

Montería, (Córdoba)

Señores:

Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach

Ana Benilda Ordoñez Sierra

Beatriz Elena Ordoñez Sierra

Elias Ordoñez Sierra

Hilda Milena Ordoñez Sierra

Jaime Alberto Ordoñez Sierra

Dirección: LOMA DE ORO

Toluviejo-Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA
AL MAR

Radicado: 48-147S-20200203002448

Fecha: 03/02/2020 02:03:47 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-20191126001739 del 26 de noviembre de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20191126001740 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-20191126001739 del 26 de noviembre de 2019, sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria 340-30425 denominado LOMA DE ORO, ubicado en Toluviejo -Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar, según consta en la citación para notificación personal de fecha de recibo del 29 de noviembre de 2019, sin que se haya surtido la notificación personal a los propietarios, por lo tanto, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicación al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de diciembre de 2014 así:

AVISO

La Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado 48-147S-20191126001739 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 LOMA DE ORO, ubicado en jurisdicción del municipio de Toluviejo, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N°708230003000000010080000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N° 340-30425. predio identificado con la ficha predial No. CAB-8-1-046, ubicado en el sector TOLU – TOLU VIEJO.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 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 LOMA DE ORO, ubicado en el municipio de Toluviéjo-Sucre, a fin de notificarle a los señores **Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach, Ana Benilda Ordoñez Sierra, Beatriz Elena Ordoñez Sierra, Elías Ordoñez Sierra, Hilda Milena Ordoñez Sierra, Jaime Alberto Ordoñez Sierra**, la oferta formal de compra 48-147S-20191126001739 del 26 de noviembre de 2019.

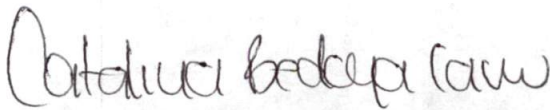
Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147S-20191126001739 del 26 de noviembre de 2019, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

EL 10 Feb 2020 A LAS 7:00 A.M.

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



CATALINA BEDOYA CANO
Coordinadora predial EPC

Proyecto: JMS

Señores:

Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach

Ana Benilda Ordoñez Sierra

Beatriz Elena Ordoñez Sierra

Elias Ordoñez Sierra

Hilda Milena Ordoñez Sierra

Jaime Alberto Ordoñez Sierra

Dirección: LOMA DE ORO

Toluviejo-Sucre.

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-20191126001739

Fecha: 26/11/2019 08:03:07 a.m.

Usuario: jose.murcia

CATEGORIA: CONTRACTUAL

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO LOMA DE ORO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TOLUVIEJO, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°708230003000000010080000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-30425 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-8-1-046 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-8-1-046
Fecha de ficha	29-Marzo-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 8 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	397,96 M²
Abscisa inicial	K 65+389,92 I
Abscisa final	K 66+008,18 I
Municipio	Toluviejo
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-30425
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708230003000000010080000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 008 del 09 de enero de 2019 de la notaria segunda de Sincelejo, y son los siguientes:

... **NORTE**, predio de Manuel Aznate Zarza, camino a Toluviejo; **por el ORIENTE**, con Alfonso Londoño, Arcadio Álvarez y camino a Toluviejo; **SUR**, carretera a Toluviejo y Arcadio Álvarez; **OCCIDENTE**, Manuel Aznate Zarza"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No. 340-30425 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
Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach	60278257	compraventa	Escritura Publica	2003 del 8 de septiembre 2011	de Segunda	Sincelejo

Ana Benilda Ordoñez Sierra	32016916	compraventa	Escritura Publica	768 del 19 de julio de 1989	Segunda Sincelajo
Beatriz Elena Ordoñez Sierra	64549513	compraventa	Escritura Publica	768 del 19 de julio de 1989	Segunda Sincelajo
Elias Ordoñez Sierra	6816199	compraventa	Escritura Publica	1063 del 26 de diciembre de 1978	Segunda Sincelajo
Hilda Milena Ordoñez Sierra	33173865	compraventa	Escritura Publica	768 del 19 de julio de 1989	Segunda Sincelajo
Jaime Alberto Ordoñez Sierra	70121937	compraventa	Escritura Publica	768 del 19 de julio de 1989	Segunda Sincelajo

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-8-1-046:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-8-1-046	Total: 350000,00 M ²
	Requerida: 397,96 M ²
	Remanente: 0.00 M ²
	Sobrante: 349.602,04M ²
	Total Requerida: 397,96 M ²

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

AREA 1 = 76,57 m²

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindantes
NORTE	(P.5- P.1)	49,76 m	METROS LINEALES	Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros
SUR	(P.2- P.5)	50,04 m	METROS LINEALES	Vía Nacional Tolú - Tolu Viejo
ORIENTE	(P.5)	0 m	METROS LINEALES	Puntual. Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros
OCCIDENTE	(P.1 - P.2)	2,16 m	METROS LINEALES	Liliana Aznate Martínez y Otros

AREA 2 = 255,90 m²

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindantes
NORTE	(P.20- P.10)	85,47 m	METROS LINEALES	Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros

SUR	(P.10- P.20)	86,59 m	METROS LINEALES Vía Nacional Tolú - Toluviéjo
ORIENTE	(P.20)	0 m	METROS Puntual. Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado LINEALES Eljach y Otros
OCCIDENTE	(P.10)	0 m	METROS Puntual. Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado LINEALES Eljach y Otros

AREA 3 = 65,49 m²

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindantes
NORTE	(P.40- P.29)	92,36 m	METROS LINEALES	Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros
SUR	(P.29- P.39)	92,23 m	METROS LINEALES	Vía Nacional Tolú - Toluviéjo
ORIENTE	(P.39- P.40)	0,36 m	METROS LINEALES	Libia Teresa Alvrez de Cardona y Otros
OCCIDENTE	(P.29)	0 m	METROS LINEALES	Puntual. Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros

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-8-1-046 de fecha 17 de julio 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 **DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.880.834)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del terreno, a favor de los propietarios; la suma de **UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.741.354)**.

CAB-8-1-046				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,039796	\$ 43.757.000	\$ 1.741.354
TOTAL TERRENO				\$ 1.741.354

Por concepto de construcciones Anexas, a favor de los propietarios; la suma de SIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.259.321).

ITEM	EDAD	VIDA ÚTL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 CERCA	3	10	228.86	30.00%	2.5	26.01%	\$ 40.741.73	\$10.596.92	\$30.144.81	\$6.898.94
CA2 CERCA	3	10	1.73	30.00%	2.5	26.01%	\$ 63.494.80	\$16.515.00	\$46.979.80	\$81.275.05
CA3 ACCESO	-	-	15.97	-	-	-	\$ 13.672.97	-	\$13.672.97	\$211.890.03
CA4 CERCA	3	10	0.36	30.00%	2.5	26.01%	\$ 232.194.44	\$60.853.87	\$171.340.57	\$62.114.61
VALOR TOTAL										\$17.259.321.31
VALOR ADAPTADO										\$ 7.259.321

Por concepto de cultivos y especies, a favor de los propietarios; la suma de NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.880.159).

CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Jobo Macho Ø 0.61 m - 0.80m	un	21	\$ 384.846	\$ 8.081.766
Roble Ø 0.41 m - 0.60m	un	1	\$ 749.068	\$ 749.068
Campano Ø 1.01 m - 1.20m	un	1	\$ 598.710	\$ 598.710
Roble Ø 0.21 m - 0.40m	un	1	\$ 269.665	\$ 269.665
Swingla o Limoncillo - Desnidad: 2	un	47	\$ 3.850	\$ 180.950
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 9.880.159

El pago total del precio de adquisición es DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.880.834).

CAB-8-1-046				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.039796	\$ 43.757.000	\$ 1.741.354
TOTAL TERRENO				\$ 1.741.354
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 7.259.321
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 9.880.159
TOTAL AVALUO				\$ 18.880.834

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.

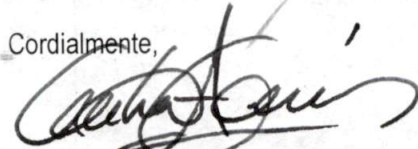
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar 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-8-1-019 de fecha 4 de junio de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ
Gerente General

Anexo: Lo enunciado en ___ Folios

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

Elaboró: JMS



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-8-1-046

CLASE DE INMUEBLE:

LOTE TERRENO CON
CONSTRUCCIONES

DIRECCION:

LOMA DE ORO

VEREDA:

TOLUVIEJO

MUNICIPIO:

TOLUVIEJO

DEPARTAMENTO:

SUCRE

SOLICITANTE:

CONCESIÓN RUTA AL MAR
S.A.S.

BOGOTA D.C., JULIO 17 DE 2019

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

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-8-1-046

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-8-1-046

- 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

3



1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S, 29 de mayo de 2019.
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **Tipo de avalúo:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **Marco Jurídico:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **Departamento:** Sucre.
- 1.6. **Municipio:** Toluviéjo.
- 1.7. **Vereda o corregimiento:** Toluviéjo
- 1.8. **Dirección del inmueble:** Loma de Oro.
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K 65+389.92 I y abscisa final K 66+008.18 I.
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene uso de Agricultura.
- 1.11. **Uso por norma:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación e infraestructura del municipio de Tolú Viejo – Sucre, el predio presenta como uso principal el siguiente: GANADERIA INTENSIVA (ZG.p.i).

4

1.12. Información Catastral:

Departamento	70 - Sucre
Municipio	823 – TOLUVIEJO
Cedula. Catastral actual	70-823-00-03-00-00-0001-0080-0-00-00-0000
Área de terreno	37 Ha 2.047,01m ²
Área de construcción	460,0 m ²
Avalúo Catastral Año 2019	\$186,064,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, Vigencia de 2019.

- 1.13. **Fecha visita al predio:** 30 de Mayo de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 17 de julio de 2019.

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-8-1-046, elaborado el 29 de marzo de 2019
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 28 de febrero de 2019.
- Certificación de norma de usos del suelo, expedido el 02 de Abril de 2019.
- Plano de afectación predial, elaborado el 29 de marzo de 2019
- Estudio de títulos del predio CAB-8-1-046, elaborado el 27 de marzo de 2019.
- Certificado Catastral, expedido el 30 de Enero de 2019.



2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietarios: ZORAYA GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH C.C: 60.278.257, ANA BENILDA ORDOÑEZ SIERRA C.C: 32.016.916, BEATRIZ ELENA ORDOÑEZ SIERRA C.C: 64.549.513, ELIAS ORDOÑEZ SIERRA C.C: 6.816.199, HILDA MILENA ORDOÑEZ SIERRA C.C: 33.173.865, JAIME ALBERTO ORDOÑEZ SIERRA C.C: 70.121.937.

Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-8-1-046, 27 de marzo de 2019

3.2. Título de adquisición: Escritura Pública N.º 2003 del 8 de septiembre de 2011 de la notaría segunda de Sincelejo, Escritura Pública N.º 768 del 19 de julio de 1989 de la notaría segunda de Sincelejo y Escritura Pública N.º 1063 del 26 de diciembre de 1978 de la notaría segunda de Sincelejo.

3.3. Matricula inmobiliaria: 340-30425.

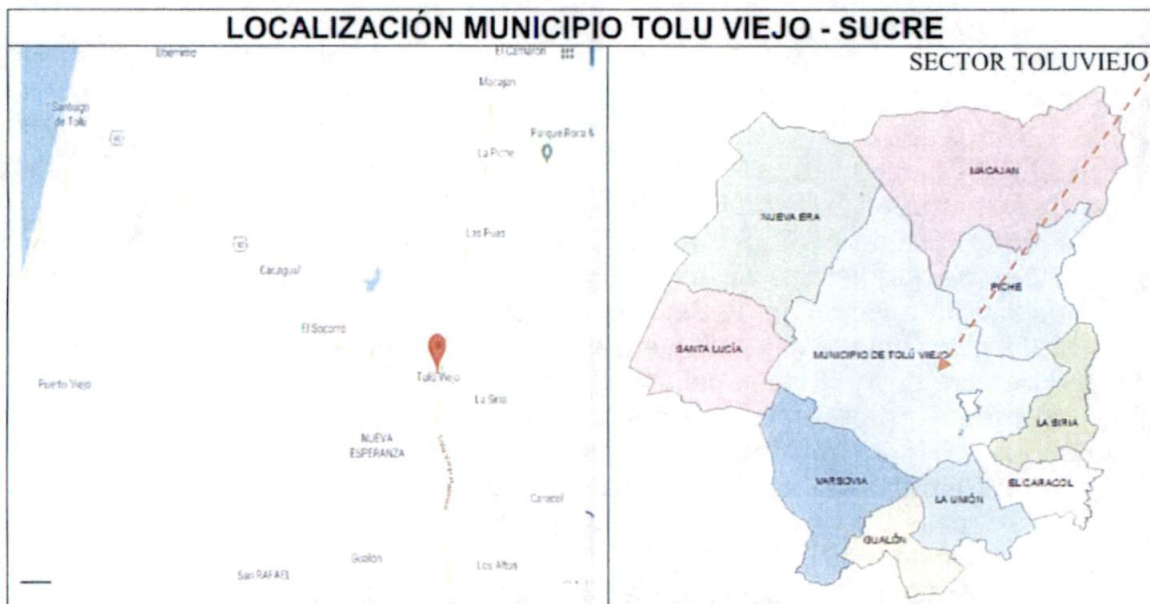
3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 340-30425, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo-Sucre expedido el 28 de febrero de 2019, sobre el inmueble se encuentra registrado lo siguiente:

- **ANOTACION 09** Declaratoria de zonas de inminencia de riesgo de desplazamiento y de desplazamiento forzado, protocolizada a través de Resolución 1202 del 22 de marzo de 2011 expedida por la Gobernación de Sucre.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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



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

6

- 4.2. **Actividad predominante:** Económicamente el sector depende principalmente de la agricultura y la ganadería.¹
- 4.3. **Topografía:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.
- 4.4. **Características Climáticas:** El Clima de la Región se clasifica como típicamente Tropical, con influencia de los vientos Alisios que predominan durante algunos meses del año determinando variaciones en Humedad Relativa y en Precipitaciones. Los vientos provenientes del Noreste y se acompañan con vientos del Norte durante Diciembre a Marzo y del Oeste desde Abril hasta Noviembre y del Sur-Oeste soplan vientos de Octubre a Noviembre. La temperatura exhibe un valor medio constante durante todo el año de 28.5 °C; las condiciones climáticas de la zona (Sequía de Diciembre a Marzo, transición a lluvias de Abril a Junio, Lluvias de Julio a Noviembre) determinan tres zonas de vida de acuerdo a la clasificación de Holdridge Precipitaciones.¹
- 4.5. **Condiciones agrologicas:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWEa², y las siguientes características³:

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

² Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el



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

- 4.6. **Servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **Servicios comunales:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Toluviéjo.
- 4.8. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al oriente del perímetro urbano del Municipio de Toluviéjo – Sucre; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal, que comunica el municipio de Santiago de Tolu con Tolu Viejo, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación, el sector cuenta con transporte público con frecuencia de 20 minutos.

7

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

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

Tipo de Uso	Uso
Principal	Ganadería Intensiva (Z.G.p.í). Ganaderia de doble propósito en pastoreo intensivo, con

Municipio de Santiago de Tolú Sucre, Vigencia 2014.

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

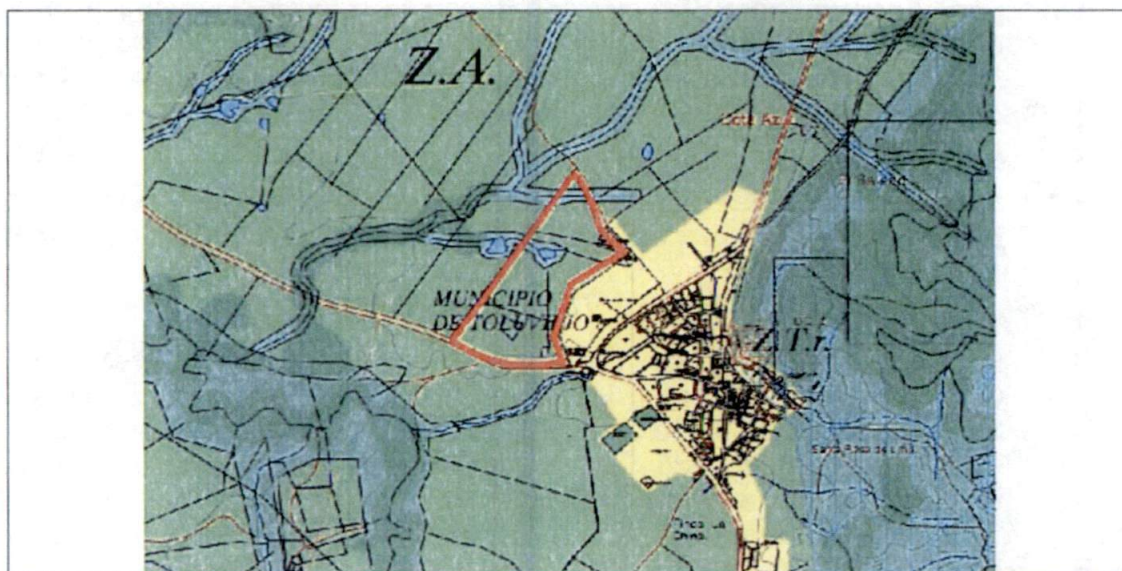
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-8-1-046

	pasturas y razas mejoradas. Cubren una superficie de 920.38 hectareas, el 3.2% del territorio
Complementario	Agro pastoril intercalado intensivo

Fuente: Certificado de Uso de Suelo.



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

8

**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





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

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

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. **Ubicación:** Se trata de un predio ubicado en el municipio de TOLUVIEJO, el cual se encuentra aproximadamente a 0.1 km del perímetro urbano del municipio de TOLUVIEJO – Sucre. Se accede por vía intermunicipal Tolú - Tolú Viejo, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

9



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta 6 de junio de 2018.
www.google.earth.com.co



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

ÁREA TOTAL TERRENO:	350.000,00 m ² ✓
ÁREA REQUERIDA:	397,96 m ² ✓
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ² ✓
ÁREA SOBRANTE:	349.602,04 m ² ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	397,96 m ² ✓

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-046, 29 de marzo de 2019

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

Área requerida 1: 76,57 m²

Abscisa inicial: K 65+389,92 l

Abscisa final: K 65+806,97 l

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	49,76 m	Con Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros, Puntos 5 al 1.
SUR	50,04 m	Con Vía Nacional Tolú - Tolviejo, Puntos 2 al 5
ORIENTE	0 m	Puntual. Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros, Punto 5
OCCIDENTE	2,16 m	Con Liliana Aznate Martínez y Otros Puntos 1 al 2.

10

Área requerida 2: 255,90 m²

Abscisa inicial: K 65+720,21 l

Abscisa final: K 65+439,12 l

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	85,47 m	Con Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros, Puntos 20 al 10.
SUR	86,59 m	Con Vía Nacional Tolú - Tolviejo, Puntos 10 al 20.
ORIENTE	0 m	Puntual. Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros, Punto 10
OCCIDENTE	0 m	Puntual. Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros, Punto 20

Área requerida 3: 65,49 m²

Abscisa inicial: K 65+915,86 l

Abscisa final: K 66+008,18 l



LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	92,36 m	Con Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros, Puntos 40 al 29.
SUR	92,23 m	Con Vía Nacional Tolú - Tolviejo, Puntos 29 al 39
ORIENTE	0,36 m	Con Libia Teresa Arvez de Cardona y Otros, Puntos 39 al 40
OCCIDENTE	0 m	Con Puntual. Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros, Punto 29

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-046, 29 de marzo 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:

11

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

- 6.7. Áreas construidas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 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 A AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1. Cerco en madera, espacio promedio entre postes de 4,00m, altura promedio de 1,60m, cuenta con 3 hilos de alambre eléctrico.	228,86 m	7	Bueno a regular	10
CA2. Cerco medianera en madera, espacio promedio entre postes de 4,00m, altura promedio de 1,60m, cuenta con 3 hilos de alambre eléctrico.	1,73 m	3	Bueno a regular	10



CA3. Acceso en material mixto.	15,87 m ²	-	-	-
CA4. Cerco lateral en madera, espacio promedio entre postes de 4,00 m, altura promedio de 1,60m, cuenta con 3 hilos de alambre eléctrico.	0,36 m	3	Bueno a regular	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
Jobo Macho Ø 0.61 m - 080m	21 un
Roble Ø 0.41 m - 0.60m	1 un
Campano Ø 1.01 m - 1.20m	1 un
Roble Ø 0.21 m - 0.40m	1 un
Swingla o Limoncillo	92,23 m

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-046, 01 de marzo de 2019

12

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.

