

Cartagena de Indias, D. T. y C.,

SOL-BOL-CE-GP-0179-18

Señores:

JAIRO DE LA HOZ CANCINO, HUMBERTO DE LA HOZ CANCINO, CECILIA DE LA HOZ DE RANGEL, ANA MARÍA DE LA HOZ CANCINO, MARTHA DE LA HOZ DE QUIROGA, ALICIA DE LA HOZ CANCINO, MARINA DE LA HOZ CANCINO, MANUELA DE LA HOZ CANCINO, CECILIA MARÍA JOSEFA CANCINO DE DE LA HOZ

Finca San Antonio K 21+850

Santo Tomas - Atlántico.

E. S. M.

Referencia: Contrato N° 008 de 2007. Cuyo objeto es la elaboración de *Estudios y Diseños Definitivos, Gestión Predial, Gestión Social, Gestión Ambiental, Financiación, Construcción, Rehabilitación, Operación y Mantenimiento del Proyecto de Concesión Vial "Ruta Caribe"*.

Asunto:

NOTIFICACIÓN POR AVISO del Oficio SOL-BOL-CE-GP-0116-18 de fecha 10 de mayo de 2018, por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno que pertenece a un predio de mayor extensión, ubicado en la zona rural del municipio de Santo Tomas, Departamento del Atlántico, identificado con la referencia catastral No. **00-02-0000-0002-000** y Matrícula Inmobiliaria No. **041-6994** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, proferido dentro del procedimiento de enajenación voluntaria del predio identificado con consecutivo **CRC-V-018A-**



En razón a que el oficio de citación **SOL-BOL-CE-GP-0118-18**, enviado por la sociedad **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.**, instándolo a notificarse del oficio SOL-BOL-CE-GP-0116-18 de fecha 10 de mayo de 2018, por medio del cual se dispone la adquisición de una zona de terreno que pertenece a un predio de mayor extensión, ubicado en la zona rural del municipio de Santo Tomas, Departamento del Atlántico, identificado con la referencia catastral No. 00-02-0000-0002-000 y Matrícula Inmobiliaria No. 041-6994 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, proferido dentro del procedimiento de enajenación voluntaria del predio identificado con consecutivo **CRC-V-018A**, sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal.

Se procede a efectuar la notificación por aviso, dando aplicabilidad al inciso 1° del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así:

Handwritten signature/initials.

AVISO

EL REPRESENTANTE LEGAL DE AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S. ENTIDAD DELEGATARIA DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS PREDIOS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO VIAL RUTA CARIBE

HACE SABER

Que el 10 de mayo de 2018, mediante oficio SOL-BOL-CE-GP-0116-18, se dispuso la adquisición de una zona de terreno que pertenece a un predio de mayor extensión, ubicado en la zona rural del municipio de Santo Tomas, Departamento del Atlántico, identificado con la referencia catastral No. **00-02-0000-0002-000** y Matrícula Inmobiliaria No. **041-6994** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, proferido dentro del procedimiento de enajenación voluntaria del predio identificado con consecutivo **CRC-V-018A**.

Es de indicar que en la comunicación de citación **SOL-BOL-CE-GP-0118-18 de fecha 10 de mayo de 2018**, se le indicaron las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el **día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino**.

Acompaño para su conocimiento el oficio de oferta formal de compra - SOL-BOL-CE-GP-0116-18, de fecha 10 de mayo de 2018, ficha, plano e inventario predial, copia del avalúo comercial corporativo CRC-V-018^a, y copia de las normas aplicables a la materia.

Atentamente,


MENZEL RAFAEL AMIN AVENDAÑO
Representante Legal AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.
Firma delegataria de la
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA



CC: CRC-V-018A
Proyectó: Gisella Romero Jurado- CGP
Revisó: Karol Ludyan García -GJ



Autopistas del Sol S.A.S.
Transv 54 No 31 A 227, los Alpes.
Cartagena. Colombia
Tel. +(57 5) 6 53 49 76
www.autopistasdelsol.com.co

Página 1 de 4

Cartagena D.T. y C., Mayo 17 de 2018.

SOL-BOL-CE-GP-0116-18

Señores:

JAIRO DE LA HOZ CANCINO, HUMBERTO DE LA HOZ CANCINO, CECILIA DE LA HOZ DE RANGEL, ANA MARÍA DE LA HOZ CANCINO, MARTHA DE LA HOZ DE QUIROGA, ALICIA DE LA HOZ CANCINO, MARINA DE LA HOZ CANCINO, MANUELA DE LA HOZ CANCINO, CECILIA MARÍA JOSEFA CANCINO DE LA HOZ

Finca San Antonio K 21+850

Santo Tomas - Atlántico.

E. S. M.

Referencia: Contrato N° 008 de 2007. *Estudios y Diseños Definitivos, Gestión Predial, Gestión Social, Gestión Ambiental, Financiación, Construcción, Rehabilitación, Operación y Mantenimiento del Proyecto de Concesión Vial "Ruta Caribe".*

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno que pertenece a un predio de mayor extensión, ubicado en la zona rural del municipio de Santo Tomas, Departamento del Atlántico, identificado con la referencia catastral No. **00-02-0000-0002-000** y Matrícula Inmobiliaria No. **041-6994** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**, en coordinación con **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.**, en virtud del contrato de concesión 008 de Agosto 22 de 2007, se encuentra adelantando el **PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL RUTA CARIBE**, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, enmarcado dentro de las políticas de mejoramiento de red vial de integración nacional e internacional, contemplada en la Ley 812 de 2003 para los años 2003 – 2006, y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, y el literal e) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

De acuerdo con el Contrato de Concesión 008 de Agosto 22 de 2007, modificado por el Otrosí de fecha 08 de Mayo de 2008; y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.** la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado proyecto vial.

Por lo cual, **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.** en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de Septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 2684 del 6 agosto de 2015 de la del Ministerio de Transporte, requiere comprar por





Autopistas del Sol S.A.S.
Transv 54 No 31 A 227, los Alpes.
Cartagena. Colombia
Tel. +(57 5) 6 53 49 76
www.autopistasdelsol.com.co

Página 2 de 4

motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un área de terreno de **7.071,26 M²** del inmueble en referencia incluida las , mejoras y cultivos que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas Inicial **K21+850.00** y Final **K22+804.64** conforme al requerimiento contenido en la ficha predial N° **CRC-V-018A** de abril de 2018, del Tramo Variante: Sector Palmar de Varela - Sabanagrande .

