

Montería, (Córdoba)

Señor:
**JUAN FRANCISCO PADILLA HERNANDEZ Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**
Dirección: VILLA LUZ
Santiago De Tolú – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA
AL MAR
Radicado: 48-147S-20210107005250
Fecha: 07/01/2021 03:03:07 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 – CAB-8-1-026 Oferta formal de compra con radicado No. 48-147S-20201019004483 del 19 de octubre de 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado No. 48-147S-20201019004484 del 19 de octubre de 2020, 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-20201019004483 del 19 de octubre de 2020, sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria 340-31613 denominado VILLA LUZ, ubicado en Tolú -Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia-Bolívar, según consta en la citación para notificación personal de fecha de recibo del 19 de octubre de 2020, sin que se haya surtido la notificación personal, 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

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado 48-147S-20201019004483 del 19 de octubre de 2020. “Comunicación por la cual se presenta oferta formal de compra y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión denominado VILLA LUZ, ubicado en jurisdicción del municipio de Tolú, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N°708200002000000010326000000000 y folio de matricula inmobiliaria N° 340-31613. predio identificado con la ficha predial No. CAB-8-1-026, ubicado en el sector TOLU – TOLU VIEJO.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado VILLA LUZ, ubicado en el municipio de Tolú-Sucre, a fin de notificarle a los **JUAN FRANCISCO PADILLA HERNANDEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, la oferta formal de compra 48-147S-20190905000730 del 05 de septiembre de 2019.

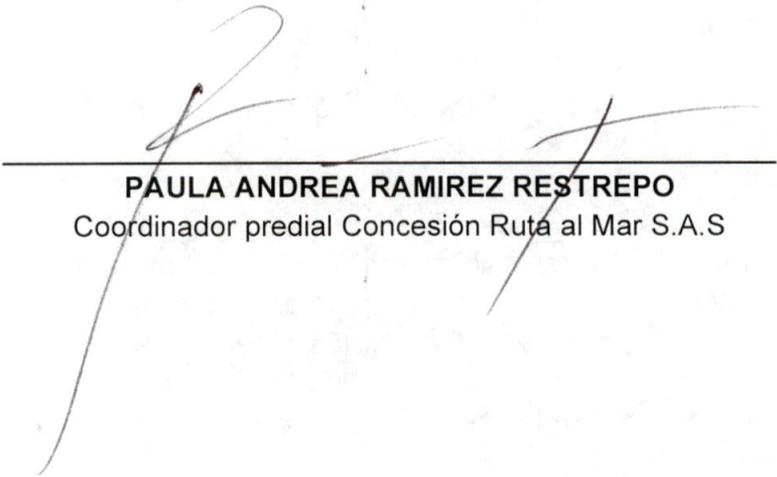
Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147S-20201019004483 del 19 de octubre de 2020, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la 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 13-enero-2021 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 19-enero-2021 A LAS 6:00 P.M.



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

Proyecto: JMS

Señor:

JUAN FRANCISCO PADILLA HERNANDEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: VILLA LUZ

Santiago De Tolú – Sucre

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

ASUNTO: COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO VILLA LUZ, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°708200002000000010326000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° **340-31613** DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-8-1-026 UBICADO EN EL SECTOR TOLU – TOLUVIEJO.

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-8-1-026
Fecha de ficha	7-Jul-2020
Tramo / Unidad funcional	UFI 8 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	151,29 M ²
Abscisa inicial	K 56+163,27 D
Abscisa final	K 56+216,79D
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-31613
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200002000000010326000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 334 del 9 de diciembre de 1988 de la Notaría Única de Tolú, y son los siguientes:

...” Por el Sur, con predio del señor Pedro Hernandez, con medida de ciento treinta y cinco (135) metros con veinte (20) centímetros; Por el Este, con terrenos de Fanny Jaramillo con medida de ciento catorce (114) metros; por el Norte, con la carretera Tolú-Sincelejo, con medida de ciento diez (110) metros; y por el Oeste, con parcela de la señora Rosa M, Perez Hernandez, con una medida de ciento catorce (114). ”...