13

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

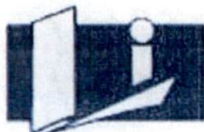
8.1. Relación de ofertas obtenidas :

UF1

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	Avaro 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			LÍMITE SUPERIOR \$ 43,757,840				
COEFICIENTE DE VARIACION					5.61%			LÍMITE INFERIOR \$ 39,108,826				
VALOR ADOPTADO / HA					\$41,433,000							

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. Procesamiento estadístico encuestas :

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

14

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%
LÍMITE SUPERIOR		\$ 43,757,840
LÍMITE INFERIOR		\$ 39,108,826

Los siguientes son los valores adoptados por unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea (Ha)	\$ 43.757.000

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del limite superior encontrado en la zona dadas las características de ubicación (cercanía a Sincelejo y Toluviejo) con respecto a los puntos de investigación de 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.

15

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. Cerco en madera, espacio promedio entre postes de 4,00m, altura promedio de 1,60m, cuenta con 3 hilos de alambre eléctrico.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	867	\$ 6.474	\$ 5.612.958
Cerco 8 X 8cm X 2,9m - Ordinario	un	59	\$ 22.906	\$ 1.351.454
Grapa cerca 1x12 1000g Puma	kg	8	\$ 6.900	\$ 55.200
Hora cuadrilla AA Albañilería-con prestaciones	hc	126	\$ 18.290	\$ 2.304.540
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 9.324.152,00
TOTAL CANTIDAD				228,86
VALOR UNITARIO				\$ 40.741,73

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



CA2. Cerco medianera en madera, espacio promedio entre postes de 4,00m, altura promedio de 1,60m, cuenta con 3 hilos de alambre eléctrico.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	6	\$ 6.474	\$ 38.844
Cerco 8 X 8cm X 2,9m - Ordinario	un	2	\$ 22.906	\$ 45.812
Grapa cerca 1x12 1000g Puma	kg	1	\$ 6.900	\$ 6.900
Hora cuadrilla AA Albañilería-con prestaciones	hc	1	\$ 18.290	\$ 18.290
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 109.846,00
TOTAL CANTIDAD				1,73
VALOR UNITARIO				\$ 63.494,80
Fuente grapa: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				

CA3. Acceso en material mixto.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Descapote a máquina	m3	2	\$ 9.825	\$ 19.650
Relleno grava 3/4"	m3	2	\$ 25.510	\$ 51.020
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	8	\$ 18.290	\$ 146.320
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 216.990,00
TOTAL CANTIDAD				15,87
VALOR UNITARIO				\$ 13.672,97

16

CA4. Cerco lateral en madera, espacio promedio entre postes de 4,00 m, altura promedio de 1,60m, cuenta con 3 hilos de alambre eléctrico.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	2	\$ 6.474	\$ 12.948
Cerco 8 X 8cm X 2,9m - Ordinario	un	2	\$ 22.906	\$ 45.812
Grapa cerca 1x12 1000g Puma	kg	1	\$ 6.900	\$ 6.900
Hora cuadrilla AA Albañilería-con prestaciones	hc	1	\$ 18.290	\$ 18.290
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 83.950,00
TOTAL CANTIDAD				0,36
VALOR UNITARIO				\$ 233.194,44
Fuente grapa: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-8-1-046

12.2. Depreciación Fitto y Corvini: Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:

CAB-8-1-045										
ITEM	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	228,86	30,00%	2,5	26,01%	\$ 40.741,73	\$10.596,82	\$30.144,81	\$6.896.941,22
CA2 CERCA	3	10	1,73	30,00%	2,5	26,01%	\$ 83.494,80	\$16.515,00	\$46.979,80	\$81.275,05
CA3 ACCESO	-	-	15,87	-	-	-	\$ 13.672,97	-	\$13.672,97	\$216.990,03
CA4 CERCA	3	10	0,36	30,00%	2,5	26,01%	\$ 233.194,44	\$60.653,67	\$172.540,57	\$62.114,61
VALOR TOTAL										\$ 7.259.320,91
VALOR ADAPTADO										\$ 7.259.321

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
Jobo Macho Ø 0.61 m - 080m	un	21	\$ 384.846	\$ 8.081.766
Roble Ø 0.41 m - 0.60m	un	1	\$ 749.068	\$ 749.068
Campano Ø 1.01 m - 1.20m	un	1	\$ 598.710	\$ 598.710
Roble Ø 0.21 m - 0.40m	un	1	\$ 269.665	\$ 269.665
Swingla o Limoncillo - Desnidad: 2	un	47	\$ 3.850	\$ 180.950
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 9.880.159

**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



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía intermunicipal Tolu - Tolu Viejo la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en la agricultura y la ganadería.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como 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.

18



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-8-1-046

15. RESULTADO DE AVALUO.

CAB-8-1-046				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,039796	\$ 43.757.000	\$ 1.741.354
TOTAL TERRENO				\$ 1.741.354
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 7.259.321
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 9.880.159
TOTAL AVALUO				\$ 18.880.834

TOTAL AVALUO: DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.880.834,00).

Bogotá, D.C., 17 de julio de 2019

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

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

19



**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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-8-1-046

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

VISTA GENERAL



ENTORNO



16.1.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS.

ACCESO



CERCAS



16.1.3. CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIES



ESPECIES



20

**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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-8-1-046

16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con contrucciones

Dirección: LOMA DE ORO

Vereda/Barrio: TOLUVIEJO

Municipio: TOLUVIEJO

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-823-00-03-00-00-0001-0080-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública N.º 2003 del 8 de septiembre de 2011 de la notaría segunda de Sincelejo, Escritura Pública N.º 768 del 19 de julio de 1989 de la notaría segunda de Sincelejo y Escritura Pública N.º 1063 del 26 de diciembre de 1978 de la notaria segunda de Sincelejo.

