Montería, (Córdoba)

Señora:
María Lucía Corrales Benedetti
Dirección: Villa María
Santiago De Tolú – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200205002482
Fecha: 05/02/2020 01:30:14 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-20191126001742 del 26 de noviembre de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20191126001743 del 26 de noviembre 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-20191126001742 del 26 de noviembre de 2019, sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria 340-43688 denominado Villa María, ubicado en Tolú -Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia-Bolívar, según consta en la citación para notificación personal de fecha de recibo del 29 de noviembre de 2019, sin que se haya surtido la notificación personal al propietario, por lo tanto, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicación al inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de diciembre de 2014 así:

AVISO

La Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado 48-147S-20191126001742 del 26 de noviembre 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 Villa María, ubicado en jurisdicción del municipio de Tolú, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N°70820000100000001146000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N° 340-43689. predio identificado con la ficha predial No. CAB-8-1-027, ubicado en el sector TOLÚ – TOLUVIEJO.

El presente aviso se fija en la página web, y en lugar público de las Oficinas de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado Villa María, ubicado en el municipio de Tolú-Sucre, a fin de notificarle a la señora **María Lucía Corrales Benedetti,** la oferta formal de compra 48-147S-20191126001742 del 26 de noviembre de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra **María Lucía Corrales Benedetti**, 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 10-Feb-2020 **A LAS 7:00 A.M.**

DESFIJADO EL 14-Feb-2020 **A LAS 6:00 P.M.**

Catalina Bedoya C.

CATALINA BEDOYA CANO
Coordinadora predial EPC

Proyecto: JMS

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20191126001742
Fecha: 26/11/2019 01:09:10 p.m.
Usuario: jose.murcia
CATEGORIA: CONTRACTUAL

Señora:
María Lucía Corrales Benedetti
Dirección: Villa María
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: 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 Villa María, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°70820000100000001146000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-43689 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-8-1-027 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-8-1-027ª
Fecha de ficha	14-junio-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 8 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	132,79 M²
Abscisa inicial	K 56+874,10 I
Abscisa final	K 57+016,94 I
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-43689
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200001000000011460000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 1462 del 13 de julio de 1993, expedida en la Notaría Segunda de Sincelejo, y son los siguientes:

…"NORTE, con Mery Corrales y mide 430 mts. ---SUR: Carretera Sincelejo-Tolú mide 220 mts más o menos. ---OESTE: Con predio que correspondió en esta división a Clara Eugenia Corrales Benedetti, mide 1.1 0 mts. ---ESTE: Predio que en esta división corresponde a Carlos Eduardo Corrales Benedetti y mide 1.584 mts."

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No. 340-43689 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
María Lucía Corrales Benedetti	C.C 64.547.950	Compraventa	Escritura Publica	N°1462 del 13 de julio de 1993	Segunda	Sincelejo

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-8-1-027:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-8-1-027	Total: 287.452,00 M²
	Requerida: 132,79 M²
	Remanente: 0.00 M2
	Sobrante: 287.319,21M²
	Total Requerida: 132,79 M²

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

COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 1 = 45,34 m²

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindantes
NORTE	(P.5- P.11)	51.46 m	METROS LINEALES	María Lucia Corrales Benedetti
SUR	(P.11- P.5)	51.39 m	METROS LINEALES	Vía Nacional Tolú - Toluviejo
ORIENTE	(P.5)	0 m	METROS LINEALES	Puntual. María Lucia Corrales Benedetti
OCCIDENTE	(P.11)	0 m	METROS LINEALES	Puntual. María Lucia Corrales Benedetti

COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 2 = 87,45 m²

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindantes
NORTE	(P.12- P.19))	65.20 m	METROS LINEALES	María Lucia Corrales Benedetti
SUR	(P.20- P.12)	65.73 m	METROS LINEALES	Vía Nacional Tolú - Toluviejo
ORIENTE	(P.19- P.20)	1.40 m	METROS LINEALES	Carlos Eduardo Corrales Benedetti
OCCIDENTE	(P.12)	0 m	METROS LINEALES	Puntual. María Lucia Corrales Benedetti

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-8-1-027 de fecha 20 de septiembre 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 **TRECE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE ($13.428.714).** sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del lote, a favor de la propietaria; la suma de **QUINIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($550.189).**

CAB-8-1-027				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.013279	$ 41,433,000	$ 550,189
TOTAL TERRENO				**$ 550,189**

Por concepto de Construcciones anexas, a favor de la propietaria; la suma de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE ($6.616.314)**

