

Montería, (Córdoba)

Señores:

MIGUEL ANGEL ALVIZ MONTERROZA

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: Mirafior-Parcela N° 3

Toluviejo - Sucre

Referencia: Contrato de concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015 "construcción, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del sistema vial para la conexión de los departamentos Antioquia – Bolívar".

Asunto: Notificación por aviso – Oferta formal de compra con radicado N° 48-147S-20190823000555 del 23 de agosto de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20190823000556 del 23 de agosto 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-20190823000555 del 23 de agosto de 2019 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria **340-55176** denominado Mirafior-Parcela N° 3, ubicado en Toluviejo - Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar", según consta en la Guía de la Empresa de Correo certificado Servientrega S.A., No. **9101678988** con fecha de admisión del 24/08/2019 de 2019, no pudo ser entregado, imposibilitando así la notificación personal, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de diciembre de 2014 así:

AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado 48-147S-20190823000555 del 23 de agosto 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 Mirafior-Parcela N° 3, ubicado en jurisdicción del municipio de Toluviejo, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N°708230003000000010504000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N°340-55176, predio identificado con la ficha predial N° CAB-8-1-035 ubicado en el sector Tolú-Toluviejo".

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 Miraflores-Parcela N° 3, ubicado en el municipio de Tolviejo - Sucre, a fin de notificarle a los señores MIGUEL ANGEL ALVIZ MONTERROZA, Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS la oferta formal de compra 48-147S-20190823000555 del 23 de agosto de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147S-20190823000555 del 23 de agosto 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.**



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

Señores:

MIGUEL ANGEL ALVIZ MONTERROZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: Miraflores-Parcela N° 3

Tolu Viejo – 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 MIRAFLORES-PARCELA N° 3, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TOLU VIEJO, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°708230003000000010504000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-55176 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-8-1-035 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-8-1-035
Fecha de ficha	25-enero-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 8 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	184,21 M2
Abscisa inicial	K 61+393,20 D
Abscisa final	K 61+501,84 D
Municipio	Tolú Viejo
Departamento	Sucre
Folio de Matrícula Inmobiliaria	340-55176
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708230003000000010504000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Resolución N° 2492 del 22 de diciembre de 1994 del INCORA, y son los siguientes:

NORTE: CON PREDIO DE ANTONIO GUERRA, CARRETERA DE TOLU A SINCELEJO DE POR

ESTE: CON LA PARCELA N° 2 DE CALIXTO DARIO COLON PEÑA

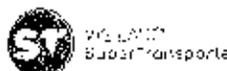
SUR: CON LA PARCELA N° 4 DE JUAN AVILA ARROYO

OESTE: CON PREDIO DE FRANCISCO ATENCIA

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-55176 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
MIGUEL ANGEL ALVIZ MONTERROZA	C.C 984.966	Adjudicación	Resolución	N°2492 del 22 diciembre	INCORA	Sincelejo



C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-8-1-035:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-8-1-035	Total: 182755,00 M2
	Requerida: 184,21 M2
	Remanente: 0,00 M2
	Sobrante: 182570,79 M2
	Total Requerida: 184,21 M2

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	108,74 m	Con VÍA TOLÚ - TOLÚ VIEJO, Puntos 1 al 3.
SUR	108,23 m	Con MIGUEL ANGEL ALVIZ MONTERROZA, Puntos 3 al 15.
ORIENTE	0,00 m	Con MIGUEL ANGEL ALVIZ MONTERROZA, Punto 3.
OCCIDENTE	3,68 m	Con MARIA LELIA HERNANDEZ GOMEZ, Puntos 15 al 1.

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-8-1-036 de fecha 22 de abril 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 **TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.284.470)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del lote, a favor del propietario; la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$763.237)**.

TERRENO	VALOR
TERRENO	763.237
TOTAL TERRENO	763.237

Por concepto de construcciones Anexas, a favor del propietario; la suma de **DOS MILLONES VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.021.484)**.