El valor total de la oferta de compra es **VEINTISÉIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE PESOS CON 32/100 M /CTE (\$ 26.389.927,32)**, discriminados así: **Área requerida de TERRENO : 7071.26 M²**, por valor de QUINCE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y DOS PESOS CON 32/100 M/CTE (\$15.783.052,32) ; **MEJORAS** : Por Valor de DIEZ MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$10.606.875) de acuerdo con el Avalúo Comercial elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria del Caribe, de Abril 10 de 2018.

En el mismo sentido nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en los Artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, el Artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y la Resolución 2684 del 6 agosto de 2015 del Ministerio de Transporte, dentro del avalúo comercial corporativo antes relacionado, se encuentra incluida la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán cancelados directamente a las entidades correspondientes, y serán asumidos por el comprador.

En caso de que se llegare a una enajenación voluntaria en los precisos términos de Ley, el método para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario, será la formula aritmética más expedita para distribuir el pago a cada beneficiario según su participación en el dominio o posesión regular inscrita, y el plazo para entregarlo se pactará de común acuerdo en la promesa de compraventa o escritura pública respectiva, en todo caso, el precio total se cancelará solo cuando se verifique la inscripción del acto de compraventa en el folio de matrícula inmobiliaria en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

Le informamos además de manera completa para su conocimiento los posibles procesos que se pueden presentar como son:

1. Enajenación Voluntaria: A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuentan ustedes con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad sobre esta oferta, bien sea aceptándola, o rechazándola; mediante oficio dirigido a las oficinas de **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S. – Coordinación de Gestión Predial**, Ubicadas en la Transversal 54 N° 31 A 227, Barrio Los Alpes, Cartagena de Indias, Bolívar, Teléfonos: 6 53 49 76 – 321 205 72 31.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa,
- Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo,
- No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.





Autopistas del Sol S.A.S.
Transv 54 No 31 A 227, los Alpes.
Cartagena. Colombia
Tel. +(57 5) 6 53 49 76
www.autopistasdelsol.com.co

Página 3 de 4

En caso de aceptarla, se suscribirá escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la aceptación.

2. Expropiación Judicial: En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido anteriormente, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de esta oferta de compra, no se haya llegado a un acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; conforme lo establecido por el artículo 4º de Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 que decretó disposiciones medidas de los proyectos de infraestructura de que trata la Ley 1682 de 2013, y en el mismo, el precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado en el avalúo.

No obstante, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia, será posible que los propietarios y **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.**, firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

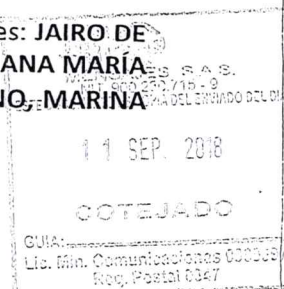
Lo anterior para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 2684 del 6 agosto de 2015 de la del Ministerio de Transporte, Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 y Artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y del Decreto 2684 de 2015.

Para expresar su voluntad de negociación, y llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, cuenta usted con un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido a la Coordinación de Gestión Predial de **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.**, sociedad delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación 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.

Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.**, **COORDINACIÓN DE GESTIÓN PREDIAL**, ubicadas en la Transversal 54 Nº 31 i -99, Barrio Los Alpes, Cartagena de Indias, Bolívar, Teléfonos: 6 47 5540 y 6 47 5549.

Según el estudio de títulos, la zona de terreno que se requiere, pertenece a la señores: **JAIRO DE LA HOZ CANCINO, HUMBERTO DE LA HOZ CANCINO, CECILIA DE LA HOZ DE RANGEL, ANA MARÍA DE LA HOZ CANCINO, MARTHA DE LA HOZ DE QUIROGA, ALICIA DE LA HOZ CANCINO, MARINA**





Autopistas del Sol S.A.S.
Transv 54 No 31 A 227, los Alpes.
Cartagena. Colombia
Tel. +(57 5) 6 53 49 76
www.autopistasdelsol.com.co

Página 4 de 4

DE LA HOZ CANCINO, MANUELA DE LA HOZ CANCINO , CECILIA MARÍA JOSEFA CANCINO DE DE LA HOZ.

Esta Oferta será inscrita en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición seguidamente de su notificación, en consecuencia el Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre el inmueble.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Acompaño para su conocimiento copia de la ficha, inventario, registro fotográfico y plano técnico predial, copia del avalúo y certificado del uso del suelo, así mismo le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.


MENZEL AMÍN AVENDAÑO

Representante Legal de AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.

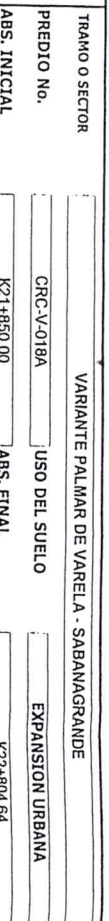
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CRC-V-018A

Proyectó: Gisella Romero - CGP

Aprobó: Karol Ludyan García - GJ





CO

1091.30 m

00-02-0000-0002-000

UNID	m2
------	----

[illegible]

MENSAJES
TEL 800 230 15-9
COTEJADO

S.A.S.
TEL 800 230 15-9
RECIBO

GUILA:
CALLE 16A, Comunicaciones-GUAYAMA
TEL 800 230 15-9



INVENTARIO DE PREDIO



FECHA: Abril de 2018
PROYECTO: RUTA CARIBE
SECTOR: VARIANTE PALMAR DE VARELA - SABANAGRANDE N° PREDIO: CRC-V-018A
DIRECCION: SAN ANTONIO (ZONA DE ACCESOS)
PROPIETARIO: JAIRO DE LA HOZ CANCINO Y OTROS
AREA REQUERIDA: 7,071.26 m2
AREA TOTAL CONSTRUIDA: _____
AREA MEJORAS: _____

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS REQUERIDAS:

CANT UNID

Via de acceso conformada en arena con un espesor promedio de 0.20m

7071.26

m2

Yo, _____, identificado con cedula de ciudadanía N° _____ de _____, certifico que la información suministrada es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno. Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