Matricula Inmobiliaria: 340-30425

Propietario: ZORAYA GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH C.C: 60.278.257, ANA BENILDA ORDOÑEZ SIERRA C.C: 32.016.916, BEATRIZ ELENA ORDOÑEZ SIERRA C.C: 64.549.513, ELIAS ORDOÑEZ SIERRA C.C: 6.816.199, HILDA MILENA ORDOÑEZ SIERRA C.C: 33.173.865, JAIME ALBERTO ORDOÑEZ SIERRA C.C: 70.121.937.

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1045 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 la siguiente estimación del valor correspondiente a gastos notariales y registro de conformidad con el requerimiento realizado por el solicitante, no obstante lo anterior, se aclara que el número de hojas protocolizadas, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar al momento que se protocolice la respectiva Escritura Pública.

21



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-8-1-046

SMLMV-2019	\$828.116,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$18.880.834,00 ✓
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$56.643
2	Hojas Protocolo	\$3.700,00	20	\$74.000,00
3	Copias Protocolo	\$3.700,00	40	\$148.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$278.642,50
4	Iva derechos notariales	19%		\$52.942
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2,25%		\$18.600
6	Derechos registrales	\$ 0,00471		\$ 88.928,73
7	Retencion en la Fuente	1,00%		\$188.808
8	Folios de matriculas	\$ 20.500,00	2	\$41.000
9	Rentas departamentales	1,05%		\$198.249
SUBTOTAL				\$588.528
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$867.170

III. CONSIDERACIONES

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución 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.

22

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	\$ 867.170	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	\$ 867.170	

**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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-8-1-046

CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con contrucciones.

Dirección: LOMA DE ORO

Vereda/Barrio: TOLUVIEJO

Municipio: TOLUVIEJO

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-823-00-03-00-00-0001-0080-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública N.º 2003 del 8 de septiembre de 2011 de la notaría segunda de Sincelejo, Escritura Pública N.º 768 del 19 de julio de 1989 de la notaría segunda de Sincelejo y Escritura Pública N.º 1063 del 26 de diciembre de 1978 de la notaria segunda de Sincelejo.

Matricula Inmobiliaria: 340-30425

Propietario: ZORAYA GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH C.C: 60.278.257, ANA BENILDA ORDOÑEZ SIERRA C.C: 32.016.916, BEATRIZ ELENA ORDOÑEZ SIERRA C.C: 64.549.513, ELIAS ORDOÑEZ SIERRA C.C: 6.816.199, HILDA MILENA ORDOÑEZ SIERRA C.C: 33.173.865, JAIME ALBERTO ORDOÑEZ SIERRA C.C: 70.121.937.

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-8-1-046				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,039796	\$ 43.757.000	\$ 1.741.354
TOTAL TERRENO				\$ 1.741.354
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 7.259.321
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 9.880.159
TOTAL AVALUO				\$ 18.880.834

23

TOTAL AVALUO: DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.880.834,00).

Bogotá, D.C., 17 de julio de 2019

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

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

OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-101424213



**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

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UFI8

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-8-1-046

SECTOR O TRAMO

SUB SECTOR 1 TOLÚ-TOLUVIEJO

ABSC. INICIAL

K 65+389,92(I)

ABSC. FINAL

K 66+008,18(I)

MARGEN

Izquierda

LONGITUD EFECTIVA

228,28 M

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros

CEDULA

60.278.257

DIRECCION / EMAIL.

Loma de Oro

DIRECCION DEL PREDIO

Loma de Oro

MATRICULA INMOBILIARIA

340-30425

CEDULA CATASTRAL

708230003000000010080000000000

VEREDA/BARRIO:

Toluviejo

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD (M)

COLINDANTES AREA

MUNICIPIO:

Toluviejo

DPTO:

Sucre

NORTE

Ver anexo

Ver Anexo

SUR

Ver anexo

Ver Anexo

ORIENTE

Ver anexo

Ver Anexo

OCCIDENTE

Ver anexo

Ver Anexo

Predio requerido para:

Mejoramiento

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

Agricultura

0 - 7 % Plana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

Jobo Macho Ø 0.61m - 080m

21

Und

Roble Ø 0.41m - 0.60m

1

Und

Campano Ø 1.01m - 1.20m

1

Und

Roble Ø 0.21m - 0.40m

1

Und

Swingla o Limoncillo

92,23

2

M

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

1 CA1.Cerco en madera, espacio promedio entre postes de 4,00m, altura promedio de 1,60m, cuenta con 3 hilos de alambre eléctrico.

228,86

M

2 CA2. Cerco medianera en madera, espacio promedio entre postes de 4,00m, altura promedio de 1,60m, cuenta con 3 hilos de alambre eléctrico.

1,73

M

3 CA3. Acceso en material mixto

15,87

M2

4 CA4. Cerco lateral en madera, espacio promedio entre postes de 4,00m, altura promedio de 1,60m, cuenta con 3 hilos de alambre eléctrico.

0,36

M

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

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

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

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

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

SI/NO

NO

NO

NO

NO

SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

29/mar./19

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

Revisó y Aprobó:

Gumeth Moreno Betar.

AREA TOTAL TERRENO

350.000,00 m²

AREA REQUERIDA

397,96 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBRANTE

349.602,04 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

397,96 m²

OBSERVACIONES:

CONSORCIO DE CONCESIONES
APROBADO
11-01-19

ANEXO A FICHA PREDIAL

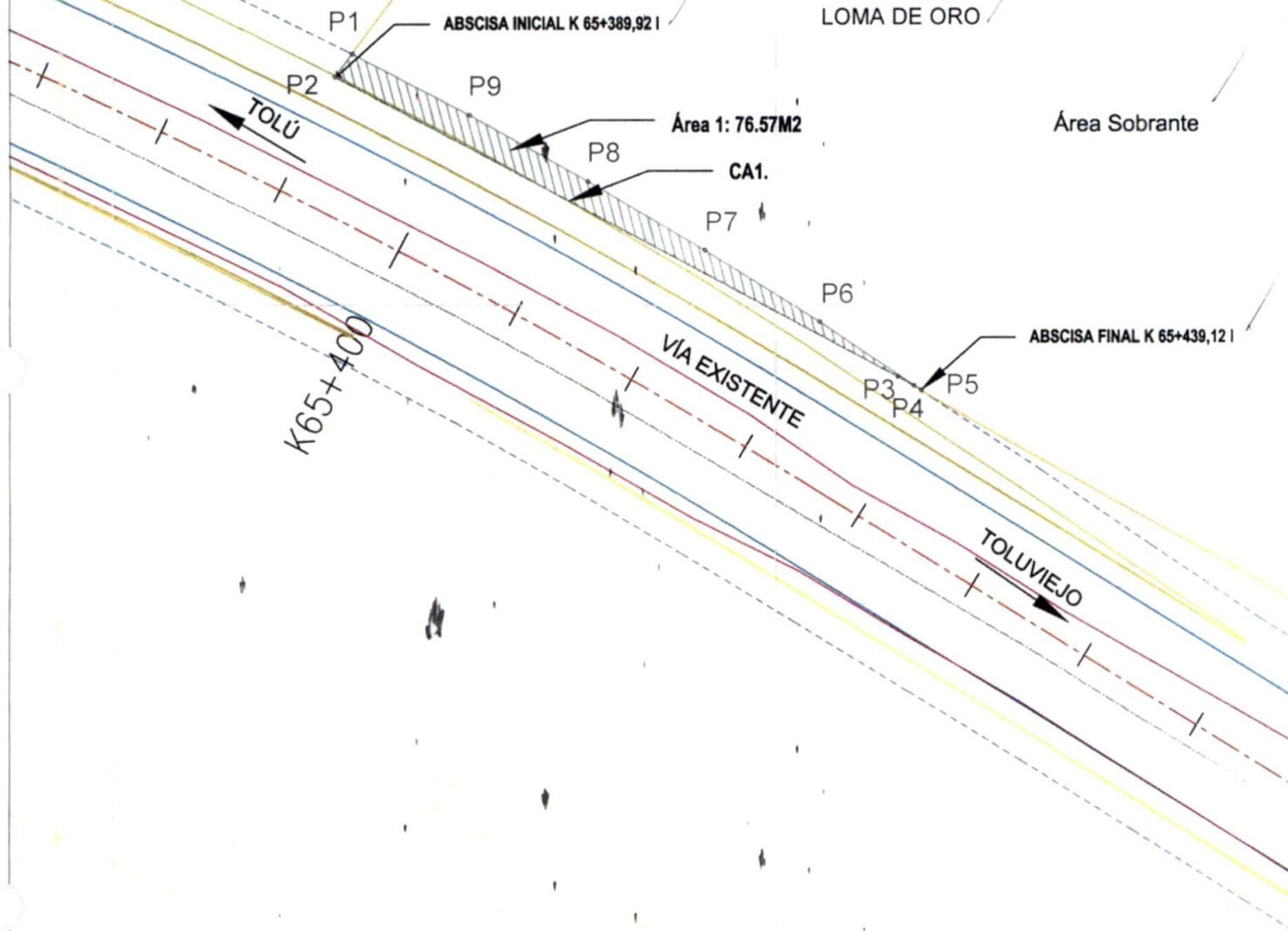
VERSION	1
PAGINA	1 DE 1

PROYECTO DE CONCESIÓN		CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR		UNIDAD FUNCIONAL		UF18	
CONTRATO No.:		APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		SECTOR O TRAMO		SUB SECTOR 1 TOLÚ-TOLUVIEJO	
PREDIO No.		CBA-8-1-046					
COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 1 = 76,57 m ²							
ABSC. INICIAL		K 65+389,92 I		MARGEN		Izquierda	
ABSC. FINAL		K 65+439,12 I		LONGITUD EFECTIVA		49,20	
VEREDA/BARRIO:	Toluviejo	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES AREA 1	
MUNICIPIO:	Toluviejo			NORTE	49,76 m	Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros (P.5- P.1)	
DPTO:	Sucre			SUR	50,04 m	Via Nacional Tolú - Toluviejo (E.2- P.5)	
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Agricultura	ORIENTE	0 m	Puntual. Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros (P.5)	
Predio requerido para:	Mejoramiento	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	2,16 m	Liliana Aznate Martínez y Otros (P.1 - P.2)	
COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 2 = 255,90 m ²							
ABSC. INICIAL		K 65+720,21 I		MARGEN		Izquierda	
ABSC. FINAL		K 65+806,97 I		LONGITUD EFECTIVA		86,76	
VEREDA/BARRIO:	Toluviejo	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES AREA 2	
MUNICIPIO:	Toluviejo			NORTE	85,47 m	Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros (P.20- P.10)	
DPTO:	Sucre			SUR	86,59 m	Via Nacional Tolú - Toluviejo (P.10- P.20)	
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Agricultura	ORIENTE	0 m	Puntual. Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros (P.20)	
Predio requerido para:	Mejoramiento	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	0 m	Puntual. Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros (P.10)	
COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 3 = 65,49 m ²							
ABSC. INICIAL		K 65+915,86 I		MARGEN		Izquierda	
ABSC. FINAL		K 66+008,18 I		LONGITUD EFECTIVA		92,32	
VEREDA/BARRIO:	Toluviejo	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES AREA 3	
MUNICIPIO:	Toluviejo			NORTE	92,36 m	Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros (P.40- P.29)	
DPTO:	Sucre			SUR	92,23 m	Via Nacional Tolú - Toluviejo (P.29- P.39)	
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Agricultura	ORIENTE	0,36 m	Libia Teresa Alvarez de Cardona y Otros (P.39- P.40)	
Predio requerido para:	Mejoramiento	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	0 m	Puntual. Zoraya Gisela De las Mercedes Alvarado Eljach y Otros (P.29)	

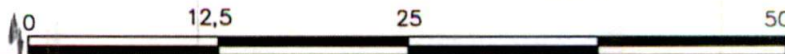


CAB-8-1-045
LILIANA AZNATE MARTINEZ y Otros
7082300030000000010079000000000
340-1699
VILLA DEL CARMEN

CAB-8-1-046
ZORAYA GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH
Y OTROS
7082300030000000010080000000000
340-30425
LOMA DE ORO