CONSTRUCCIONES ANEXAS	VALOR
CONSTRUCCIONES ANEXAS	2.021.484
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS	2.021.484





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 trámites 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 3104601485 o al correo electrónico francelly.valencia@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-S-1-035 de fecha 22 de abril 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: La onización en ___ Folios

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

Elaboró: EVAG

Revisó: C.B.C



0011



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-8-1-035

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCION:	MIRAFLORES-PARCELA N° 3
VEREDA:	TOLUVIEJO
MUNICIPIO:	TOLUVIEJO
DEPARTAMENTO:	SUCRE
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., ABRIL 22 DE 2019

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

Telefax: 6123376
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 50.
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia





TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante
- 1.2. Tipo de inmueble.
- 1.3. Tipo de avalúo.
- 1.4. Marco Normativo.
- 1.5. Departamento.
- 1.6. Municipio.
- 1.7. Vereda o Corregimiento.
- 1.8. Dirección del inmueble.
- 1.9. Abscisado de área Requerida.
- 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
- 1.11. Uso Por Norma.
- 1.12. Información Catastral.
- 1.13. Fecha visita al predio.
- 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

2

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matricula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno





- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CALCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

12. CALCULO VALOR ANEXOS
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvini)

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA





1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S, 6 de marzo 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:** TOLUVIEJO.
- 1.7. **Vereda o corregimiento:** TOLUVIEJO
- 1.8. **Dirección del inmueble:** MIRAFLORES-PARCELA N° 3 .
- 1.9. **Abcisa de área requerida:** Abcisa inicial K 61+393,20 D y abcisa final K 61+501,84 D.
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso AGROPECUARIO.
- 1.11. **Uso por norma:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación e infraestructura del municipio de Tolú Viejo – Sucre, el predio se encuentra en los siguientes usos: GANADERIA INTENSIVA (ZG.p.i) y FORESTAL PROTECTOR (Z.B.N)

1.12. Información Catastral:

Departamento	70 - Sucre
Municipio	823 – TOLUVIEJO
Cedula. Catastral actual	70-823-00-03-00-00-0001-0504-0-00-00-0000
Área de terreno	18 Ha 2755.00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	121,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 77.570,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, Vigencia de 2019.

- 1.13. **Fecha visita al predio:** 21 de Marzo de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 22 de Abril de 2019.

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-8-1-035, elaborado el 25 de enero de 2019 ✓
- Certificado catastral, expedido el 31 de enero de 2019. ✓
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 15 de enero de 2019. ✓
- Certificación de norma de usos del suelo, expedido el 02 de Abril de 2019. ✓
- Plano de afectación predial, elaborado el 25 de enero de 2019 ✓





- Estudio de títulos del predio CAB-8-1-035, elaborado el 25 de enero de 2019.

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: MIGUEL ANGEL ALVIZ MONTERROZÁ C.C. 984.966. ✓

Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-8-1-035, 25 de enero de 2019 ✓

3.2. Título de adquisición: Resolución 2492 del 22 de diciembre de 1994 ✓
debidamente inscrita el 12 de junio de 1996.

3.3. Matrícula inmobiliaria: 340 – 55176. ✓

3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 340 – 55176, sobre el predio objeto de avalúo NO se encuentran registradas medidas cautelares, limitaciones, gravámenes que afecten el dominio del bien inmueble en mención. ✓

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.

5



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





- 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 RWEa y RWGa², y las siguientes características³:

6

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
RWGa	VII	Cálido seco	Depósitos aluviales finos	Typic Haplusterts, Sulfic Fluvaquents	Depósitos moderadamente 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

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

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





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.

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) (Se aclara que en el cruce normativo se evidencia que el predio se encuentra en GANADERIA EXTENSIVA (ZG.p.e), 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) y FORESTAL PROTECTOR (Z.B.N), Se aclara que la franja requerida solo se encuentra en GANADERIA EXTENSIVA (ZG.p.e).