PROPIETARIO, POSEEDOR
ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

WENSAJES S.A.S.
NIT. 900.250.715-9
ESTE DOCUMENTO ES COPIA DEL ENVÍO DEL DIA

11 SEP. 2018

REPRESENTANTE CONSULTOR

COTEJADO
GUIA: _____
Lic. Min. Comunicaciones 0000387
Reg. Postal 0347



LISTA DE CHEQUEO



FECHA: Abril de 2018
PROYECTO: RUTA CARIBE
SECTOR: VARIANTE PALMAR DE VARELA - SABANAGRANDE
DIRECCION: SAN ANTONIO (ZONA DE ACCESOS)
PROPIETARIO: JAIRO DE LA HOZ CANSINO Y OTROS
AREA REQUERIDA: 7,071.26 m2
AREA TOTAL CONSTRUIDA:
AREA MEJORAS:

DAÑO EMERGENTE:

1. NOTARIADO Y REGISTRO:

APLICA
SI NO

Escritura publica
Levantamiento de las limitaciones al dominio
Derechos de registro

2. DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES:

Desinstalacion y/o desmonte de bienes muebles, retiro y embalaje
Traslado
Arriendo o Bodegaje
Reubicacion, montaje y/o reinstalacion de los muebles
Obras civiles

3. DESCONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS

Agua y alcantarillado
Electrico
Gas
Otros

LUCRO CESANTE:

1. PERDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICION:

APLICA
SI NO

Arrendamiento
Aparceria

2. PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS

Yo, _____, identificado con cedula de ciudadanía N° _____ de _____, certifico que la información suministrada es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno. Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

PROPIETARIO, POSEEDOR
ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONSULTOR

COTEJADO

GUÍA:
Lic. Min. Comunicaciones 0000487
Reg. Postal 0147

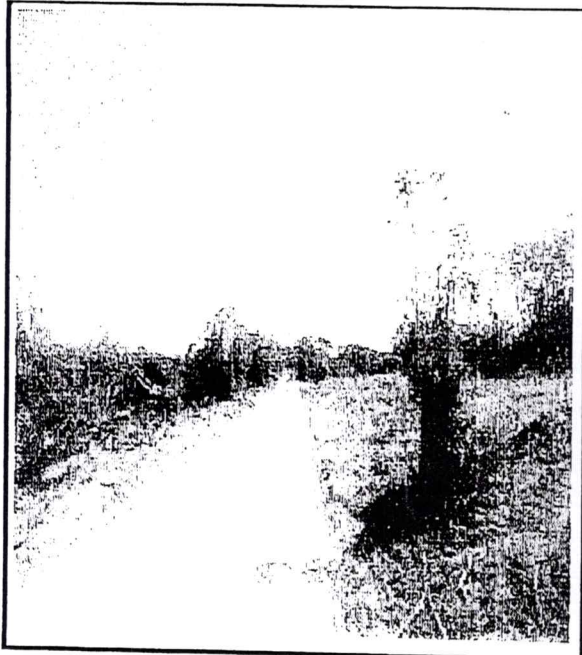


MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
CONCESION VIAL RUTA CARIBE
FORMATO REGISTRO FOTOGRÁFICO



TRAMO O SECTOR:	VARIANTE PALMAR DE VARELA - SABANAGRANDE		
PREDIO No:	CRC-V-018A	FECHA:	Abril de 2018
PROPIETARIO DEL PREDIO:	JAIRO DE LA HOZ CANCINO Y OTROS		

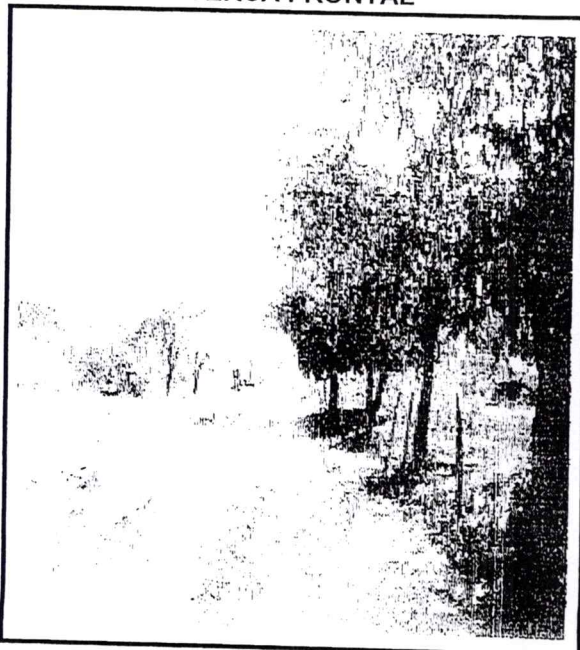
VISTA DEL PREDIO



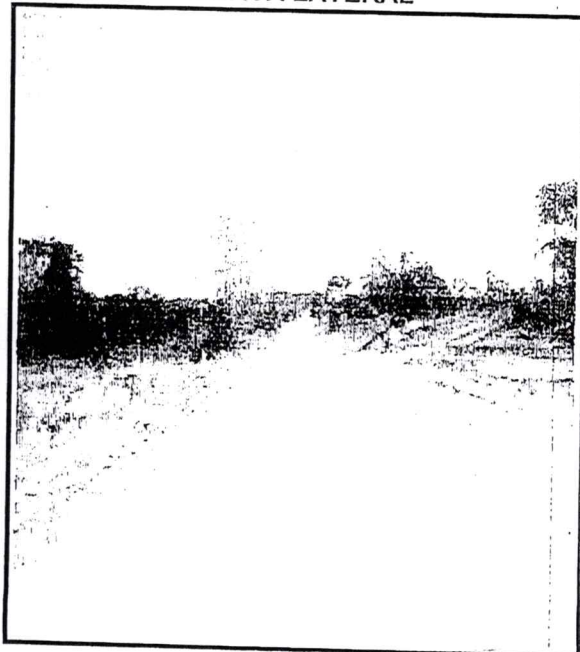
VISTA DEL PREDIO



CERCA FRONTAL



CERCA LATERAL



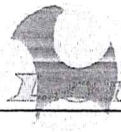
AVENSA RES. S.A.S.
C.R. 800.000.715-9
ESTE DOCUMENTO VA COTEJADO DEL ORIGINAL DEL DIA

11 SEP. 2018

COTEJADO

GUIA:
Lto. Min. Comunicaciones 0300087

[Handwritten signature]