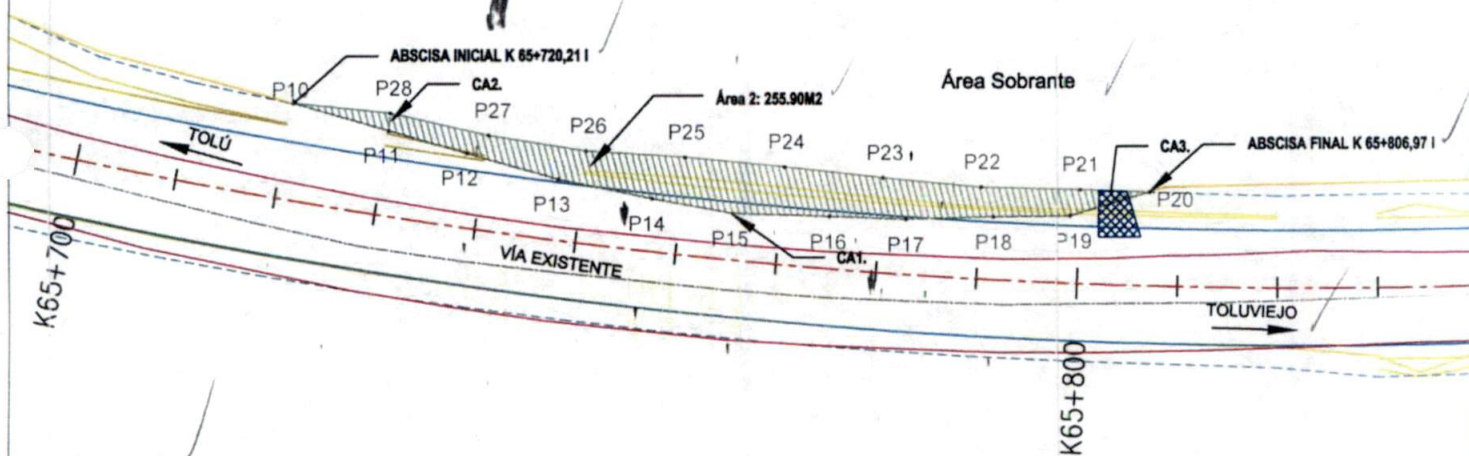
ESCALA 1: 500



	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
	PROPIETARIO: ZORAYA GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH Y OTROS	ÁREA TOTAL:	35 Ha + 0000.00 m²	---	---	PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)	
	CEDULA CATASTRAL: 70823000300000010080000000000	ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 397.96 m²	---	---	DATUM: MAGNA - SIRGAS	
	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-30425	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000.00 m²	---	---	ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL	
	CIP: CAB-8-1-046	ÁREA SOBRANTE:	34 Ha + 9602.04 m²	---	---	COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 48.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste	
	ESCALA: 1:500	ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²	---	---	COORDENADAS PLANAS: 1000.000 metros Norte 1000.000 metros Este	
		RUTA: 9004		DIBUJÓ: JAIRÓ ANDRÉS RAMOS ROMERO		FECHA: 29/03/2019	ARCHIVO: PA_CAB-8-1-046.dwg
		PR INICIO: 49+453 FINAL: 85+937	ABS INICIO: K 65+389,92(1) FINAL: K 66+008,18(1)	PLANO: 1 de 4			



CAB-8-1-046
ZORAYA GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH
Y OTROS
708230003000000010080000000000
340-30425
LOMA DE ORO



ESCALA 1:750

0 18.75 37.5 75

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectada --- Fuentes hídricas --- Línea de transmisión --- Eléctrica --- Acceso --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa --- Punto de inflexión --- Chafán Lleno --- Chafán Corte --- Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
	PROPIETARIO: ZORAYA GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH Y OTROS	ÁREA TOTAL: 35 Ha + 0000.00 m ²	ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 397.96 m ²		PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)	
	CEDULA CATASTRAL: 708230003000000010080000000000	ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m ²	ÁREA SOBRANTE: 34 Ha + 9602.04 m ²		DATUM: MAGNA - SIRGAS	
	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 340-30425	ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m ²			ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL	
	CIP: CAB-8-1-046	RUTA: 9004		COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste		
	ESCALA: 1:750	PR INICIO: 49+453 FINAL: 65+937	ABS INICIO: K 65+346.92(3) FINAL: K 65+008.18(3)	COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este		
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UPI 8 SUBSECTOR 1 TOLÚ - TOLUVIEJO		CONCESIÓN Ruta al Mar		DIBUJÓ: JAIRÓ ANDRÉS RAMOS ROMERO	FECHA: 29/03/2019	
				ARCHIVO: PA_CAB-8-1-046.dwg	PLANO: 2 de 4	



CAB-8-1-047
LIBIA TERESA ALVAREZ DE CARDONA Y OTROS
708230003000000010557000000000
340-47745
PARADERO Y ESTADERO ABACOA

CAB-8-1-046
ZORAYA GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH
Y OTROS
708230003000000010080000000000
340-30425
LOMA DE ORO

Area Sobrante

ABSCISA FINAL K 66+008,18 I

Area 3: 65.49M2

ABSCISA INICIAL K 65+915,86 I

P29 P49 P48 P47 P46 P45 P44 P43 P42 P41 P40
P30 P31 P32 P33 P34 P35 P36 P37 P38 P39

K65+900

VIA EXISTENTE

TOLUVIEJO

K
66

ESCALA 1: 750

0 18.75 37.5 75

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
	PROPIETARIO: ZORAYA GISELA DE LAS MERCEDES ALVARADO ELJACH Y OTROS	ÁREA TOTAL: 35 Ha + 0009.00 m²	ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 397.96 m²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m²	ÁREA SOBRANTE: 34 Ha + 9602.04 m²	ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m²	PROYECCIÓN: Gauss - Krueger: Colombia (Transversa de Mercator)
	CEDULA CATASTRAL: 708230003000000010080000000000	RUTA: 9004		CONVENCIONES		DATUM: MAGNA - SIRGAS	
	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-30425	PR INICIO: 49+453 FINAL: 65+937	ABS INICIO: K 65+915,86 I FINAL: K 66+008,18 I	CONVENCIONES	ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL		
	CIP: CAB-8-1-046	ESCALA: 1:750	CONVENCIONES		COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 48.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste		
			CONVENCIONES		COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este		
			DIBUJÓ: JAIR O ANDRES RAMOS ROMERO		FECHA: 29/03/2019		
			ARCHIVO: PA_CAB-8-1-046.dwg		PLANO: 3 de 4		

CUADRO DE COORDENADAS, ÁREA REQUERIDA 1					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	2.16	99°29'30"	849104.06	1537512.84
P2	P2 - P3	48.01	80°42'24"	849102.76	1537511.11
P3	P3 - P4	1.39	181°6'32"	849145.22	1537488.72
P4	P4 - P5	0.64	180°53'10"	849146.44	1537488.05
P5	P5 - P6	9.19	3°43'20"	849146.99	1537487.73
P6	P6 - P7	10.22	178°1'16"	849139.33	1537492.80
P7	P7 - P8	10.21	178°36'58"	849130.62	1537498.15
P8	P8 - P9	10.22	178°51'4"	849121.79	1537503.28
P9	P9 - P1	9.92	178°35'46"	849112.85	1537508.24

Area: 76.57 m²
Area: 0.007657 ha

CUADRO DE COORDENADAS, ÁREA REQUERIDA 2					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P10	P10 - P11	9.83	10°6'47"	849400.26	1537379.76
P11	P11 - P12	8.01	180°0'38"	849409.72	1537377.07
P12	P12 - P13	9.37	179°54'22"	849417.42	1537374.86
P13	P13 - P14	9.48	175°48'23"	849426.43	1537372.30
P14	P14 - P15	8.14	178°43'58"	849435.72	1537370.38
P15	P15 - P16	9.60	171°22'44"	849443.73	1537368.91
P16	P16 - P17	7.65	180°20'22"	849453.32	1537368.62
P17	P17 - P18	8.68	178°24'8"	849460.97	1537368.33
P18	P18 - P19	7.60	180°54'20"	849469.65	1537368.56
P19	P19 - P20	8.23	164°12'36"	849477.25	1537368.63
P20	P20 - P21	6.88	18°26'2"	849485.14	1537370.95
P21	P21 - P22	9.82	179°30'2"	849478.27	1537371.20
P22	P22 - P23	9.80	183°55'13"	849468.45	1537371.47
P23	P23 - P24	9.88	180°44'17"	849458.69	1537372.41
P24	P24 - P25	9.92	179°17'10"	849448.87	1537373.48
P25	P25 - P26	9.83	178°14'6"	849439.00	1537374.43
P26	P26 - P27	9.73	185°16'41"	849429.19	1537375.08
P27	P27 - P28	9.95	183°37'44"	849419.59	1537376.60
P28	P28 - P10	9.66	173°10'27"	849409.87	1537378.78