7

Tipo de Uso	Uso
Principal	Ganadería Intensiva (Z.G.p.i). Ganaderia de doble propósito en pastoreo intensivo, con 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.
		GANADERO	Ganadería Intensiva	Ganadería de doble propósito en pastoreo intensivo, con pasturas y razas mejoradas.	Z.G.p.i
USO MINERO E INDUSTRIAL	MINERO		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.
		Grande, mediana y pequeña minería	Extracción: calizas, arcillas, materiales industriales y materiales para la construcción de manera sostenible.	Z.Mi.	
AREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL	PROTECCIÓN DE SISTEMAS HIDRICOS	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 ACUIFEROS	Silvopastoril Asociado Extensivo	Ganadería con doble propósito en ramoneo y pastoreo extensivo, pastos nativos y mejorados, en asocio con árboles y arbustos nativos, con manejo integral biológico.	Z.G.r.
			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.
		RESERVA FORESTAL	Forestal Protector	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.
		ZONA DE AMORTIGUAMIENTO	Forestal productor - protector, agro-silvopastoril.	Bosque productor - protector adecuados para actividades agro-silvopastoril, cultivos perennes (frutales y forestal).	Z.Am.
		MIXTO	Agropastoril Intercalado Semi-intensivo	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.R.F.P.A.

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





6. DESCRIPCIÓN 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 1,93 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.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta 12 de marzo 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:	182755,00 m ² ✓
ÁREA REQUERIDA:	184,21 m ² ✓
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ² ✓
ÁREA SOBRANTE:	182570,79 m ² ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	184,21 m ² ✓

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-035, 25 de enero de 2019 ✓

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	108,74 m ✓	Con VIA TOLÚ - TOLÚ VIEJO, Punto 1 al 3 ✓
SUR	108,23 m ✓	Con MIGUEL ANGEL ALVIZ MONTERROZA, Puntos 3 al 15 ✓
ORIENTE	0,00 m ✓	Con MIGUEL ANGEL ALVIZ MONTERROZA, Puntos 3 ✓
OCCIDENTE	3,68 m ✓	Con MARIA LELIA HERNANDEZ GOMEZ, Puntos 15 al 1 ✓

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-035, 25 de enero 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:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Agropecuario	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 construcciones tipificadas como anexo.

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1. Cerca frontal, eléctrica, compuesta de tres hilos de alambre liso, postes de madera de 1,70m de alto, separados cada 8,20.	108,74m	2	Bueno	10
CA2. Cerca lateral, compuesta de tres hilos de alambre de púa, postes de madera de 1,80m de alto, separados cada 1,20.	2,18m	2	Bueno regular	10

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
Bonga, \varnothing 0,41m – \varnothing 0,60m	1 un
Campano, \varnothing 0,41m – \varnothing 0,60m	1 un
Polvillo, $\leq \varnothing$ 0,20m	1 un
Roble, $\leq \varnothing$ 0,20m	4 un

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-035, 25 de enero de 2019





7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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

7.2. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a 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.

11



Para la valoración de pastos, se tiene en cuenta el costo promedio de establecimiento, sostenimiento y rendimientos del mismo por hectárea de terreno.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**8.1. Relación de ofertas obtenidas :****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:

12

UF1

ESTUDIO DE MERCADO - AGROPECUARIO - SANTIAGO DE TOLU - TOLU VIEJO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3205222078	Alvaro Torrenegra	Tolu Viejo	Tolu Viejo	Finca	\$ 12,000,000,000	\$ 11,640,000,000	300.0000	\$ 38,800,000	0.00	\$ -	\$ -
2	3114016540	Carlos Roldan Luz Helena	Santiago de Tolu	Nueva Era	Finca	\$ 15,300,000,000	\$ 14,668,000,000	340.0000	\$ 43,200,000	0.00	\$ -	\$ -
3	3003738422	Cristobal Fernandez	Tolu Viejo	Tolu Viejo	Finca	\$ 9,000,000,000	\$ 8,460,000,000	200.0000	\$ 42,300,000	0.00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 41,433,333						
DESVIACION ESTÁNDAR						\$ 2,324,507		LÍMITE SUPERIOR		\$ 43,757,840		
COEFICIENTE DE VARIACION						5.61%		LÍMITE INFERIOR		\$ 38,108,826		
VALOR ADOPTADO / HA						\$ 41,433,000						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**9.1. Procesamiento estadístico encuestas :**