*Corporación
Lonja Inmobiliaria del Caribe*

NIT. 806.014.299-1

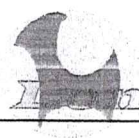
AVALÚO COMERCIAL
Lote de Terreno y Anexo
Municipio Santo Tomas, Atlántico
ABS.INICIAL K21+850,00 – ABS.FINAL K22+804,64

SOLICITADO POR:

AUTOPISTAS DEL SOL S.A.
Contrato No. 055-2015
CRC-V-018-A

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL CARIBE

Cartagena de Indias D. T. y C. Abril 2018



ÍNDICE

	Pág.
1. INFORMACIÓN GENERAL	3
2. DATOS CATASTRALES	3
3. DOCUMENTACIÓN RECIBIDA	4
4. TENENCIA	4
5. INFORMACION DEL SECTOR	4
6. DECRETO REGLAMENTARIO	5
7. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO	5
8. MÉTODO VALUATORIO	7
9. ASPECTOS GENERALES	8
10. ESTUDIO ECONOMICO	8
11. AVALÚOS	10
12. AVALÚO TOTAL	12
13. ADENDOS	13

✓

1. INFORMACIÓN GENERAL

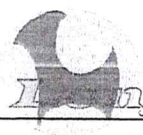
- 1.1. **SOLICITANTE:** Oficio: SOL-BOL-CE-GP-0061-18, suscrito por Gisella Romero Jurado, Coordinadora Gestión Predial de Autopista del Sol S.A.S.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Se trata de estimar el valor de un lote de terreno y su anexo que consiste en el volumen de arena de una vía de acceso conformada con un espesor promedio 0,20 m, con un área de 7.071,26 M2.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Atlántico.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Santo Tomas.
- 1.6. **SECTOR:** Rural.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL PREDIO:** San Antonio (Zona de accesos), Vereda Santo Tomas.
- 1.8. **OBJETIVO DEL AVALUO:** Enajenación voluntaria o expropiación.
- 1.9. **USO ACTUAL:** Sobre el área requerida del lote se encuentra levantada una construcción.
- 1.10. **FECHA DE VISITA:** 20 de Abril 2018
- 1.11. **FECHA DE INFORME:** 24 de Abril de 2018

Nota: Vigencia del informe: En atención a lo preceptuado en el numeral 7 del artículo 2° del Decreto 422 de 2000 y en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, se deja constancia que el presente avalúo tendrá una vigencia de una año, contado desde la fecha de su expedición.

2. DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral: 00-02-0000-0002-000 M.E

VIGENCIA FISCAL	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
01-01-2018		11.326,31 M2	0.000Mts	\$11.473.000,00



3. DOCUMENTACIÓN RECIBIDA

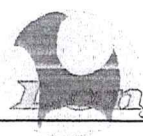
- a) Ficha y plano predial del predio CRC-V-018A.
- b) Escritura Publica N° 1631 del 18 de diciembre de 2014 de la Notaría Unica de Santo Tomas.
- c) Folio de Matricula Inmobiliaria 041-6994.
- d) Resolución 08-685-000011-2017 del IGAC (Actualización Catastral).

4. TENENCIA

- 4.1. PROPIETARIO: Jairo de la Hoz Cancino y Otros.
- 4.2. ESCRITURA PUBLICA: 1631 del 18 de diciembre de 2014 de la Notaría Unica de Santo Tomas.
- 4.3. FOLIO DE MATRICULA: 041-6994

5. INFORMACION DEL SECTOR

- 5.1. **LIMITE SECTORIAL:** Los alrededores son mayormente de tipo Agropecuario, delimitado al Norte por el municipio de Santo Tomas, al Sur con el municipio de Palmar de Varela, al Oriente municipio de Sabanagrande y al occidente con municipio de Polo Nuevo.
- 5.2. **ACCION PRINCIPAL EN EL SECTOR:** La constituye inicialmente la explotación agropecuaria, esto se demuestra por la pendiente del suelo y el tipo de explotación de los alrededores, los cultivos predominantes, que la mayoría lo conforman pastos mejorados para la alimentación del ganado.
- 5.3. **VIAS IMPORTANTES:** La principal vía de acceso la constituye la Troncal de Oriente y la Cordialidad, las cuales están unidas por la doble calzada, recientemente construida, la constituye el eje de desarrollo de la zona.
- 5.4. **SERVICIOS BASICOS:** En el sector se encuentran los servicios básicos de energía eléctrica.



- 5.5. VALORIZACIÓN:** La tendencia de valorización del sector es bastante alta debido al desarrollo que en los últimos años se está viendo a raíz de la construcción de la doble calzada Palmar de Varela - Sabanagrande.
- 5.6. TRANSPORTE PÚBLICO:** Todos las busetas que salen desde Sabanalarga con destino a Cascajal, Leña, La retirada, Martillo hasta llegar a la Troncal de Oriente y los van de Barranquilla hasta Calamar.

6. DECRETO REGLAMENTARIO

De acuerdo a la Normatividad del Uso del suelo el predio con referencia catastral No.00-02-0000-0002-000, clasifica su actividad principal como: AREA RURAL Y EXPANSION URBANA.

7. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

7.1. GENERALIDADES DEL TERRENO

7.1.1. UBICACIÓN: El frente del predio en su totalidad está localizado mirando hacia la doble calzada carretera que va de Palmar de Varela a Sabanagrande.

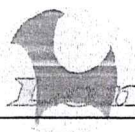
7.1.2. SUPERFICIES

ORIGEN	ÁREA TOTAL DEL TERRENO	AREA REQUERIDA
Ficha Predial	11.326,31 m ²	7.071,26 m ²

*Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria

7.1.3. LINDEROS:

Norte: Longitud de 19,17 m, colinda con area restante propiedad de Jairo de la Hoz Cancino y Otros (puntos 19 al 20).



Corporación

Inmobiliaria del Caribe

NIT. 806.014.299-1

6

Oriente: Longitud de 980,13 m, colinda con predios de Cecilia, Humberto, Martha, Jairo y Manuela de la Hoz Cancino (puntos 20 al 34).

Sur: Longitud de 13,37 m, colinda con vía secundaria El Uvito – Santo Tomas (puntos 34 al 1).

Occidente: Longitud de 1091,30 m, colinda con Marina, Humberto, Cecilia y Manuela de la Hoz Cancino (puntos 1 al 19).