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliario No. 340-31613 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
JUAN FRANCISCO PADILLA HERNANDEZ	983525	Compraventa	Escritura Publica	N°334 del 9 de diciembre 1988	de Notaría Única	Tolú



C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-8-1-026:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-8-1-026	Total: 16092,00M ²
	Requerida: 151,29 M ²
	Remanente: 0,00 M ²
	Sobrante: 15.940,71 M ²
	Total Requerida: 151,29 M ²

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindantes
NORTE	P5 - P1	53,88	METROS LINEALES	CON CARRETERA TOLU - TOLUVIEJO
SUR	P2 - P4	54,39	METROS LINEALES	CON JUAN FRANCISCO PADILLA HERNANDEZ
ORIENTE	P4 - P5	3,38	METROS LINEALES	CON ZONA VERDE CARRETERA TOLU - TOLUVIEJO
OCCIDENTE	P1-P2	0,77	METROS LINEALES	CON JUAN FRANCISCO PADILLA HERNANDEZ

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-8-1-026 de fecha 24 de agosto de 2020, 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 **UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.742.889)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del terreno, a favor del propietario; la suma de **SEISCIENTOS VEINTISÉIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$626.840)**.

CAB-8-1-026				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,015129	\$ 41.433.000	\$ 626.840
TOTAL TERRENO				\$ 626.840



Por concepto de construcciones Anexas, a favor del propietario; la suma de **CIENTO CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$104.591)**.

CAB-8-1-026										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 Porton	10	20	1,00	50,00%	2,5	42,56%	\$ 182.087,00	\$77.496,23	\$104.590,77	\$104.590,77
VALOR TOTAL										\$ 104.590,77
VALOR ADOPTADO										\$ 104.591

Por concepto de cultivos y especies, a favor del propietario; la suma **UN MILLÓN ONCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.011.458)**.

CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
ACHIOTE Ø ≤ 0,20	UNIDAD	5	\$ 30.000	\$ 150.000
HELICONIA Ø ≤ 0,20	UNIDAD	1	\$ 10.000	\$ 10.000
GUANABANA Ø ≤ 0,20	UNIDAD	4	\$ 127.546	\$ 510.184
AZAHAR DE LA INDIA Ø ≤ 0,20	UNIDAD	1	\$ 30.000	\$ 30.000
ORNAMENTALES Ø ≤ 0,20	UNIDAD	10	\$ 15.000	\$ 150.000
PLATANO Ø ≤ 0,20	UNIDAD	6	\$ 26.879	\$ 161.274
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.011.458

El pago total del precio de adquisición es de **UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.742.889)**.

CAB-8-1-026				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,015129	\$ 41.433.000	\$ 626.840
TOTAL TERRENO				\$ 626.840
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 104.591
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.011.458
TOTAL AVALUO				\$ 1.742.889

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.

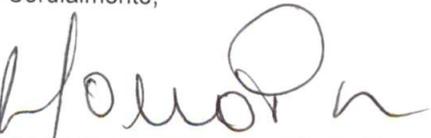
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar 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-8-1-026 de fecha 24 de agosto de 2020, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



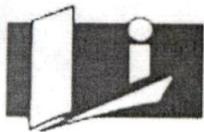
GLORIA PATRICIA GARCÍA RUÍZ
Segunda Suplente del Representante Legal

Anexo: Lo enunciado en ___ Folios

CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, propietario y Expediente Predial

Elaboró: JMS

4



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-8-1-026

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

BOGOTA D.C., 24 DE AGOSTO DE 2020

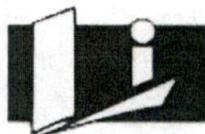
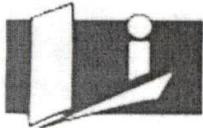


TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACION GENERAL	4
1.1.	SOLICITANTE:	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE:	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	4
1.4.	MARCO NORMATIVO:	4
1.5.	DEPARTAMENTO:	4
1.6.	MUNICIPIO:	4
1.7.	VEREDA:	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	4
1.11.	USO POR NORMA:	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL:	5
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO:	5
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO:	5
2.	DOCUMENTOS	5
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1.	PROPIETARIOS:	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA:	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS:	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
4.3.	TOPOGRAFÍA:	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS:	7
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS:	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES:	7
4.8.	VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:	7
5.	REGLAMENTACION URBANISTICA.....	7
6.	DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1.	UBICACIÓN:	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO:	9
6.3.	LINDEROS:	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:	9
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS:	10
6.6.	UNIDADES FISIGRÁFICAS:	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS:	10
6.8.	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:	10