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





10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

UF1

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

Los siguientes son los valores adoptados por unidad fisiográfica:

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

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

UF1

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

Oferta 1: Finca de 300 Ha, la cual se vende por hectárea, se ubica con frente sobre la vía intermunicipal Tolú Viejo – Santiago de Tolú, tiene uso actual lote en pastos, cuenta con acueducto veredal, terreno ligeramente plano.

Oferta 2: Finca de 340 Ha, la cual se vende por hectárea, se ubica con frente sobre la vía intermunicipal Tolú Viejo – Santiago de Tolú, tiene uso actual pastos, cuenta con acueducto veredal, terreno plano.

Oferta 3: Finca de 200 Ha, la cual se vende por hectárea, se ubica con frente sobre la vía intermunicipal Tolú Viejo – Santiago de Tolú, tiene uso actual pastos, cuenta con acueducto veredal, terreno plano a ligeramente plano.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. Costos de reposición: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.





11.2. Depreciación Fitto y Corvini: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. Costos de reposición: Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 190.

CA1 Cerca frontal, eléctrica, compuesta de tres hilos de alambre liso, postes de madera de 1.70m de alto, separados cada 8,20m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable de Aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	327	\$ 3,326	\$ 1,087,602
Cerco 8 X 8 CM X 2,9M - Ordinario	un	15	\$ 22,906	\$ 343,590
Grapa cerca 1x12 1000g Puma	kg	3	\$ 6,900	\$ 20,700
Hora cuadrilla AA con Prestaciones	hc	45	\$ 18,422	\$ 828,990
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 2,280,882.00
TOTAL CANTIDAD				108.74
VALOR UNITARIO				\$ 20,975.56
Fuente grapa: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				
CA2 Cerca lateral, compuesta de tres hilos de alambre de púa, postes de madera de 1.80m de alto, separados cada 1,20m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	7	\$ 456	\$ 3,192.00
Cerco 8 X 8 CM C 2.9 M - ORDINARIO	un	2	\$ 16,680	\$ 33,360.00
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	1	\$ 6,900	\$ 6,900.00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	hc	2	\$ 18,422	\$ 36,844.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 80,296.00
TOTAL CANTIDAD				2.18
VALOR UNITARIO				\$ 36,833.03
Fuente grapa: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				

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

CAB-8-1-035										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 Cerca Frontal	2	10	108.74	20.00%	2	14.22%	\$ 20,975.56	\$ 2,982.72	\$ 17,992.83	\$ 1,556,540.33
CA2 Cerca Lateral	2	10	2.18	20.00%	2.5	19.12%	\$ 36,833.03	\$ 7,042.48	\$ 29,790.55	\$ 64,943.40
VALOR TOTAL										\$ 2,021,483.73
VALOR ADAPTADO										\$ 2,021,484





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
Bonga, ø 0,41m – ø 0,60m	un	1	✓ \$ 192,423	\$ 192,423
Campano, ø 0,41m – ø 0,60m	un	1	✓ \$ 247,401	\$ 247,401
Polvillo, < ø 0,20m	un	1	✓ \$ 22,472	\$ 22,472
Roble, < ø 0,20m	un	4	\$ 37,453 ✓	\$ 37,453
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 499,749 ✓

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. ✓ 15
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable. ✓
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas. ✓
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste. ✓
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



