0 m ²
Área de construcción	174,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 664,512,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, Vigencia de 2019.

1.13. **Fecha visita al predio:** 15 de Junio de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 23 de Agosto de 2019.

3. DOCUMENTOS

3.1. Documentos suministrados

- Estudio de títulos, elaborado el 05 de febrero de 2019, aprobado el 22 de Febrero de 2019.
- Ficha Predial No.CAB-8-1-018, elaborada el 5 de febrero de 2019.



- Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 340-70640, expedido el 14 de enero 2019.
- Escritura Pública No.71 del 8 de marzo de 1999 de la Notaría Única de Tolú.
- Certificado Catastral Nacional de fecha 30 de enero de 2019.
- Registro 1 y 2 IGAC
- Certificado de uso del suelo, expedido el 29 de mayo de 2019.

Nota: Documentos en su totalidad suministrados por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. el 06 de Marzo de 2019.

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. **Propietario:** ARISTIZABAL OSPINA Y CIA. S.C.S, NIT. 800147723-0
Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-8-1-018, 05 de febrero de 2019.
- 3.2. **Título de adquisición:** Escritura Pública No. 71 del 8 de marzo de 1999, otorgada por la Notaría Única de Tolú.
- 3.3. **Matrícula inmobiliaria:** 340-70640.
- 3.4. **Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-70640, sobre el predio objeto de avalúo NO recae ninguna limitación o gravamen.

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 Lucia, y al occidente con la vereda Zona Especial.¹

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



Fuente: Google maps, Consulta: 25 de Marzo de 2019,
<https://www.google.com/maps/place/SantiagodeTolu,+Sucre>

6

- 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 RWDa⁶ Y RWGa, y las siguientes características⁷:

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
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
RWGa	IV	Cálido seco	Depósitos aluviales finos	Typic Haplusterts, Sulfic Fluvaquents	Muy superficiales a profundos , pobre a bien drenados, moderadamente alto	Muy baja a media

- 4.6. **Servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **Servicios comunales:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santiago de Tolú.
- 4.8. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al oriente del perímetro urbano del Municipio de Santiago de Tolú – Sucre, vereda Santiago de Tolú; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal, que comunica el municipio de Santiago de Tolú con Tolú Viejo, la cual se encuentra en afirmado en buen estado de conservación, el sector no cuenta con transporte público.

7

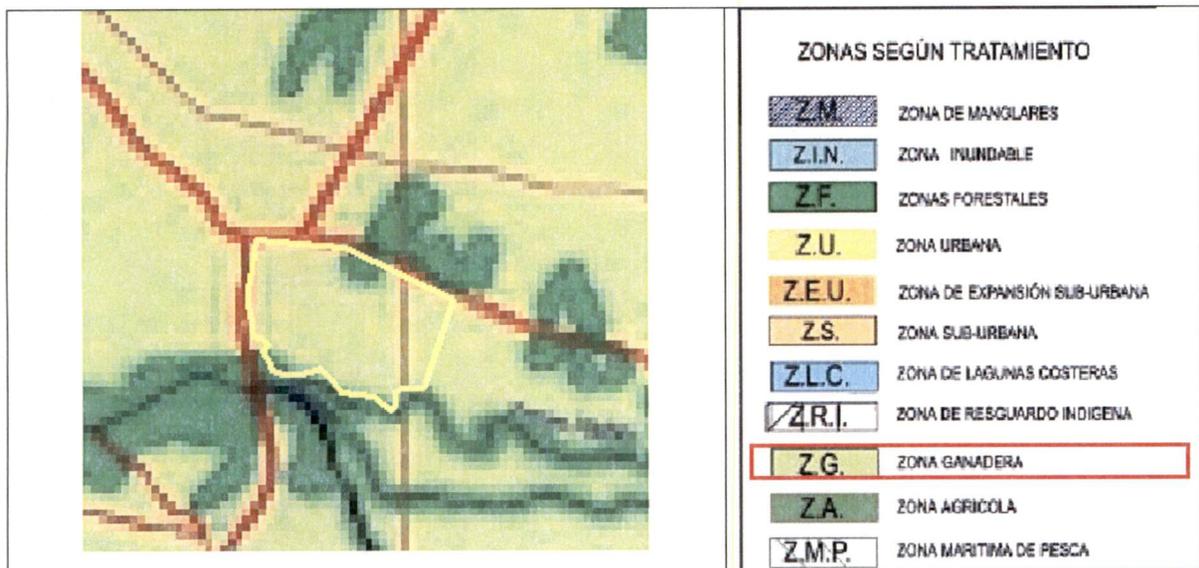
5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 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 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) 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), de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial 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.
Licencia Urbanística	Sin Información.