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

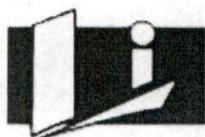


MIEMBROS

PREDIO CAB-8-1-026

6.9.	CONSTRUCCIONES ANEXAS:	10
6.10.	CULTIVOS ESPECIES:	10
7.	MÉTODOS VALUATORIOS	11
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO	11
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	11
7.3.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:	11
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	12
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	12
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	13
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	13
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)	13
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	13
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	13
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:	14
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES:	14
10.4.	SERVUDUMBRES:	14
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS):	14
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	14
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN:	14
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:	15
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	15
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	15
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	16
14.	RESULTADO DE AVALÚO	17

3

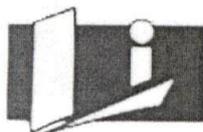


PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 28 de julio de 2020.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO NORMATIVO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Sucre.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Santiago de Tolú.
- 1.7. **VEREDA:** Santiago de Tolú
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Villa Luz
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 56+163,25 D y abscisa final K 56+216,76 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso es Agropecuario.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de planeación del municipio de Santiago de Tolú – Sucre, el predio se encuentra en ZONA GANADERA (Z.G) con usos RELACIONADOS CON LA EXPLOTACIÓN GANADERA EN GENERAL.

4



1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	70 - Sucre
Municipio	820 – Tolu
Cedula. Catastral actual	70-820-00-02-00-00-0001-0326-0-00-00-0000
Área de terreno	1 Ha 6092 m ²
Área de construcción	81,0 m ²
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 8,234,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2020.

5

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 31 de julio de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 24 de agosto de 2020.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-8-1-026, elaborado el 27 de mayo de 2020.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 27 de mayo de 2020.
- Escritura Pública No 334 del 9 de diciembre de 1988 otorgada por la Notaría única de Tolú.
- Certificado catastral, vigencia 2020.
- Estudio de títulos del predio CAB-8-1-026, 07 de julio de 2020.
- Certificado de uso del suelo expedido el 29 de mayo de 2019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

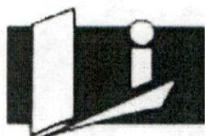
3.1. PROPIETARIOS: Juan Francisco Padilla Hernández C.C: 983.525

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No 334 del 9 de diciembre de 1988, otorgada por la Notaría única de Tolú.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 340 – 31613.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 340 – 31613, sobre el predio objeto de avalúo no recaen observaciones jurídicas.

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



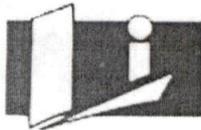
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio se encuentra en la vereda Santiago de Tolú, sector La Pita, se ubica geográficamente al Norte del municipio de Santiago de Tolú, y limita al norte el municipio de San Onofre, al oriente con El municipio de Tolú Viejo, al sur con la vereda Nueva Era, y al occidente con la vereda Zona Especial.



Fuente: Google maps, Consulta: 24 de agosto 2020,
<https://www.google.com/maps/place/SantiagodeTolu,+Sucre>

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE** Económicamente el sector depende principalmente de la agricultura y la ganadería.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La topografía del predio es plana, con pendientes entre el 0 y 7%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura media varía entre los 18°C a 30 °C y la temperatura promedio del sector es de 20°C. La cabecera municipal se ubica a 3msnm. El promedio de precipitaciones anuales se presentan entre 900 – 1200 mm.