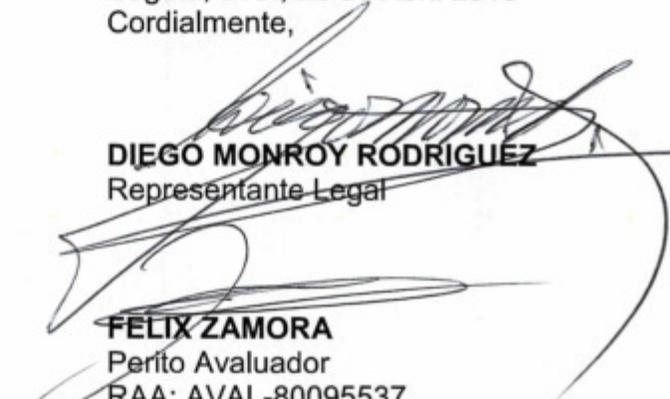


15. RESULTADO DE AVALUO.

CAB-8-1-035				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.018421	\$ 41,433,000	\$ 763,237
TOTAL TERRENO				\$ 763,237
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2,021,484
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 499,749
TOTAL AVALUO				\$ 3,284,470

TOTAL AVALUO: TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.284.470,oo).

Bogotá, D.C., 22 de Abril 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





16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

VISTA GENERAL



ENTORNO



16.1.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS.

CERCAS



CERCAS



16.1.3. CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIES



**16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS****I. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con contrucciones

Dirección: MIRAFLOR-PARCELA N° 3

Vereda/Barrio: TOLUVIEJO

Municipio: TOLUVIEJO

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-823-00-03-00-00-0001-0504-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Resolución 2492 del 22 de diciembre de 1994 debidamente inscrita el 12 de junio de 1996 de Instrumentos Públicos de Sincelejo-Sucre.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 55176

Propietario: MIGUEL ANGEL ALVIZ MONTERROZA C.C. 984.966

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1044 de 2.014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 691 de enero 24 de 2019 "Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial", se liquida 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.

18

ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
SMLMV-2019				\$828,116.00
VALOR BASE LIQUIDACION				\$3,284,470
1	Derechos Notariales	0.30%		\$9,853
2	Hojas Protocolo	\$3,700.00	20	\$74,000.00
3	Copias Protocolo	\$3,700.00	40	\$148,000.00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$231,853.41
4	Iva derechos notariales	19%		\$44,052
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2.25%		\$18,600
6	Derechos registrales	34000		\$ 34,000.00
7	Retencion en la Fuente	1.00%		\$32,845
8	Folios de matrículas	\$ 20,500.00	2	\$41,000
9	Rentas departamentales	1.05%		\$34,487
SUBTOTAL				\$204,984
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$436,837





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.

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	\$ 436,837	Ver Cuadro Numeral II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ 436,837	

19





CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con contrucciones.
Dirección: MIRAFLOR-PARCELA N° 3
Vereda/Barrio: TOLUVIEJO
Municipio: TOLUVIEJO
Departamento: Sucre
Cedula catastral: 70-823-00-03-00-00-0001-0504-0-00-00-0000
Títulos de adquisición: Resolución 2492 del 22 de diciembre de 1994 debidamente inscrita el 12 de junio de 1996 de Instrumentos Públicos de Sincelejo-Sucre.
Matricula Inmobiliaria: 340 – 55176
Propietario: MIGUEL ANGEL ALVIZ MONTERROZA C.C. 984.966

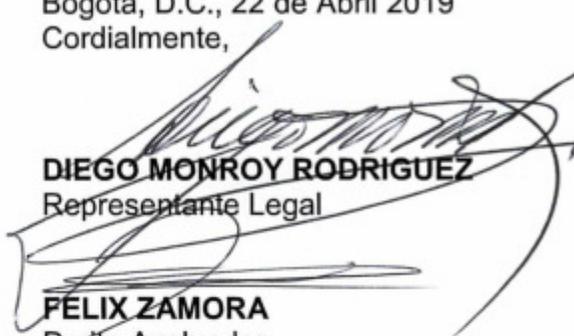
2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-8-1-035				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.018421	\$ 41,433,000	\$ 763,237
TOTAL TERRENO				\$ 763,237
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2,021,484
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 499,749
TOTAL AVALUO				\$ 3,284,470