7.1.4. CLASES DE SUELO:

De conformidad con el Estudio General de Suelos y Zonificación de tierras del departamento del Atlántico realizada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, el predio se encuentra ubicado dentro de una zona con una vocación de uso principal agrosilvopastoril con su uso principal agropastoril ASP. Son terrenos ligeramente planos y fuertemente quebrados con pendiente del 0 al 3% afectados por la erosión ligera, inundaciones frecuentes y mal drenados que limitan su uso en actividades agrícolas o ganaderas, se deben favorecer la regeneración de la vegetación natural, y evitar el sobre pastoreo, no dejar desprovisto el suelo sin cobertura vegetal.

7.1.4.1. SIMBOLO DEL SUELO: RWJa

Paisaje: Planicie aluvial

Litología Sedimento: Deposito mixto sobre fino.

7.1.4.2. RELIEVE:

Proceso morfo dinámico: relieve plano a ligeramente plano, con pendiente del 0 al 3%.

7.1.4.3. CARACTERISTICAS PRINCIPAL DEL SUELO:

Son superficiales a muy superficiales y pobres a bien drenados.

7.1.4.4. TEXTURA

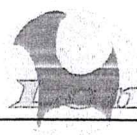
Moderadamente fina a moderadamente gruesa, neutros alcalinos y saturación de bases muy altas presencia de sales y solidos RWJa.

7.1.5. REPRESENTACION GEOMÉTRICA:

El predio en estudio, afectado por el trazado de la vía tiene forma de polígono irregular.

7.1.6. SERVICIOS PUBLICOS:

Servicios Básicos: energía eléctrica.



7.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

7.2.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

No aplica

7.2.2. ANEXOS:

Vía de acceso conformada en arena con un espesor promedio 0,20 m.

7.2.3. CULTIVOS:

No aplica.

7.2.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN: NA.

7.2.5 VETUSTEZ: NA

7.3. ÁREAS Y FUENTE: Ficha Predial

Anexos:

DETALLE	CANTIDAD	UNIDAD
Vía de acceso conformada en arena con un espesor promedio 0,20 m	7.071,26	m2

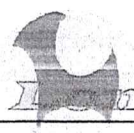
8. MÉTODO VALUATORIO

De conformidad con lo previsto en el artículo 1º de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Método comparativo de Mercado que consiste en establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes o comparables al objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En desarrollo de la aplicación de la metodología enunciada, se procedió a analizar y procesar una oferta encontrada en la zona a saber:

Oferta: Carretera Sabanalarga – Palmar, Finca Villa Carmen, con 17 Ha, valor \$46.602.941 Teléfono 301 2846595 Gerardo Gómez.

Por haberse encontrado una sola oferta, no se puede tomar como dato definitivo porque no reúne el número de Ofertas necesarias (3) Resolución 620 del IGAC, por lo anterior,



se procede a practicar encuestas entre personas conocedoras de la zona tales como: Propietarios, Peritos Avaluadores, corredores de bienes raíces, etc, a saber:

Yojana Rúa Oñoro, Vendedora \$25.000.000/ Ha

German David Ortega, Agente rural de la zona, \$23.000.000/ Ha

Humberto Barona, Perito Avaluador \$24.000.000/ Ha

Para determinar el valor del terreno del predio objeto de avalúo, así como el de los demás predios ubicados en la misma zona, se efectuó el procesamiento estadístico de la información referida a los precios investigados en el área, dentro de la cual se ubica el predio analizado, tal proceso arrojó como resultado un valor único confiable para ellas.

9. ASPECTOS GENERALES

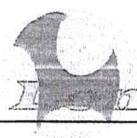
Las consideraciones más importantes que se han tenido en cuenta en la ubicación y la investigación económica para este predio son las siguientes:

- El frente del predio, mira totalmente para la vía de doble calzada.
- La doble calzada es una solución expedita de movilización automovilística y transporte de carga.
- Tiene cercanía a la cabecera municipal de Palmar de Varela.
- Los servicios públicos de energía eléctrica, están presentes en la zona.
- Tiene acceso tanto, por la carretera Troncal de Oriente (Barranquilla-Calamar), así como por la Carretera de la Cordialidad.

10. ESTUDIO ECONOMICO

10.1. INVESTIGACIÓN DIRECTA: Para este caso se practicaron encuestas, porque únicamente se encontró una sola Oferta.

NOMBRE	PROFESIÓN	VALOR
Yojana Rúa Oñoro	Vendedora	\$25.000.000
German Ortega	Agente Policía Rural	\$23.000.000
Humberto Barona	Perito Avaluador	\$24.000.000
PROMEDIO		\$24.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$1.000.000
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4%
LIMITE SUPERIOR		\$25.000.000
LIMITE INFERIOR		\$23.000.000



NOTA: EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN NUNCA DEBE SER SUPERIOR A 7,5%

10.2. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Se practicó esta investigación, a partir de la oferta relacionada anteriormente, mediante la cual se obtuvo un valor promedio del terreno en la zona de \$24.000.000/Ha.

10.3. DESCUENTO POR ANUNCIO DEL PROYECTO

Ley 388 de 1997, Parágrafo 1 del Artículo 61. La afectación o incremento de los precios investigados, por el anuncio de la realización del proyecto se estima en un 7.0%, ya deducido, con ocasión del escaso desarrollo que tiene el área que se estudia, debido a sus características y limitaciones por su comportamiento rural. Dicho porcentaje de descuento se establece considerando además que la dinámica de los valores del mercado en la zona habitualmente están más ligados comercialmente a la cercanía o proximidad con el casco urbano del Municipio de Palmar de Varela, Departamento del Atlántico, o a la expectativa por la reciente entrada en vigencia del Tratado de Libre Comercio de Colombia con los Estados Unidos de América.

10.4. INDEMNIZACIONES POR DAÑO EMERGENTE:

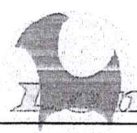
Estimación por estudio económico de acuerdo con lo establecido en la resolución 2.684 de agosto de 2015

10.5. INDEMNIZACIONES POR LUCRO CESANTE:

Para la estimación se aplicaran los procedimientos establecidos en la resolución 2.684 de agosto de 2015

10.6. VALORES ADOPTADOS: Basados en el procesamiento de los datos obtenidos mediante las encuestas mencionadas, y utilizando métodos estadísticos legalmente establecidos, se llegó a un precio unitario para el terreno de \$24.000.000/Ha, equivalente a \$2.400/m², posteriormente se realiza el descuento del 7% dando un valor de **\$2232/m²**, cifra que tomaremos como base para liquidar.