4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWCa¹, y las siguientes características²:

TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
RWCa	VIII	Cálido seco	Depósitos marinos de arenas	Typic Halaquepts, Aquic Ustipsammments	Depósitos Superficiales Clásticos de Grano Grueso	Muy baja a baja

7

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

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

4.8. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR: La principal vía del sector es aquella que conecta los municipios de Tolú y Toluviéjo.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Tolú – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 010 del 29 de Diciembre del 2000 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación de Santiago de Tolú el 29 de Mayo de 2019, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ZONA RURAL, ZONA GANADERA los usos del suelo reglamentados para el predio objeto de avalúo son:

Tipo de Uso	Uso
Principal	Los relacionados con la explotación ganadera en general

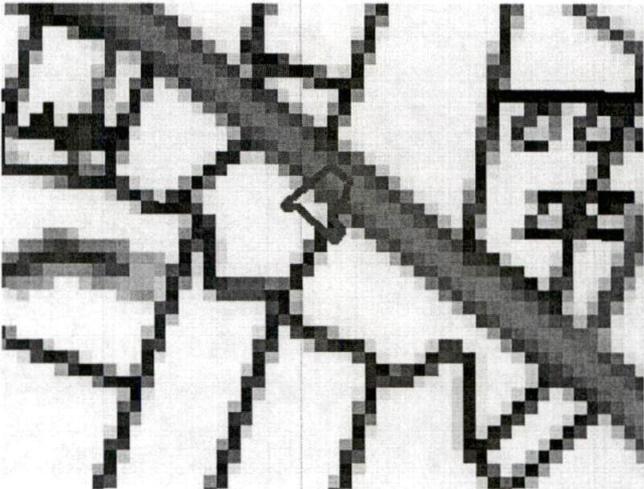
¹ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Lorica Córdoba, Vigencia 2000.

² Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Córdoba. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso.



Permitido	Obras de infraestructura ganadera adecuación de suelos y mejoramientos de posturas y razas
Restringido	Turismo, recreación, residencial - comercial
Prohibido	Minería.

Fuente: Certificado de Uso de Suelo.

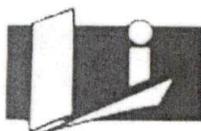


ZONAS SEGÚN TRATAMIENTO

- Z.M.** ZONA DE MANGLARES
- Z.I.N.** ZONA INUNDABLE
- Z.F.** ZONAS FORESTALES
- Z.U.** ZONA URBANA
- Z.E.U.** ZONA DE EXPANSIÓN SUB-URBANA
- Z.S.** ZONA SUB-URBANA
- Z.L.C.** ZONA DE LAGUNAS COSTERAS
- Z.R.I.** ZONA DE RESGUARDO INDIGENA
- Z.G.** ZONA GANADERA
- Z.A.** ZONA AGRICOLA
- Z.M.P.** ZONA MARITIMA DE PESCA

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la vereda Santiago de Tolú, el cual se encuentra aproximadamente a 7.4 km del perímetro urbano del municipio de Santiago de Tolú – Sucre. Se accede por vía intermunicipal, la cual se encuentra en buen estado de conservación.



UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 24 de agosto de 2020.

6.2. **ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	16.092,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	151,29 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	15.940,71m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	151,29 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-026, 27 de mayo de 2020.

6.3. **LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	53,88 ml	CON CARRETERA TOLU - TOLUVIEJO P5 - P1
SUR	54,39 ml	CON JUAN FRANCISCO PADILLA HERNANDEZ P2 - P4
ORIENTE	3,38 ml	CON ZONA VERDE CARRETERA TOLU - TOLUVIEJO P4 - P5
OCCIDENTE	0,77 ml	CON JUAN FRANCISCO PADILLA HERNANDEZ P1-P2

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-026, 27 de mayo de 2020

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal, la cual se encuentra en buen estado de conservación.



- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía veredal que comunica con el perímetro urbano del municipio de Santiago de Tolú, la cual se encuentra en afirmado y en buen estado de conservación.
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

10

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Agropecuario	Zona Ganadera

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1: PORTON EN MADERA CON 3 VARETAS HORIZONTALES, UNA DIAGONAL Y DOS VERTICALES DE 4" X 1", LARGO = 1,20 X ALTO = 1,00M	1 UN	10	Bueno a regular	20

- 6.10. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

Descripción	Cantidad
ACHIOTE $\varnothing \leq 0,20$	5 un
HEUCONIA $\varnothing \leq 0,20$	1 un
GUANABANA $\varnothing \leq 0,20$	4 un
AZAHAR DE LA INDIA $\varnothing \leq 0,20$	1 un



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-8-1-026

ORNAMENTALES $\varnothing \leq 0,20$	10 un
PLATANO $\varnothing \leq 0,20$	6 un

Fuente: CAB-8-1-026, 27 de mayo de 2020

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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, se seleccionaron los siguientes métodos:

11

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

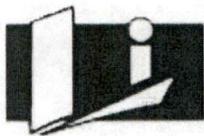
7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

7.3. METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por metro cubico de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada



PREDIO CAB-8-1-026

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.