CAB-8-1-027										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 CERCA FRONTAL	3	10	117.12	30.00%	3	21.50%	$ 71,991.53	$15,496.78	$56,491.76	$6,616,313.76
VALOR TOTAL										$ 6,616,313.76
VALOR ADAPTADO										$ 6,616,314

Por concepto de cultivos y especies, a favor del propietario; la suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE ($6.262.211).**

CALCULO CULTIVO Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR UNIT.**	**VALOR TOTAL**
Roble ø 0.21m-0.40m	Un	1	$ 269,665	$ 269,665
Ceiba Tolúa ø 0.81m-1.00m	Un	4	$ 1,348,323	$ 5,393,292
Ceiba Tolúa ø 0.21m-0.40m	Un	2	$ 299,627	$ 599,254
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 6,262,211**

El pago total del precio de adquisición es **TRECE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE ($13.428.714).**

CAB-8-1-027				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.013279	$ 41,433,000	$ 550,189
TOTAL TERRENO				**$ 550,189**
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 6,616,314**
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 6,262,211**
TOTAL AVALUO				**$ 13,428,714**

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 de1997, 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-8-1-027 de fecha 20 de septiembre 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

AVALUO COMERCIALCORPORATIVO

PREDIO CAB-8-1-027

CLASE DE INMUEBLE:	**LOTE TERRENO**
DIRECCION:	**VILLA MARIA**
VEREDA:	**SANTIAGO DE TOLÚ**
MUNICIPIO:	**SANTIAGO DE TOLÚ**
DEPARTAMENTO:	**SUCRE**
SOLICITANTE:	**CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**

BOGOTA D.C., SEPTIEMBRE 20 DE 2019

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 2

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

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

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

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

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Solicitante: Concesión Ruta al Mar S.A.S, 22 de Julio de 2019.
1.2. Tipo de inmueble: Lote de terreno con construcciones.
1.3. Tipo de avalúo: Avaluó 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 TOLU.
1.7. Vereda o corregimiento: Santiago de Tolú
1.8. Dirección del inmueble: VILLA MARIA
1.9. Abscisado de área requerida: Abscisa inicial K 56+874,10 I y abscisa final K 57+016,94 I.
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 ZONA GANADERA.

1.12. Información Catastral:

Departamento	70- Sucre
Municipio	820 – Santiago de Tolú
Cedula. Catastral actual	70-820-00-01-00-00-0001-1460-0-00-00-0000
Área de terreno	28 Ha 7452,00 m² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m²
Avalúo Catastral Año 2019	$ 257'017,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, Vigencia de 2019.

1.13. Fecha visita al predio: 14 de junio de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. Fecha del informe de avalúo. 20 de septiembre de 2019.

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-8-1-027, elaborado el 14 de junio de 2019.
- Escritura Pública No. 1462 del 13 de julio de 1993 de la Notaría segunda de Sincelejo.
- Certificado catastral, expedido el 14 de junio de 2019.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 10 de junio 2019.

- Certificación de norma de usos del suelo, expedido el 29 de mayo de 2019.
- Plano de afectación predial, elaborado el 17 de junio de 2019.
- Registro 1 y 2.
- Estudio de títulos del predio CAB-8-1-027, elaborado el 14 de junio de 2019.

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: MARÍA LUCÍA CORRALES BENEDETTI C.C 64.547.950.
Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-8-1-027, elaborado el 14 de junio de 2019.

3.2. Título de adquisición: Escritura Pública No. 1462 del 13 de julio de 1993 de la Notaría segunda de Sincelejo.

3.3. Matricula inmobiliaria: 340 – 43689.

3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-43689, sobre el predio requerido se encuentra registrados la siguientes:

- **Anotación No. 1:** Limitación de dominio: Servidumbre de Tránsito de Carácter Permanente. Escritura Publica No. 95 del 14 de marzo de 1968 de la Notaria Primera de Sincelejo, inscrita el 22 de marzo de 1993.