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 5.16 km del perímetro urbano del municipio de Santiago de Tolú – Sucre. Se accede por vía veredal, la cual se encuentra en afirmado.



UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 25 de Marzo de 2019.
www.google.earth.com.co

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	397833,00 m ² /
ÁREA REQUERIDA:	752,49 m ² /
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ² /
ÁREA SOBRANTE:	397080,51 m ² /
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	752,49 m ² /

Fuente: Ficha predial 8-1-018, 05 de febrero 2019. /

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	278,54 m /	CON CARRETERA TOLU-TOLUVIEJO P15-P37 /
SUR	279,24 m /	CON ARISTIZABAL OSPINA Y CIA S.C.S P1-P15 Y P37-P1. /
ORIENTE	0,00 m /	CON ARISTIZABAL OSPINA Y CIA S.C.S P15 /
OCCIDENTE	0,00 m /	CON ARISTIZABAL OSPINA Y CIA S.C.S P37 /

Fuente: Ficha predial 8-1-018, 05 de febrero 2019. /

6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal Tolú - Tolú Viejo, la cual se encuentra pavimentada, y en buen estado de conservación.

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



6.6. Unidades fisiográficas: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Agropecuario	Zona Ganadera (Z.G.)

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.

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: cerca frontal con 3 hilos eléctricos, postes en madera cada 10,00 m y altura=1,30 m.	278,55 m	3	Bueno	10

10

Fuente: Ficha predial 8-1-018, 05 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
ROBLE ø 0,41m - ø 0,60m	2 UN
CEIBA ø 1,21m - ø 1,40m	1 UN
CAMPANO ø 0,61m - ø 0,80m	1 UN

Fuente: Ficha predial 8-1-018, 05 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.

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	\$ 11,640,000,000	300.0000	\$ 38,800,000	0.00	\$ -	\$ -
2	3114016540	Carlos Roldan Luz Helena	Santiago de Tolu	Nueva Era	Finca	\$ 15,300,000,000	\$ 14,688,000,000	340.0000	\$ 43,200,000	0.00	\$ -	\$ -
3	3003738422	Cristobal Fernandez	Tolu Viejo	Tolu Viejo	Finca	\$ 9,000,000,000	\$ 8,460,000,000	200.0000	\$ 42,300,000	0.00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 41,433,333						
DESMACION ESTÁNDAR						\$ 2,324,507		LIMITE SUPERIOR		\$ 43,757,840		
COEFICIENTE DE VARIACION						5.61%		LIMITE INFERIOR		\$ 39,108,826		
VALOR ADOPTADO / HA						\$ 41,433,000						

12

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 ESTÁNDAR		\$ 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 191.

CA1: Cerca frontal con 3 hilos eléctricos, postes en madera cada 10,00 m y altura=1,30 m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable Aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	836	\$ 3.326	\$ 2.780.536
Cerco 8X8CMX2,9M-Ordinario	un	14	\$ 22.906	\$ 320.684
Grapas Cerca 1X12 1000g Puma	kg	4	\$ 6.900	\$ 27.600
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	22	\$ 18.290	\$ 402.380
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 3.531.200,00
TOTAL CANTIDAD				\$ 278,55
VALOR UNITARIO				\$ 12.677,08

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

14

12.2. Depreciación Fitto y Corvini

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 CONSTRUCCIÓN
CA1 Cerca	3	10	278,55	30,00%	2	21,53%	\$ 12.677,08	\$ 2.729,38	\$ 9.947,70	\$ 2.770.933,14
VALOR TOTAL										\$ 2.770.933,14
VALOR ADAPTADO										\$ 2.770.933

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. Soportes de valores de cultivos y especies



CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
ROBLE ø 0,41m - ø 0,60m	UN	2	✓ \$ 749.068	\$ 1.498.136
CEIBA ø 1,21m - ø 1,40m	UN	1	✓ \$ 836.215	\$ 836.215
CAMPANO ø 0,61m - ø 0,80m	UN	1	\$ 346.361 ✓	\$ 346.361
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.680.712

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. ✓

15



15. RESULTADO DE AVALUO

CAB-8-1-018

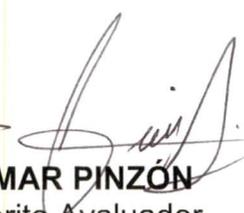
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,075249	\$ 41.433.000	\$ 3.117.792
TOTAL TERRENO				\$ 3.117.792
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.770.933
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.680.712
TOTAL AVALUO				\$ 8.569.437

TOTAL AVALUO: OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.569.437,00).