Para determinar el valor de las construcciones se utilizó el Método de Costo de Reposición, previsto en el artículo 3° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, consultando como referente; la publicación de la revista especializada CONSTRUDATA ediciones N°161; N°162; 170; 179 y 185, y las tablas de valores vigentes del IGAC para catastro actualizadas para comercio, con las que se obtiene el precio unitario para el valor de las construcciones; utilizando además la tabla de Fitto y Corvini (Ver anexo N°. 3), cuyo resultado está representado en las respectivas tablas que posteriormente se muestran.



Así mismo, para el valor de las mejoras, al resultado se le demerita, teniendo en cuenta la vetustez y el estado de conservación en el momento de la visita para cada uno de los ítems.

Para obtener el valor unitario de los cultivos, se investigó con diferentes viveros y profesionales expertos en ingeniería agronómica e ingeniería forestal.

Los precios investigados se encuentran anexos a la memoria descriptiva, teniendo en cuenta el concepto de diferentes profesionales en el Agro, al igual que los valores manejados en varios establecimientos entre los cuales se encuentran:

- ✓ VIVERO LA JUNGLA en el corregimiento El Zapatero. Propietarios: José Álvarez
Teléfono 3153496841.
- ✓ VIVERO FERIA DE LAS FLOREZ. Dirección: Barrio El Recreo No. 31B-25.
Teléfono: 6513094.
- ✓ Ingeniero Forestal y Avaluador: Nelson Morales. Teléfono: 3684997
Ingeniero Agrónomo y Avaluador: Abraham Jadid. Teléfono: 3157456443

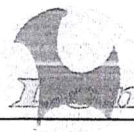
11. AVALÚOS

11.1. AVALÚO DEL TERRENO

DETALLE	ÁREA/M ²	VALOR UNITARIO/MT ²	VALOR TOTAL
Terreno	7.071,26	\$2.232	\$15.783.052,32
AVALÚO TOTAL			\$15.783.052,32

11.2. AVALÚO DE LA CONSTRUCCION: NA

DETALLE	ÁREA/M ²	VALOR UNITARIO/MT ²	VALOR TOTAL
Vivienda	0	0	0
AVALÚO TOTAL			



11.3. AVALÚO DE LOS ANEXOS

DETALLE	CANTIDAD	UN	CANTIDA D M3	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Vía de acceso conformada en arena con un espesor promedio 0,20 m	7.071,26	m2	1.414,25	\$7.500	\$10.606.875,00

11.4. DAÑO EMERGENTE:

11.4.1. INDEMNIZACIONES POR CONCEPTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO:

Los costos de notariado y registro se estiman con base en el valor del inmueble antes de las indemnizaciones por lucro cesante y daño emergente, aplicando las tarifas establecidas en las resoluciones 0640 y 0641 de enero 23 de 2015, de la superintendencia de Notariado y Registro-SNR. No obstante, este valor no será objeto de análisis en el presente estudio, bajo el entendido que el concesionario AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S se encargara de hacer este tipo de pagos directamente a las notarías y oficinas de registro.

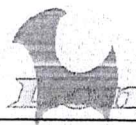
DESCRIPCIÓN	cant	und	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Notariado	1,00	und	\$ -	\$ -
Registro	1,00	und	\$ -	\$ -
AVALÚO TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO				\$ -

11.4.2. DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES:

Para este caso no aplica

DESCRIPCIÓN	cant	und	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Desmonte	0,00	glb	\$ -	\$ -
Embalaje	0,00	glb	\$ -	\$ -
Traslado	0,00	glb	\$ -	\$ -
AVALÚO TOTAL DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES				\$ -

11.4.3. INDEMNIZACIONES POR OTROS CONCEPTOS QUE GENERAN DAÑO EMERGENTE



11.5. LUCRO CESANTE:

DESCRIPCIÓN	cant	und	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
No Aplica	0,00	m2	\$ -	\$ -
No Aplica	0,00	m2	\$ -	
AVALÚO TOTAL OTROS CONCEPTOS QUE GENERAN DAÑO EMERGENTE				\$ -

Actualmente en el predio no se desarrollan actividades por consiguiente, este ítem no aplica

DESCRIPCIÓN	cant	und	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
No Aplica	0,00			\$ -
No aplica	0,00			\$ -
AVALÚO TOTAL LUCRO CESANTE				\$ -

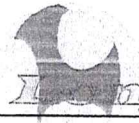
12. AVALÚO TOTAL

ÍTEM	VALOR TOTAL
TERRENO	\$15.783.052,32
ANEXO: ARENA AMARILLA	\$10.606.875,00
AVALÚO TOTAL	\$26.389.927,32

SON: VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE PESOS CON 32/100 M/CTE

Atentamente,

HERNANDO E. SARMIENTO CASTELLÓN
Presidente
R.N.A.- MI No.0397



13. ADENDOS

13.1. GRÁFICOS

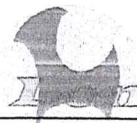
- Plano área requerida del Predio

13.2. FOTOGRÁFICOS

- Ocho (8) Fotografías que permiten identificar el predio motivo de Avalúo.