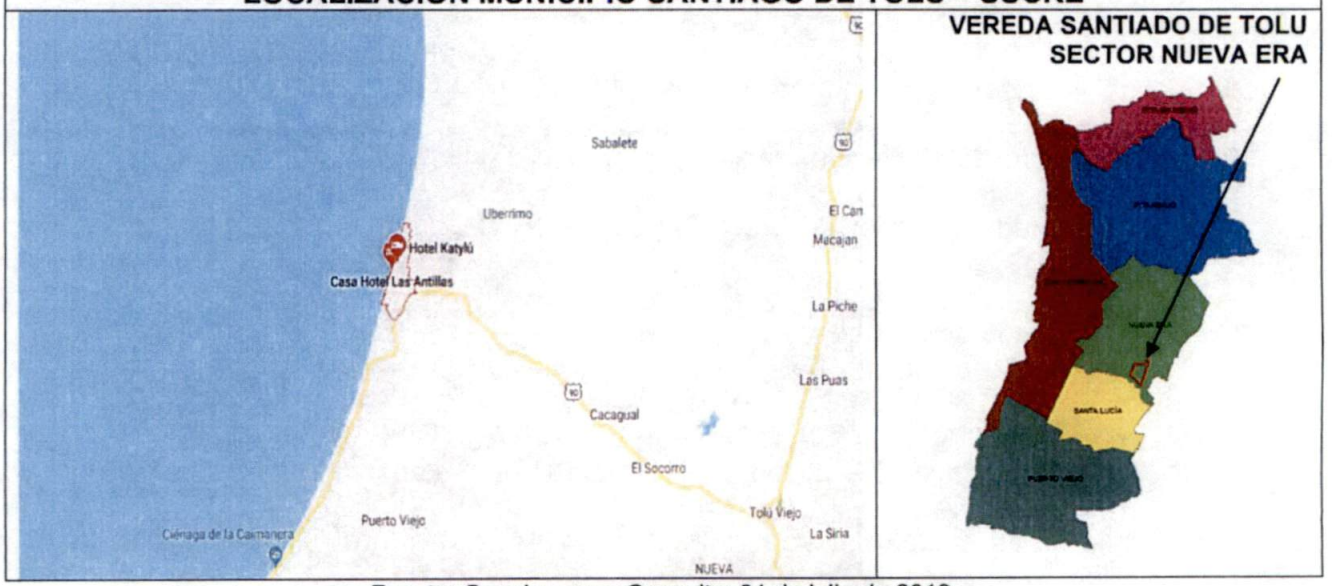
Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

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 occidente del municipio de Santiago de Tolú, y limita al norte con la vereda La Pita, al oriente con el municipio de Tolu Viejo, al sur con la vereda Santa Lucia, y al occidente con la zona especial. [1]

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

LOCALIZACIÓN MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ – SUCRE



Fuente: Google maps, Consulta: 31 de julio de 2019,
https://www.google.com/maps/place/SantiagodeTolu,+Sucre

4.2. Actividad predominante: Económicamente el sector depende principalmente de la agricultura y la ganadería. [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. la cabecera municipal se ubica a 3msnm. El promedio de precipitaciones anuales se presentan entre 900 – 1200 mm[3]

4.5. Condiciones agrologicas: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWDa[4] , y las siguientes características[5]:

2 Ibíd.
3 CLIMATE DATA, https://es.climate-data.org/america-del-sur/colombia/cordoba/lorica-31111/
4 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Santiago de Tolú Sucre, Vigencia 2014.
5 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	VI	Cálido seco	Depósitos marinos finos	Typic Halaquepts, Aquic Ustipsamments	Depósitos Superficiales Clásticos de Grano Fino	Muy baja a media

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

4.7. **Servicios comunales:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santiago de Tolú.

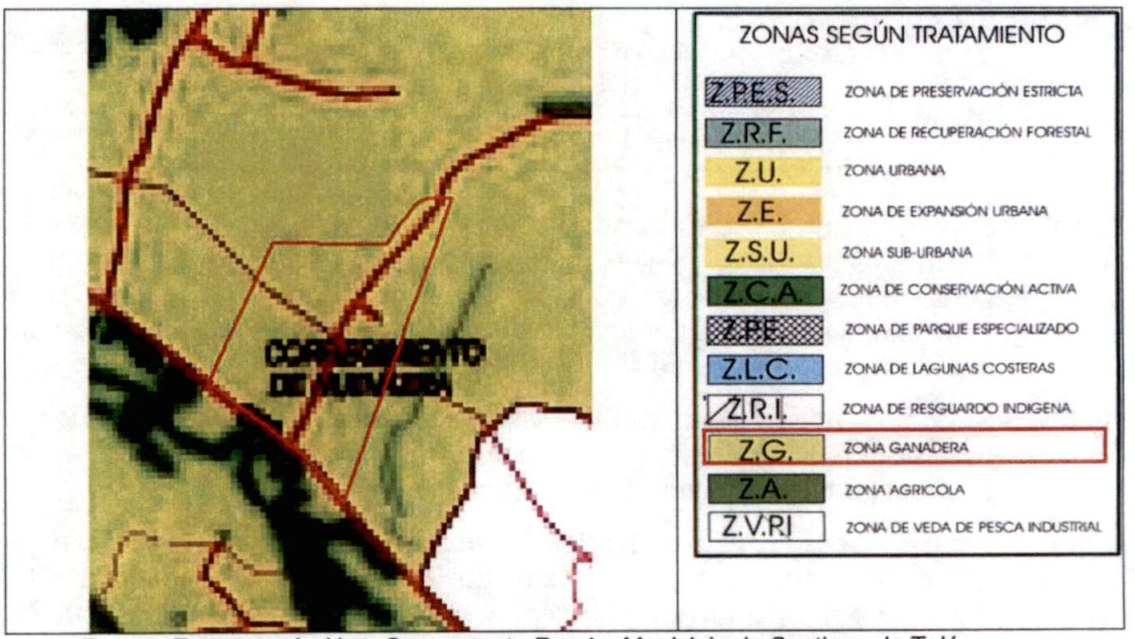
4.8. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al oriente del perímetro urbano del Municipio de Santiago de Tolú – Sucre, vereda SANTIAGO DE TOLU; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal, que comunica el municipio de Santiago de Tolú con Tolú Viejo, la cual se encuentra en afirmado en buen estado de conservación, el sector no cuenta con transporte público.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