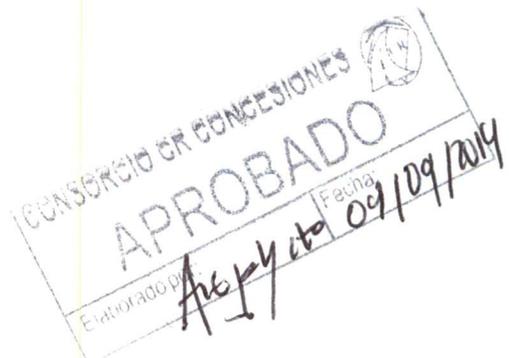
16

Bogotá, D.C., 23 de Agosto de 2019
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZÓN
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133


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



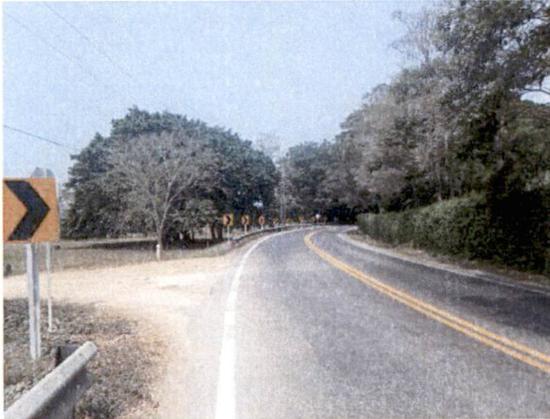


16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

VISTA AEREA REQUERIDA



VISTA AEREA REQUERIDA 2



16.1.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1(cerca)



16.1.3. ESPECIES



**16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS****I. IDENTIFICACION DEL PREDIO****Tipo de Inmueble:** Lote de terreno con construcciones**Dirección:** Lote En Tolú**Vereda/Barrio:** Santiago de tolú**Municipio:** Santiago de Tolú**Departamento:** Sucre**Cedula catastral:** 70-820-00-02-00-00-0001-0018-0-00-00-0000**Títulos de adquisición:** Escritura Pública No. 71 del 8 de marzo de 1999, otorgada por la Notaría Única de Tolú.**Matricula Inmobiliaria:** 340 – 70640.**Propietario:** ARISTIZABAL OSPINA Y CIA. S.C.S, NIT. 800147723-0**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.

18

SMLMV-2019	\$828.116,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$8.569.437
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$25.708
2	Hojas Protocolo	\$3.700,00	20	\$74.000,00
3	Copias Protocolo	\$3.700,00	40	\$148.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$247.708,31
4	Iva derechos notariales	19%		\$47.065
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2,25%		\$18.600
6	Derechos registrales	0,00471		\$ 40.362,05
7	Retencion en la Fuente	1,00%		\$85.694
8	Folios de matriculas	\$ 20.500,00	2	\$41.000
9	Rentas departamentales	1,05%		\$89.979
SUBTOTAL				\$322.700
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$570.408



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

ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Esritura de compraventa y registro).	✓\$570.408	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	\$ 570.408	



CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Lote En Tolú

Vereda/Barrio: Santiago de tolú

Municipio: Santiago de Tolú

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-820-00-01-00-00-0001-0018-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública No. 71 del 8 de marzo de 1999, otorgada por la Notaría Única de Tolú.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 70640.

Propietario: ARISTIZABAL OSPINA Y CIA. S.C.S, NIT. 800147723-0

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-8-1-018

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,075249	\$ 41.433.000	\$ 3.117.792
TOTAL TERRENO				\$ 3.117.792
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.770.933
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.680.712
TOTAL AVALUO				\$ 8.569.437

20

TOTAL AVALUO: OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.569.437,00).

Bogotá, D.C., 23 de Agosto 2019

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ

Representante Legal

OMAR PINZÓN

Perito Avaluador

RAA: AVAL-1014242133

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 23 de Agosto 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	Desmote embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-8-1-018	\$8'569.437	\$0	\$0	\$0	\$570.408

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.



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