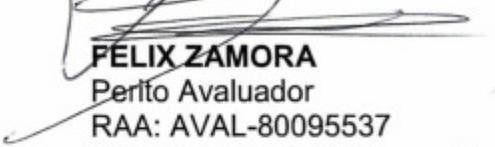
20

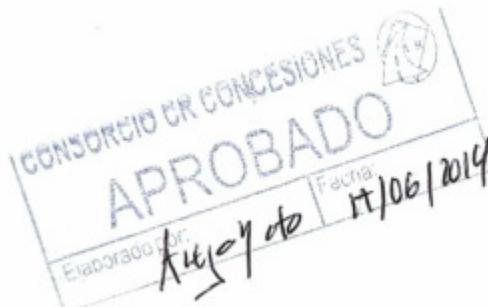
TOTAL AVALUO: TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.284.470,oo).

Bogotá, D.C., 22 de Abril 2019
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal


OMAR PINZON
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-101424213


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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS CORPORATIVOS

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 22 de abril de 2019, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios N 1-121-2018 celebrado entre CONSTRUCCIONES EL CÓNDOR Y CORPORACIÓN Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. :

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
LISANDRO CASTAÑEDA
JOSE FELIX ZAMORA MORENO
OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad actividad económica	Desmonte embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-8-1-035	\$3'284.470	\$0	\$0	\$0	\$436.837

SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la concesión ruta al mar el 18 de marzo de 2019 aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, se levantó la sesión, siendo la 06:00 p.m. del día y fecha arriba mencionados.

**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



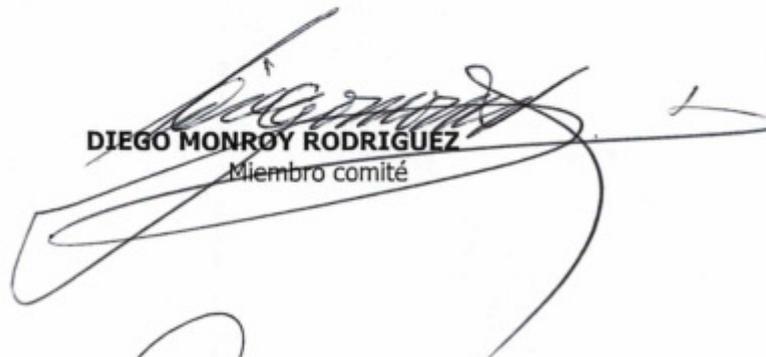


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

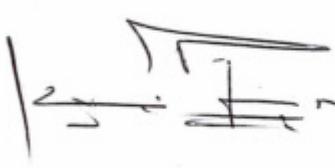
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