12

Fuente: informe de valoración de cobertura vegetal, en proyecto concesión ruta al mar.

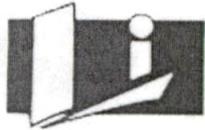
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen Agricultura controlada se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO - AGROPECUARIO - SANTIAGO DE TOLU - TOLU VIEJO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO/PAGINA WEB	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (HA)
1	3205222078	Alvaro Torrenegra	Tolu Viejo	Tolu Viejo	Finca	\$ 12,000,000,000	300.00	0.00
2	3114016540	Carlos Roldan Luz Helena	Santiago de Tolu	Nueva Era	Finca	\$ 15,300,000,000	340.00	0.00
3	3003738422	Cristobal Fernandez	Tolu Viejo	Tolu Viejo	Finca	\$ 9,000,000,000	200.00	0.00



8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

Unidad fisiográfica 1

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 encuentran en suelo de protección y 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						
DESVIACION ESTÁNDAR						\$ 2,324,607		LIMITE SUPERIOR		\$ 43,757,840		
COEFICIENTE DE VARIACION						5.61%		LIMITE INFERIOR		\$ 39,108,826		

13

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA) :

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO		
SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
Tolu Viejo	Finca	\$ 38,800,000
Nueva era	Finca	\$ 43,200,000
Tolu Viejo	Finca	\$ 42,300,000
PROMEDIO		\$ 41,433,333
DESVIACION ESTÁNDAR		\$ 2,324,507
COEF DE VARIACION		5.61%
LIMITE SUPERIOR		\$ 43,757,840
LIMITE INFERIOR		\$ 39,108,826



Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea (Ha)	\$ 41.433.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado.

14

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.

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES: Para la determinación del valor de hectárea de terreno del predio objeto de estudio no se consideró necesario realizar un ejercicio por medio del método (técnica) residual.

10.4. SERVUDUMBRES: De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 340 - 31613 no existen servidumbres aparentes y/o continuas sobre el bien objeto de estudio.

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS): El bien objeto de estudio no presenta zonas de protección por rondas de río o rondas de nacaderos.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN: 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



PREDIO CAB-8-1-026

formula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 195.

CA1: PORTON EN MADERA CON 3 VARETAS HORIZONTALES, UNA DIAGONAL Y DOS VERTICALES DE 4" X 1", LARGO = 1,20 X ALTO = 1,00M				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Tabla chapa 10x1,8 - 2cm x 2.9 m ordinario	un	5	\$ 6.747	\$ 33.735,00
Bisagra Puerta 3 X 3pulg 1.8mm Mobile	un	3	\$ 3.500	\$ 10.500,00
Cerco 8 X 8CM X 2.9M - ordinario	un	2	\$ 22.906	\$ 45.812,00
Puntilla con Cabeza 4 1000g Puma	Kg	2	\$ 6.900	\$ 13.800,00
Hora cuadrila AA Prestaciones	Hc	4	\$ 19.560	\$ 78.240,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 182.087,00
TOTAL				1
VALOR POR UNIDAD				\$ 182.087,00
Fuente Bisagra: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/301650/Bisagra-Puerta-3-X-3pulg-1.8mm/301650				
Fuente Puntilla: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/04119/Puntilla-con-Cabeza-4-1000g/04119				

15

11.2. **DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

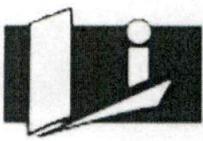
CAB-8-1-026										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 Porton	10	20	1,00	50,00%	2,5	42,56%	\$ 182.087,00	\$ 77.496,23	\$ 104.590,77	\$ 104.590,77
VALOR TOTAL										\$ 104.590,77
VALOR ADOPTADO										\$ 104.591

12. **CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

12.1. **SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

La franja objeto de adquisición predial presenta los siguientes cultivos o especies objeto de avalúo:

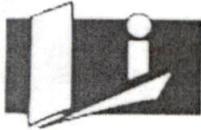
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
ACHIOTE Ø ≤ 0,20	UNIDAD	5	\$ 30.000	\$ 150.000
HELICONIA Ø ≤ 0,20	UNIDAD	1	\$ 10.000	\$ 10.000
GUANABANA Ø ≤ 0,20	UNIDAD	4	\$ 127.546	\$ 510.184
AZAHAR DE LA INDIA Ø ≤ 0,20	UNIDAD	1	\$ 30.000	\$ 30.000
ORNAMENTALES Ø ≤ 0,20	UNIDAD	10	\$ 15.000	\$ 150.000
PLATANO Ø ≤ 0,20	UNIDAD	6	\$ 26.879	\$ 161.274
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.011.458



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía secundaria la cual se encuentra 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.

16



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO CAB-8-1-026

14. RESULTADO DE AVALÚO.

CAB-8-1-026				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,015129	\$ 41.433.000	\$ 626.840
TOTAL TERRENO				\$ 626.840
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 104.591
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.011.458
TOTAL AVALUO				\$ 1.742.889

TOTAL AVALÚO: UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.742.889,00).

17

Bogotá, D.C., 24 de agosto de 2020.
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal

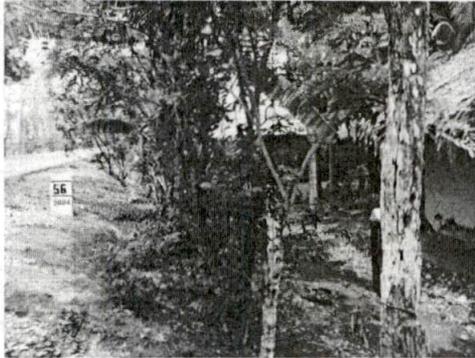
OMAR PINZÓN
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL



ENTORNO

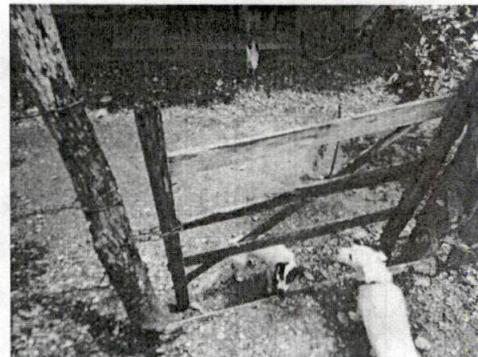


18

PORTON

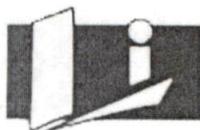


PORTON



ESPECIES





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-8-1-026

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: VILLA LUZ

Vereda/Barrío: SANTIAGO DE TOLU

Municipio: SANTIAGO DE TOLU

Departamento: CORDOBA

Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0326-0-00-00-0000

Títulos de adquisición:

Escritura Pública No 334 del 9 de diciembre de 1988, otorgada por la Notaría única de Tolú

Matricula Inmobiliaria: 340 – 31613.

Propietario: Juan Francisco Padilla Hernández C.C: 983.525

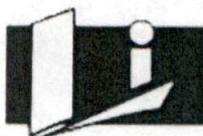
19

II. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el Protocolo para Avalúos Rurales GCSP-I-014 de fecha 01/08/2019, el concepto de la valoración de Notariado y Registro “no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, serán asumidos por el comprador”.

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.Desmante, embalaje, traslado y montaje.		No Aplica compensacion por este concepto
2. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ -	



CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.

Dirección: VILLA LUZ

Vereda/Barrio: SANTIAGO DE TOLU

Municipio: SANTIAGO DE TOLU

Departamento: CORDOBA

Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0326-0-00-00-0000

20

Títulos de adquisición:

Escritura Pública No 334 del 9 de diciembre de 1988, otorgada por la Notaría única de Tolú

Matricula Inmobiliaria: 340 – 31613.

Propietario: Juan Francisco Padilla Hernández C.C: 983.525

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-8-1-026					
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL	
TERRENO					
TERRENO	Ha	0,015129	\$ 41.433.000	\$ 626.840	
TOTAL TERRENO				\$ 626.840	
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 104.591	
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.011.458	
TOTAL AVALUO				\$ 1.742.889	

TOTAL AVALÚO: UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.742.889,00).