5.1. **Norma Urbanística Aplicada:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Tolú – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 010 del 29 de Diciembre del 2000 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación de Santiago de Tolú el 12 de octubre de 2019, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ZONA RURAL, ZONA GANADERA (Z.G) , se aclara que la franja requerida se encuentra ubicado en la ZONA GANADERA (Z.G).

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.



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 8,96 km del perímetro urbano del municipio de Santiago de Tolú – Sucre. Se accede por vía intermunicipal Tolú - Tolú Viejo, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

UBICACIÓN DEL PREDIO

Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 31 de julio 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:	287.452,00 m^2
ÁREA REQUERIDA:	132,79 m^2
ÁREA REMANENTE:	0,00 m^2
ÁREA SOBRANTE:	287.319,21 m^2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	132,79 m^2

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-027, 14 de junio de 2019.

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

Abscisado de área 1: Área 1: 45.34 M² Abscisa inicial K 56+874,1 I y abscisa final K 56+924,6 I.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	51,46 m	María Lucia Corrales Benedetti (P.5- P.11)
SUR	51,39 m	Vía Nacional Tolú - Toluviejo (P.II- P.5)
ORIENTE	0,00 m	Puntual. María Lucia Corrales Benedetti (P.5)
OCCIDENTE	0,00 m	Puntual. Maía Lucia Corrales Benedetti (P.11)

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-027, 14 de junio de 2019.

Abscisado de área 1: Área 1: 87.45 M² Abscisa inicial K 56+952,18 I y abscisa final K 57+016,94 I.

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	62,50 m	María Lucia Corrales Benedetti (P.12- P.19)
SUR	65,73 m	Vía Nacional Tolú - Toluviejo (P.20- P.12
ORIENTE	1,40 m	María Lucía Corrales Benedetti (P.19- P.20)
OCCIDENTE	0,00 m	Puntual. María Lucia Corrales Benedetti (P.12)

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-027, 14 de junio de 2019.

6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal Tolu - Tolu 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:

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

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 las siguientes construcciones tipificadas como anexo.

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: Cerca frontal en madera combinada con dos hilos de alambre de púa y dos Hilos de alambre eléctrico. Espaciada 1.20 m en promedio y 1.60 m de altura	117,12 m	3	BUENO	10

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 0.21m-0.40m	1 Un
Ceiba Tolúa ø 0.81m-1.00m	4 Un
Ceiba Tolúa ø 0.21m-0.40m	2 Un

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-027, 14 de junio de 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

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

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.

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

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

8.1. 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	$ 14,688,000,000	340.0000	$ 43,200,000	0.00	$ -	$ -
3	3003738422	Cristobal Fernandez	Tolu Viejo	Tolu Viejo	Finca	$ 9,000,000,000	$ 8,460,000,000	200.0000	$ 42,300,000	0.00	$ -	$ -
MEDIA ARITMETICA						$ 41,433,333						
DESVIACION ESTÁNDAR						$ 2,324,507	LIMITE SUPERIOR	$ 43,757,840				
COEFICIENTE DE VARIACION						5.61%	LIMITE INFERIOR	$ 39,108,826				
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 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 formula 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 en madera combinada con dos hilos de alambre de púa y dos Hilos de alambre eléctrico. Espaciada 1.20 m en promedio y 1.60 m de altura				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable Aluminio desnudo 2AWG ACSR	ml	235	$ 3,326	$ 781,610.00
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	235	$ 456	$ 107,160.00
Cerco 8 X 8 CM X 2,9M - Ordinario	un	98	$ 22,906	$ 2,244,788.00
Grapas	kg	76	$ 6,900	$ 524,400.00
Hora Cuadrilla AA con prestaciones	hc	261	$ 18,290	$ 4,773,690.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				**$ 8,431,648.00**
TOTAL CANTIDAD				**$ 117.12**
VALOR UNITARIO				**$ 71,991.53**
Fuente Grapas: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				