COMITÉ DE AVALUOS


DIEGO MONROY RODRIGUEZ

Miembro comité


LISANDRO CASTAÑEDA

Miembro Comité


JOSE FELIX ZAMORA MORENO

Miembro comité


OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

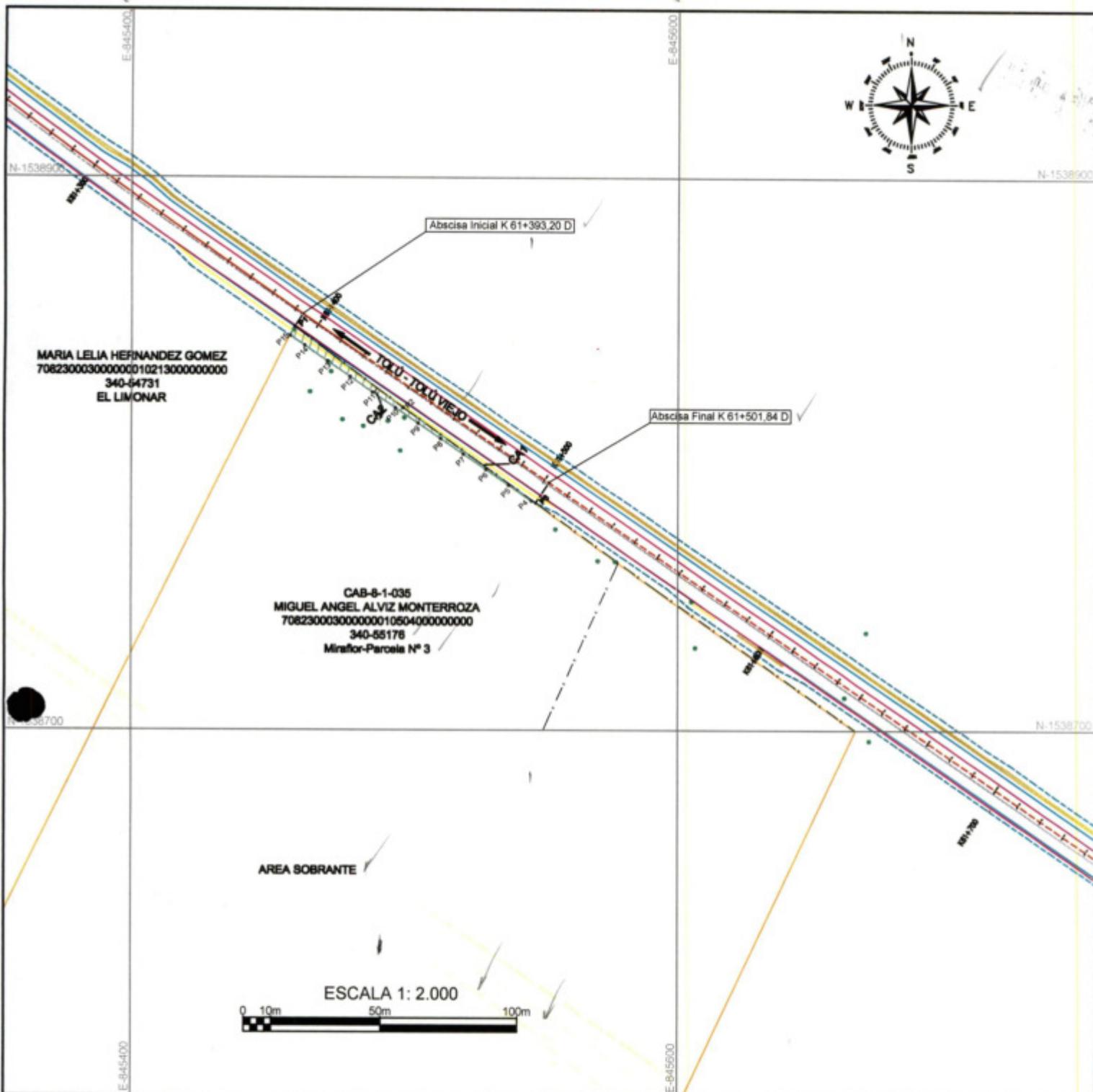
Miembro comité



**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





CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 8 SUBSECTOR 1
TOLU - TOLU VIEJO



DIBUJÓ:
LUIS ALBERTO TORRES

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
MIGUEL ANGEL ALVIZ
MONTERROZA

COD. CATASTRAL:
708230003000000010504000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-55176

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	18 Ha + 2755,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 0184,21 m ²
ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	18 Ha + 2570,79 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	000,00 m ²

CONVENCIONES	
--- Línea de compra	□ Limite predial
- - - Ejes de via proyectada	▨ Área requerida
— Eje de via existente	▨ Área remanente
— Borde via existente	▨ Área construcción requerida
— Borde via proyectado	▨ Área construcción anexa requerida
— Fuentes hidricas	○ Punto de inflexión
— Tubería de Hidrocarburos	— Chaffán Llano
— Alcantarilla	— Chaffán Corte
— Cercas	