Bogotá, D.C., 24 de agosto de 2020.
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZÓN
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



CONCESIÓN Ruta al Mar

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FORMATO: FICHA PREDIAL

CÓDIGO: GCSP-F-185
VERSIÓN: 001
FECHA: 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN: CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR
CONTRATO No.: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015
PREDIO No.: CAB-8-1-026
ABSC. INICIAL: K 56+171,71 D
ABSC. FINAL: K 56+216,76 D

UNIDAD FUNCIONAL: UF8
SECTOR O TRAMO: SUB SECTOR 1: TOLU-TOLUVIEJO
MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha 45,05 M

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: JUAN FRANCISCO PADILLA HERNANDEZ

CEDULA DIRECCION / EMAIL: 983.525 VILLA LUZ
DIRECCION DEL PREDIO: VILLA LUZ

MATRICULA INMOBILIARIA: 340-31613
CEDULA CATASTRAL: 7082000020000001032600000000

VEREDA/BARRIO: SANTIAGO DE TOLU
MUNICIPIO: SANTIAGO DE TOLU
DPTO: SUCRE
Predio requerido para: MEJORAMIENTO
CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL
AGROPECUARIO
Actividad Económica del Predio: 0 - 7 % Plana
TOPOGRAFIA

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES AREA
NORTE	45,29 m	CON CARRETERA TOLU - TOLUVIEJO P7 - P1
SUR	45,64 m	CON JUAN FRANCISCO PADILLA HERNANDEZ P1 - P6
ORIENTE	1,52 m	CON ZONA VERDE CARRETERA TOLU - TOLUVIEJO P6 - P7
OCCIDENTE	0,00 m	CON JUAN FRANCISCO PADILLA HERNANDEZ P1

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
ACHIOTE ø ≤ 0,20 M	5		UN
HELICONIA ø ≤ 0,20 M	1		UN
GUANABANA ø ≤ 0,20 M	4		UN
AZAHAR DE LA INDIA ø ≤ 0,20 M	1		UN
ORNAMENTALES ø ≤ 0,20 M	10		UN
PLATANO ø ≤ 0,20 M	6		UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0,00	M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA1: PORTON EN MADERA CON 3 VARETAS HORIZONTALES, UNA DIAGONAL Y DOS VERTICALES DE 4" X 1", LARGO=1,20 X ALTO=1,00M.	1	UND
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

AREA TOTAL TERRENO: 16092,00 m²
AREA REQUERIDA: 61,30 m²
AREA REMANENTE: 0,00 m²
AREA SOBRANTE: 16030,70 m²
AREA TOTAL REQUERIDA: 61,30 m²

OBSERVACIONES:
EL USO DE SUELO SE TOMA COMO RURAL TENIENDO EN CUENTA EL ACUERDO No.010 DICIEMBRE 29 de 2.000 PARA EL POT VIGENTE A LA FECHA Y SEGÚN EL PLANO No. 12 DEL COMPONENTE GENERAL CONTENIDO EN ESTE.

FECHA DE ELABORACIÓN: 21/feb./19
Elaboró: LEONARDO GONZALEZ SALGADO M.P. 22202221851 COR
Revisó y Aprobó:

CONSORCIO DE CONCESIONES
APROBADO
Fecha:

(AD-8-1-026)

MUNICIPIO DE
SANTIAGO DE TOLÚ

Tel: 312 200 23



CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL DE
SANTIAGO DE TOLÚ

CERTIFICA:

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

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Zona	Rural
Dirección	VILLA LUZ
Código Catastral	70820-00-020000-0001-0326-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria:	340-31613
Probable Propietario:	JUAN FRANCISCO PADILLA HERNANDEZ

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL

Área de producción:	Zona Ganadera (Z.G.)
Usos Principales:	Los relacionados con la explotación ganadera en general.
Usos Permitidos:	Obras de infraestructura ganadera, adecuación de suelos y Mejoramiento de pasturas y razas.
Usos Restringidos:	Turismo, Recreación, Residencial-Comercial.
Usos Prohibidos:	Minería
Licencias urbanísticas:	Sin información

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


ELKIN JOSÉ DORIA PLAZA
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal

Proyectó: JFVT

76