Area: 255.90 m²
Area: 0.02559 ha

CUADRO DE COORDENADAS, ÁREA REQUERIDA 3					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P29	P29 - P30	4.14	357°54'31"	849593.41	1537373.58
P30	P30 - P31	9.97	179°39'22"	849597.54	1537373.70
P31	P31 - P32	9.98	178°51'33"	849607.51	1537374.06
P32	P32 - P33	10.04	179°39'43"	849617.47	1537374.60
P33	P33 - P34	10.03	182°19'58"	849627.49	1537375.22
P34	P34 - P35	9.96	179°19'4"	849637.52	1537375.42
P35	P35 - P36	9.97	178°38'30"	849647.48	1537375.74
P36	P36 - P37	9.99	179°39'1"	849657.44	1537376.30
P37	P37 - P38	10.01	179°47'17"	849667.41	1537376.92
P38	P38 - P39	8.14	180°48'29"	849677.40	1537377.58
P39	P39 - P40	0.36	257°0'21"	849685.54	1537378.00
P40	P40 - P41	6.31	281°31'51"	849685.64	1537377.65
P41	P41 - P42	11.02	180°18'56"	849679.35	1537377.16
P42	P42 - P43	6.19	179°35'12"	849668.35	1537376.37
P43	P43 - P44	7.86	180°9'21"	849662.18	1537375.88
P44	P44 - P45	11.49	180°44'37"	849654.34	1537375.29
P45	P45 - P46	11.24	180°58'17"	849642.88	1537374.56
P46	P46 - P47	10.13	180°24'25"	849631.65	1537374.04
P47	P47 - P48	11.32	181°34'57"	849621.53	1537373.65
P48	P48 - P49	10.07	180°45'37"	849610.21	1537373.52
P49	P49 - P29	6.73	180°18'57"	849600.14	1537373.53

Area: 65.49 m²
Area: 0.006549 ha

 CONEXIÓN VIAL ANTIQUA-SOLVIA UP1 y SUBSECTOR 1 TOLÚ - TOLUVEJO  CONCESIÓN Ruta al Mar	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL PROPIETARIO: ZORAYA GISELADE LAS MERCEDES ALVARADO ELIACH Y OTROS CEDULA CATASTRAL: 708230003000000010080000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 340-30425 CIP: CAB-8-1-046 ESCALA: N/A	CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>35 Ha + 0000.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>0 Ha + 397.96 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 0000.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>34 Ha + 9602.04 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>00.00 m²</td> </tr> </table> ROUTA: 9004 <table border="1"> <tr> <td>PR</td> <td>ABS</td> </tr> <tr> <td>INICIO: 49+453</td> <td>INICIO: K 65+389.92(1)</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 65+937</td> <td>FINAL: K 66+008.18(1)</td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL:	35 Ha + 0000.00 m ²	ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 397.96 m ²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000.00 m ²	ÁREA SOBRANTE:	34 Ha + 9602.04 m ²	ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²	PR	ABS	INICIO: 49+453	INICIO: K 65+389.92(1)	FINAL: 65+937	FINAL: K 66+008.18(1)	CONVENCIONES <table border="0"> <tr> <td>--- Línea de compra</td> <td>--- Límite predial</td> </tr> <tr> <td>--- Ejes de vía proyectada</td> <td>--- Área requerida</td> </tr> <tr> <td>--- Eje de vía existente</td> <td>--- Área remanente</td> </tr> <tr> <td>--- Borde vía existente</td> <td>--- Construcción</td> </tr> <tr> <td>--- Borde vía proyectada</td> <td>--- Construcción anexa</td> </tr> <tr> <td>--- Fuentes hídricas</td> <td>○ Punto de inflexión</td> </tr> <tr> <td>--- Línea de transmisión</td> <td>--- Chafflan Llano</td> </tr> <tr> <td>--- Eléctrica</td> <td>--- Chafflan Corte</td> </tr> <tr> <td>--- Acceso</td> <td>--- Cercas</td> </tr> </table> DIBUJO: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO FECHA: 29/03/2019	--- Línea de compra	--- Límite predial	--- Ejes de vía proyectada	--- Área requerida	--- Eje de vía existente	--- Área remanente	--- Borde vía existente	--- Construcción	--- Borde vía proyectada	--- Construcción anexa	--- Fuentes hídricas	○ Punto de inflexión	--- Línea de transmisión	--- Chafflan Llano	--- Eléctrica	--- Chafflan Corte	--- Acceso	--- 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: 1000.000 metros Norte 1000.000 metros Este ARCHIVO: PA_CAB-8-1-046.dwg PLANO: 4 de 4
ÁREA TOTAL:	35 Ha + 0000.00 m ²																																					
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 397.96 m ²																																					
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000.00 m ²																																					
ÁREA SOBRANTE:	34 Ha + 9602.04 m ²																																					
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²																																					
PR	ABS																																					
INICIO: 49+453	INICIO: K 65+389.92(1)																																					
FINAL: 65+937	FINAL: K 66+008.18(1)																																					
--- Línea de compra	--- Límite predial																																					
--- Ejes de vía proyectada	--- Área requerida																																					
--- Eje de vía existente	--- Área remanente																																					
--- Borde vía existente	--- Construcción																																					
--- Borde vía proyectada	--- Construcción anexa																																					
--- Fuentes hídricas	○ Punto de inflexión																																					
--- Línea de transmisión	--- Chafflan Llano																																					
--- Eléctrica	--- Chafflan Corte																																					
--- Acceso	--- Cercas																																					



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

CERTIFICA:

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

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

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

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

Usos complementarios: Protección, Conservación, Turismo – Recreación.

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

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

N°	CODIGO CATASTRAL
1	70823000300000000104670000000000
2	70823000300000000100620000000000
3	70823000300000000100550000000000
4	70823000300000000100630000000000
5	70823000300000000105040000000000
6	70823000300000000106650000000000

Unidos Por Toluviéjo



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



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

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


LESVIA HERNANDEZ CARRASCAL
Secretaria de Planeación e infraestructura.