12.2. Depreciación Fitto y Corvini: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexo.

CAB-8-1-027

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 CERCA FRONTAL	3	10	117.12	30.00%	2	21.53%	$ 71,991.53	$15,499.78	$56,491.75	$6,616,313.76
VALOR TOTAL										$ 6,616,313.76
VALOR ADAPTADO										$ 6,616,314

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

13.3. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

13.4. Soportes de valores de cultivos y especies

CALCULO CULTIVO Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Roble ø 0.21m-0.40m	Un	1	$ 269,665	$ 269,665
Ceiba Tolúa ø 0.81m-1.00m	Un	4	$ 1,348,323	$ 5,393,292
Ceiba Tolúa ø 0.21m-0.40m	Un	2	$ 299,627	$ 599,254
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 6,262,211

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 topografia definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en la agricultura y la ganaderia.
- 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 avaluador 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.

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

15. RESULTADO DE AVALUO.

CAB-8-1-027				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.013279	$ 41,433,000	$ 550,189
TOTAL TERRENO				**$ 550,189**
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 6,616,314**
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 6,262,211**
TOTAL AVALUO				**$ 13,428,714**

TOTAL AVALUO: TRECE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 13.428.714,oo).

Bogotá, D.C., 20 de septiembre de 2019
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZÓN
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

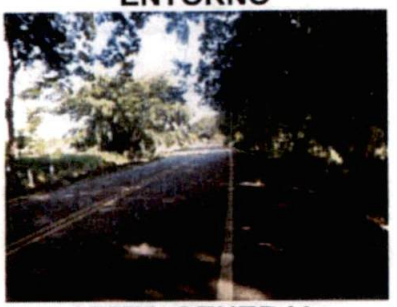
FELIX ZAMORA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-80095537
Miembro del comité de avalúos

CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
Elaboradopor: Fecha: 08/11/2019

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

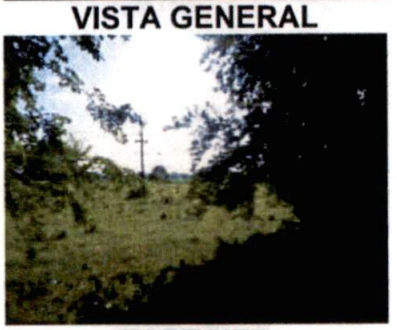
16. DOCUMENTOS ANEXOS
16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO
16.1.1. ENTORNO

ENTORNO

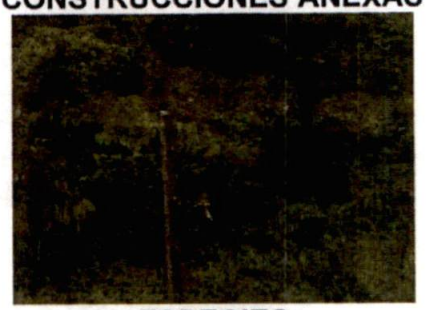


ENTORNO

VISTA GENERAL



CONSTRUCCIONES ANEXAS



ESPECIES

ESPECIES

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

16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno
Dirección: VILLA MARIA
Vereda/Barrio: SANTIAGO DE TOLU
Municipio: Santiago de Tolú
Departamento: Sucre
Cedula catastral: 70-820-00-01-00-00-0001-1460-0-00-00-0000
Títulos de adquisición: Escritura Pública No. 1462 del 13 de julio de 1993 de la Notaría segunda de Sincelejo.
Matricula Inmobiliaria: 340 – 43689.
Propietario: MARIA LUCIA CORRALES BENEDETTI C.C 64.547.950.

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

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

SMLMV-2019	$828,116.00			
VALOR BASE LIQUIDACION				**$13,428,714**
ITEM	**CONCEPTO**	**TARIFA**	**CANTIDAD**	**SUBTOTAL**
1	Derechos Notariales	0.30%		$40,286
2	Hojas Protocolo	$3,700.00	20	$74,000.00
3	Copias Protocolo	$3,700.00	40	$148,000.00
TOTAL ANTE DEL IVA				**$262,286.14**
4	Iva derechos notariales	19%		$49,834
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2.25%		$18,600
6	Derechos registrales	0.00471		$ 63,249.24
7	Retencion en la Fuente	1.00%		$134,287
8	Folios de matriculas	$ 20,500.00	2	$41,000
9	Rentas departamentales	1.05%		$141,001
SUBTOTAL				**$447,972**
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				**$710,258**