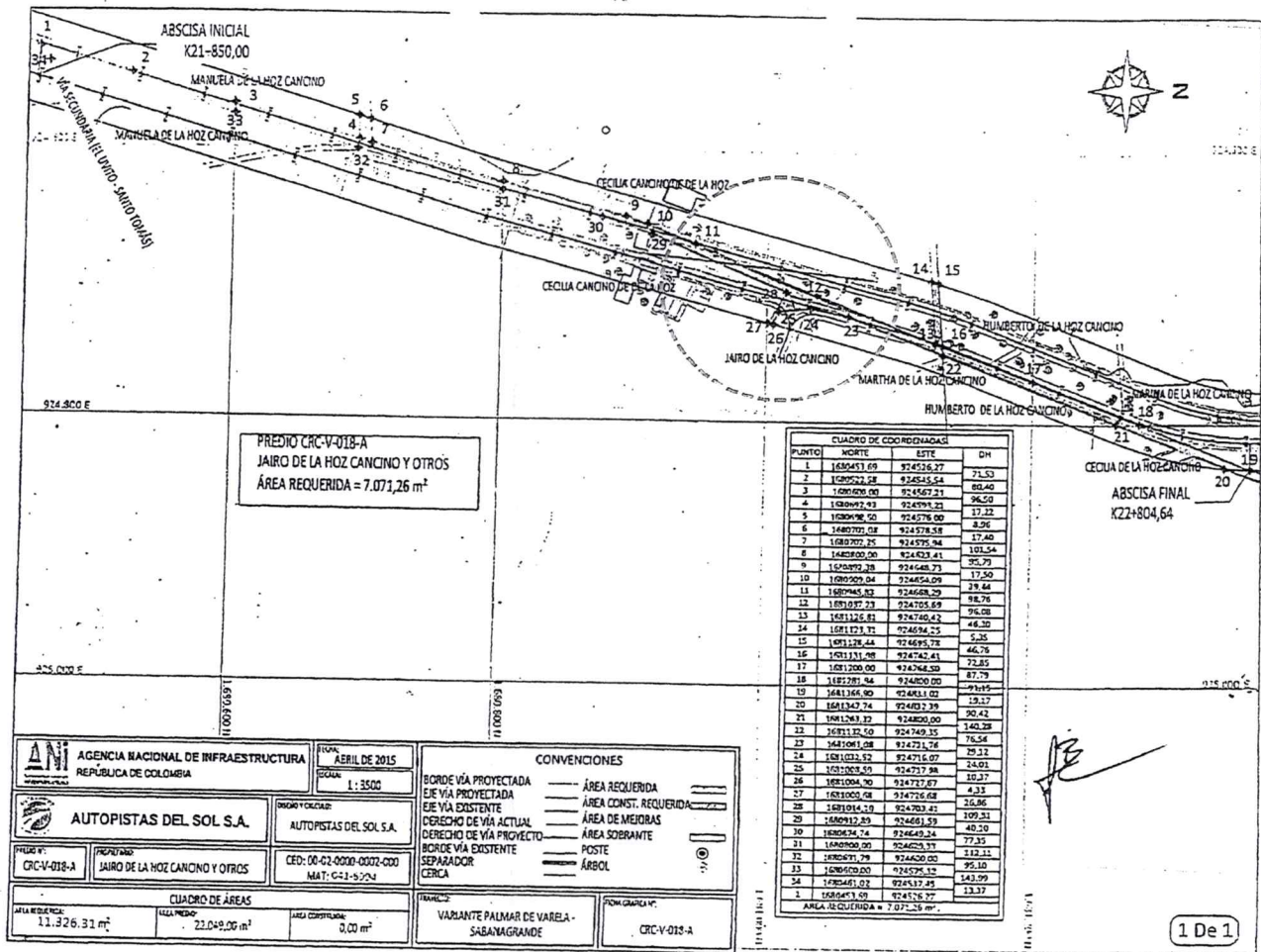
13.3. TABLA DE DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI: NA

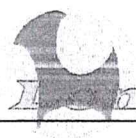
f



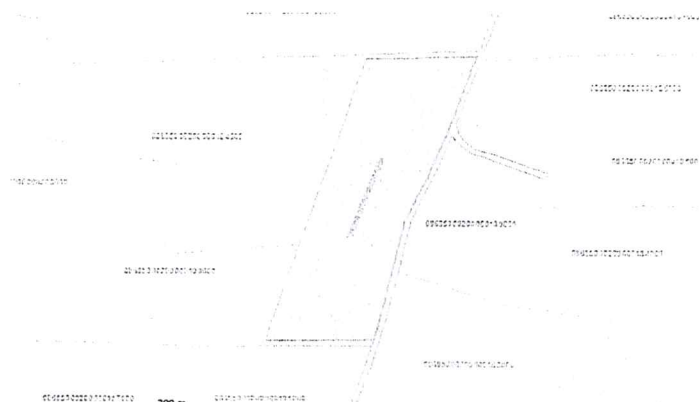
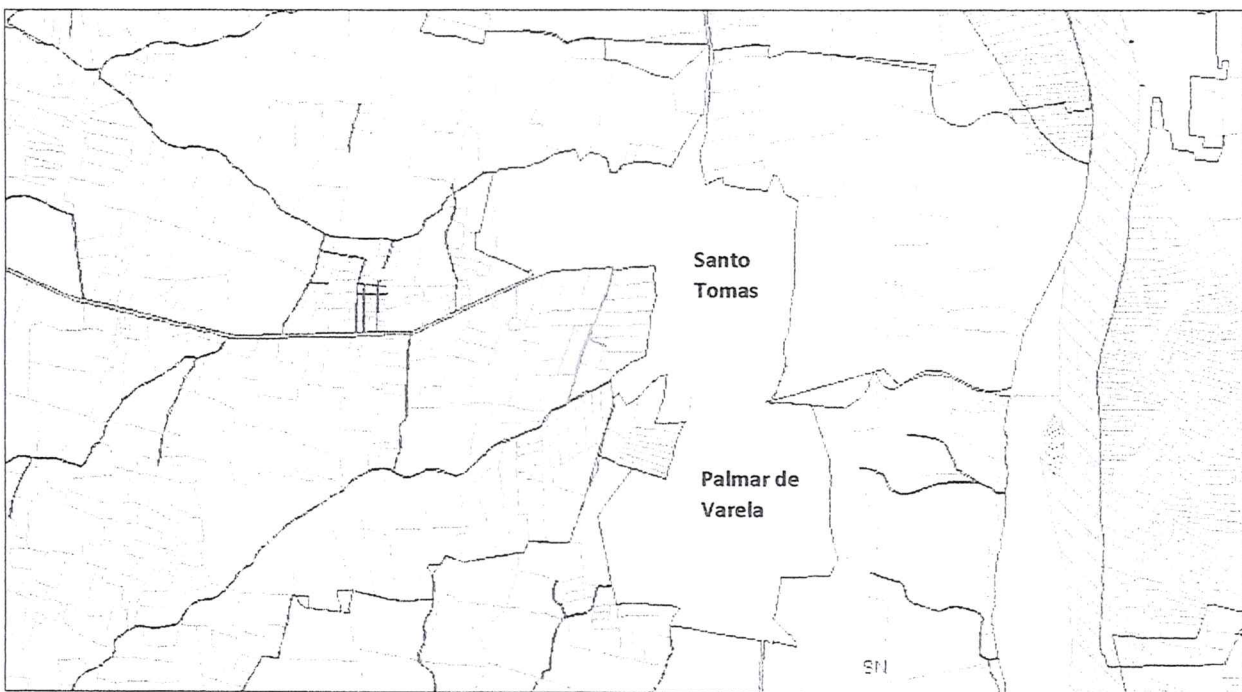
ANEXO 1- GRAFICO