PR	ABSCISAS
INICIO: 49+453	INICIO: K61+393,20 D
FINAL: 65+937	FINAL: K61+501,84 D
RUTA: 9004	CIP: CAB-8-1-035

INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)	
DATUM: MAGNA - SIRGAS	
ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL	
COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste	
COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este	

ESCALA: 1:2000	FECHA: 25-01-2019
ARCHIVO: CAB-8-1-035.dwg	PLANO: 1 DE 2

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA				
VERTICE	LADO	DIST	ESTE	NORTE
P1	P1-P2	49,24 m	845459,76	1538845,82
P2	P2-P3	59,50 m	845499,36	1538816,56
P3	P3-P4	1,70 m	845547,89	1538782,13
P4	P4-P5	10,17 m	845546,34	1538782,83
P5	P5-P6	10,00 m	845537,89	1538788,51
P6	P6-P7	9,99 m	845529,66	1538794,19
P7	P7-P8	10,00 m	845521,38	1538799,78
P8	P8-P9	10,00 m	845513,09	1538805,37
P9	P9-P10	9,99 m	845504,80	1538810,96
P10	P10-P11	10,02 m	845496,51	1538816,54
P11	P11-P12	10,00 m	845488,17	1538822,09
P12	P12-P13	10,01 m	845479,96	1538827,79
P13	P13-P14	10,02 m	845471,62	1538833,33
P14	P14-P15	6,33 m	845463,35	1538839,00
P15	P15-P1	3,68 m	845458,11	1538842,53
AREA (m ²): 184,21 m ²				
AREA (Ha): 00 Ha + 0184,21 m ²				



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



DIBUJÓ:
LUIS ALBERTO TORRES

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
MIGUEL ANGEL ALVIZ
MONTERROZA

COD. CATASTRAL:
708230003000000010504000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-55176

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	18 Ha + 2755,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 0184,21 m ²
ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	18 Ha + 2570,79 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	000,00 m ²

CONVENCIONES	
--- Línea de compra	□ Limite predial
--- Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida
--- Eje de vía existente	▨ Área remanente
--- Borde vía existente	▨ Área construcción requerida
--- Borde vía proyectado	▨ Área construcción anexa requerida
--- Fuentes hidricas	○ Punto de inflexión
--- Tubería de Hidrocarburos	--- Chaffán Llano
--- Alcantarilla	--- Chaffán Corte
--- Cercas	

PR	ABSCISAS
INICIO: 49+453	INICIO: K61+393,20 D
FINAL: 65+937	FINAL: K61+501,84 D
RUTA: 9004	CIP: CAB-8-1-035

INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)	
DATUM: MAGNA - SIRGAS	
ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL	
COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste	
COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este	
ESCALA: N/A	FECHA: 25-01-2019
ARCHIVO: CAB-8-1-035.dwg	PLANO: 2 DE 2

LABORIO DE CONEXIONES
 ADOR...



**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 Tolú Viejo, aprobado mediante Acuerdo 0001 del 10 de Marzo de 2004, mapa CR Nº 13, los predios relacionados en el recuadro ubicados en la zona rural del municipio de Tolú Viejo, 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 Tolú Viejo Sucre.

Nº	CODIGO CATASTRAL
1	708230003000000010467000000000
2	708230003000000010062000000000
3	708230003000000010055000000000
4	708230003000000010063000000000
5	708230003000000010504000000000
6	708230003000000010665000000000

Unidos Por Tolú Viejo



República de Colombia
Departamento de Sucre
Municipio de Tolúviejo
Despacho del Alcalde
N.º 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 Tolúviejo Sucre, a los dos (02) días del mes de abril de 2019.


LESVIA HERNANDEZ CARRASCAL
Secretaria de Planeación e infraestructura.

Unidos Por Tolúviejo

DIAGONAL 2 No.6-12 CALLE REAL
TEL. 2949902 - 2949904