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).	**$710,258**	Ver Cuadro Numeral II
2.Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	**$ 710,258**	

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

CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. **IDENTIFICACION DEL PREDIO**
   Tipo de Inmueble: Lote de terreno
   Dirección: VILLA MARIA.
   Vereda/Barrio: SANTIAGO DE TOLU
   Municipio: Santiago de Tolú
   Departamento: Sucre
   Cedula catastral: 70-820-00-01-00-00-0001-1460-0-00-00-0000
   Títulos de adquisición: Escritura Pública No. 1462 del 13 de julio de 1993 de la Notaría segunda de Sincelejo.
   Matricula Inmobiliaria: 340 – 43689.
   Propietario: MARIA LUCIA CORRALES BENEDETTI C.C 64.547.950.

2. **VALORACION COMERCIAL:**

CAB-8-1-027				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.013279	$ 41,433,000	$ 550,189
TOTAL TERRENO				**$ 550,189**
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 6,616,314**
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 6,262,211**
TOTAL AVALUO				**$ 13,428,714**

TOTAL AVALUO: TRECE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 13.428.714,oo).

Bogotá, D.C., 20 de septiembre de 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

CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
Elaborado por: Fecha: 08/11/2019

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

Agencia Nacional de Infraestructura / CONCESIÓN Ruta al Mar	SISTEN EGRADO DE GESTIÓ	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	2/18/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR	UNIDAD FUNCIONAL	UFI8
CONTRATO No.:	APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		
PREDIO No.	CAB-8-1-027	SECTOR O TRAMO	SUB SECTOR 1 TOLÚ-TOLUVIEJO
ABSC. INICIAL	K 56+874,10(I)		
ABSC. FINAL	K 57+016,94(I)	MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	115,26 M

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	64.547.950
María Lucia Corrales Benedetti		DIRECCION / EMAIL.	Villa María
		DIRECCION DEL PREDIO	Villa María
		MATRICULA INMOBILIARIA	340-43689
		CEDULA CATASTRAL	70820000100000001146000000000

VEREDA/BARRIO:	Santiago de Tolú	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES AREA
MUNICIPIO:	Santiago de Tolú			NORTE	Ver Anexo	Ver Anexo
DPTO:	Sucre	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Agropecuario	SUR	Ver Anexo	Ver Anexo
				ORIENTE	Ver Anexo	Ver Anexo
Predio requerido para:	Mejoramiento	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	Ver Anexo	Ver Anexo

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Roble Ø 0.21m - 0.40m	1		Und
Ceiba Tolúa Ø 0.81m - 1.00m	4		Und
Ceiba Tolúa Ø 0.21m - 0.40m	2		Und

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA1. Cerca frontal en madera combinada con dos hilos de alambre de púa y dos hilos de alambre eléctrico. Espaciada 1.20m en promedio y 1.60m de altura	117,12	M

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	SI

FECHA DE ELABORACIÓN: 14/jun./19

Elaboró: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO
M.P. 13202-235122 BLV

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	287.452,00	m^2
AREA REQUERIDA	132,79	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	287.319,21	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	132,79	m^2

OBSERVACIONES:

CONCESIÓN Ruta al Mar

ANEXO A FICHA PREDIAL

VERSION	1
PAGINA	1 DE 1

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR	UNIDAD FUNCIONAL	UFI8
CONTRATO No.:	APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		
PREDIO No.	CBA-8-1-027	SECTOR O TRAMO	SUB SECTOR 1 TOLÚ-TOLUVIEJO

COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 1 = 45,34 m²

ABSC. INICIAL	K 56+874,1 I	MARGEN	Izquierda
ABSC. FINAL	K 56+924,6 I	LONGITUD EFECTIVA	50,50

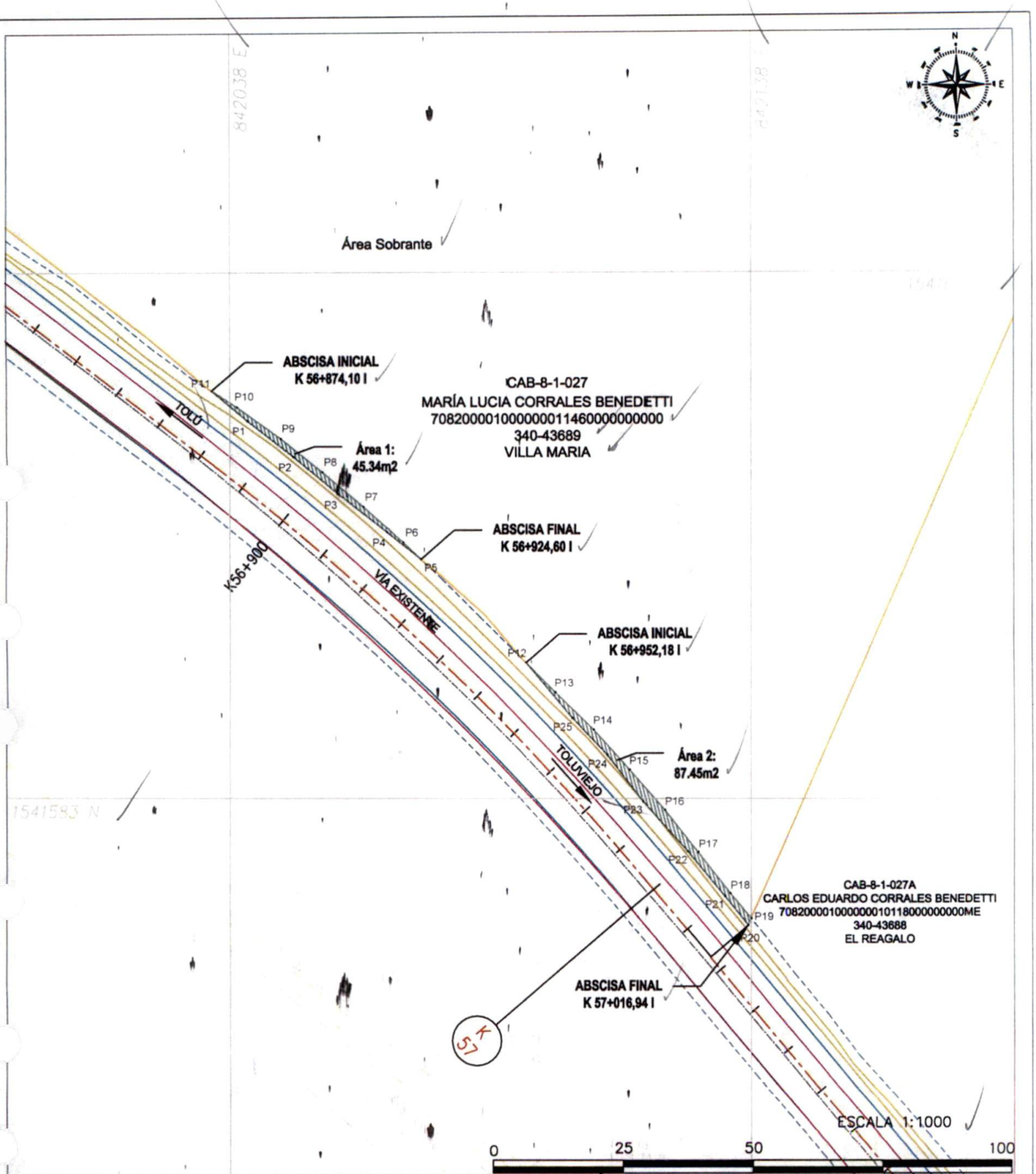
VEREDA/BARRIO:	Santiago de Tolú	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES AREA 1
MUNICIPIO:	Santiago de Tolú			NORTE	51,46 m	María Lucia Corrales Benedetti (P.5- P.11)
DPTO:	Sucre	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Agricultura	SUR	51,39 m	Vía Nacional Tolú - Toluviejo (P.11- P.5)
				ORIENTE	0 m	Puntual. María Lucia Corrales Benedetti (P.5)
Predio requerido para:	Mejoramiento	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	0 m	Puntual. María Lucia Corrales Benedetti (P.11)

COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 2 = 87,45 m²

ABSC. INICIAL	K 56+952,18 I	MARGEN	Izquierda
ABSC. FINAL	K 57+016,94 I	LONGITUD EFECTIVA	64,76

VEREDA/BARRIO:	Santiago de Tolú	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES AREA 2
MUNICIPIO:	Santiago de Tolú			NORTE	65,20 m	María Lucia Corrales Benedetti (P.12- P.19)
DPTO:	Sucre	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Agricultura	SUR	65,73 m	Vía Nacional Tolú - Toluviejo (P.20- P.12)
				ORIENTE	1,40 m	Carlos Eduardo Corrales Benedetti (P.19- P.20)
Predio requerido para:	Mejoramiento	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	0 m	Puntual. María Lucia Corrales Benedetti (P.12)

APROBADO



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

CONCESIÓN Ruta al Mar

TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO: MARÍA LUCIA CORRALES BENEDETTI

CEDULA CATASTRAL: 70820000100000001146000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 340-43689