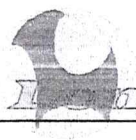
Plano área requerida del Predio





ANEXO 2 - UBICACIÓN CATASTRAL

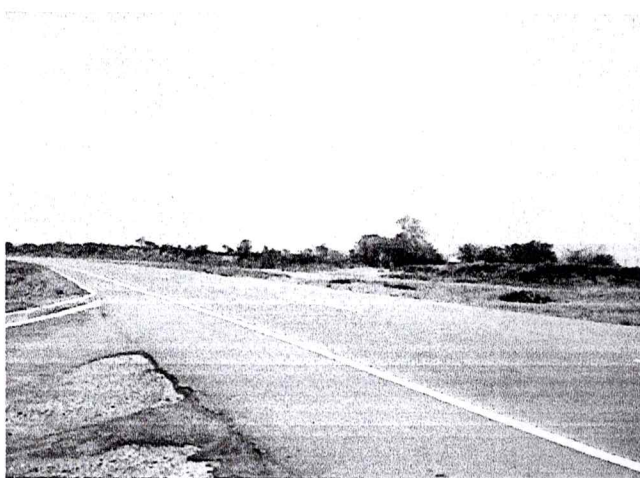




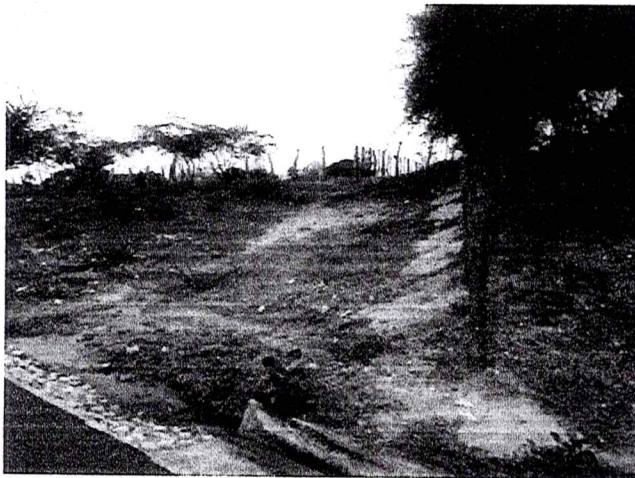
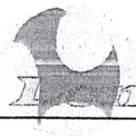
ANEXO 3 - FOTOGRÁFICO



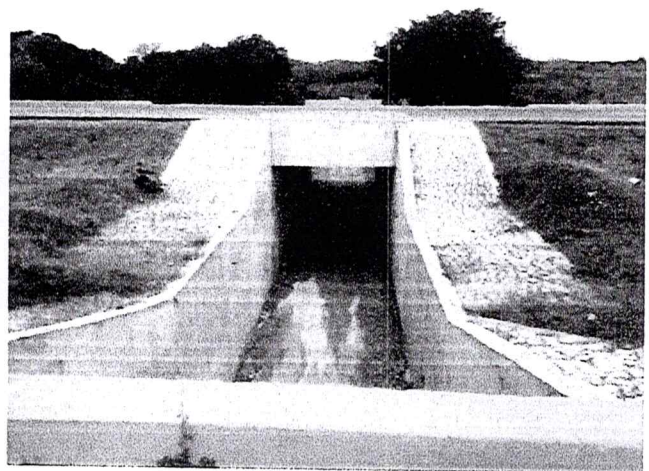
VIA PRINCIPAL PALMAR DE VARELA – SABANAGRADE



PUNTO DE RETORNO EN EL KILOMETRO 22

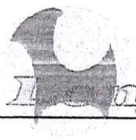


ANTIGUA MANGA DEL PREDIO

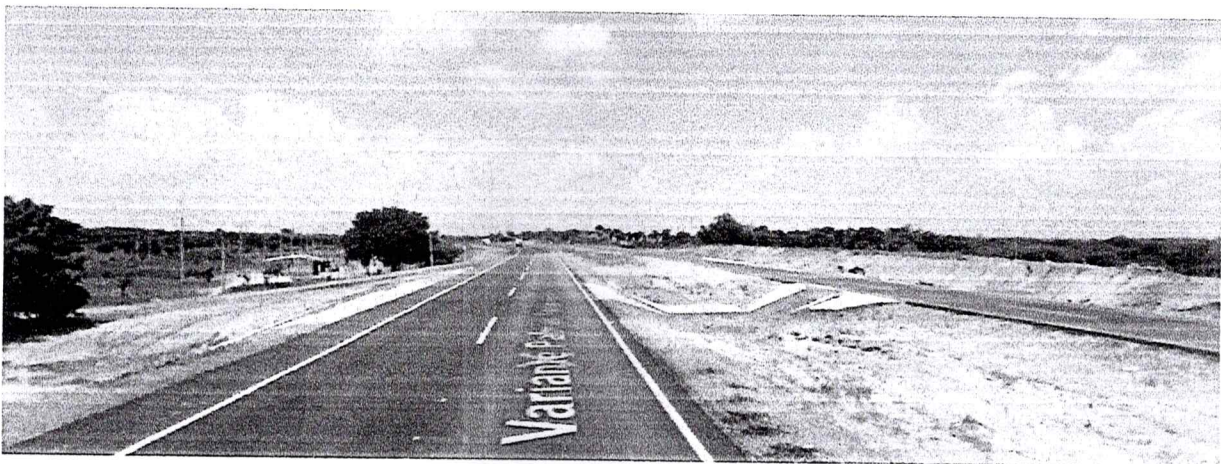


PASO POR DEBAJO DE LA VIA EN ARENA AL ANTIGUO CAMINO EL UVITO – SANTO TOMAS

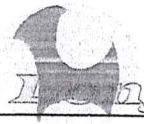
f



ENTRADA A LA ARENERA



PANORAMICA DEL PREDIO



ANEXO 4- PANORAMICA DEL SECTOR