CIP: CAB-8-1-027 | **ESCALA:** 1:1000

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	28 Ha + 7452.00 m²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 0132.79 m²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000.00 m²
ÁREA SOBRANTE:	28 Ha + 7319.21 m²
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²

RUTA: 9004

PR	ABS
INICIO: 49+453	INICIO: K 56+874,10(I)
FINAL : 65+937	FINAL : K 57+016,94(I)

CONVENCIONES

- Línea de compra
- Ejes de vía proyectada
- Eje de vía existente
- Borde vía existente
- Borde vía proyectado
- Fuentes hídricas
- Línea de transmisión Eléctrica
- Acceso
- Limite predial
- Área requerida
- Área remanente
- Construcción
- Construcción anexa
- Punto de inflexión
- Chaflán Lleno
- Chaflán Corte
- Cercas

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

DIBUJÓ: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO | **FECHA:** 17/06/2019

ARCHIVO: PA_CAB-8-1-027.dwg | **PLANO:** 1 de 2

CUADRO DE COORDENADAS, ÁREA REQUERIDA 1					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	11.22	178°20'0"	842041.33	1541654.81
P2	P2 - P3	11.31	181°22'36"	842050.14	1541647.88
P3	P3 - P4	11.64	178°19'35"	842058.85	1541640.67
P4	P4 - P5	8.28	180°0'8"	842068.04	1541633.52
P5	P5 - P6	4.67	5°0'52"	842074.57	1541628.43
P6	P6 - P7	10.22	178°19'3"	842071.15	1541631.61
P7	P7 - P8	10.22	178°58'44"	842063.47	1541638.36
P8	P8 - P9	10.26	178°44'14"	842055.66	1541644.98
P9	P9 - P10	10.28	176°51'55"	842047.69	1541651.40
P10	P10 - P11	5.81	176°48'7"	842039.36	1541657.41
P11	P11 - P1	8.94	7°14'45"	842034.47	1541660.54

Area: 45.34 m²
Area: 0.00453 ha

CUADRO DE COORDENADAS, ÁREA REQUERIDA 2					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P12	P12 - P13	7.96	4°46'54"	842094.69	1541608.77
P13	P13 - P14	10.22	181°11'40"	842100.31	1541603.13
P14	P14 - P15	10.25	176°30'24"	842107.67	1541596.05
P15	P15 - P16	10.24	179°12'24"	842114.61	1541588.51
P16	P16 - P17	10.24	176°41'5"	842121.44	1541580.87
P17	P17 - P18	10.00	179°32'15"	842127.82	1541572.86
P18	P18 - P19	6.29	181°52'46"	842133.99	1541564.98
P19	P19 - P20	1.40	116°1'41"	842138.03	1541560.16
P20	P20 - P21	7.14	63°14'20"	842137.46	1541558.88
P21	P21 - P22	11.16	180°29'53"	842132.95	1541564.42
P22	P22 - P23	12.80	182°29'39"	842125.82	1541573.00
P23	P23 - P24	11.12	176°1'47"	842117.22	1541582.49
P24	P24 - P25	9.71	185°47'23"	842110.33	1541591.23
P25	P25 - P12	13.80	176°7'50"	842103.59	1541598.21

Area: 87.45 m²
Area: 0.00875 ha

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

CONCESIÓN Ruta al Mar

TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO: MARÍA LUCIA CORRALES BENEDETTI

CEDULA CATASTRAL: 70820000100000001146000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 340-43689

CIP: CAB-8-1-027 **ESCALA:** N/A

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	28 Ha + 7452.00 m²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 0132.79 m²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000.00 m²
ÁREA SOBRANTE:	28 Ha + 7319.21 m²
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²

RUTA: 9004

PR	ABS
INICIO: 49+453	INICIO: K 56+874.100
FINAL : 65+937	FINAL : K 57+016.940

CONVENCIONES

- Línea de compra
- Ejes de vía proyectada
- Eje de vía existente
- Borde vía existente
- Borde vía proyectado
- Fuentes hídricas
- Línea de transmisión Eléctrica
- Acceso
- Límite predial
- Área requerida
- Área remanente
- Construcción
- Construcción anexa
- Punto de inflexión
- Chaflán Lleno
- Chaflán Corte
- Cercas

DIBUJÓ: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO **FECHA:** 17/06/2019

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' 39.0264" Long. Oeste
COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este

ARCHIVO: PA_CAB-8-1-027.dwg **PLANO:** 2 de 2

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	70820-00-010000-0001-1460-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria:	340-43689
Probable Propietario:	MARIA LUCIA CORRALES BENEDETTI

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:	Mineria.
Licencias urbanísticas:	Sin información.

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

ELKIN JOSÉ DORIA PLAZA
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal

Proyectó: JFVT