

Montería, (Córdoba)

Señora:

JUDITH VELEZ DE TRUJILLO

Dirección: El Campano

Tolúviejo - 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-20190823000573 del 23 de agosto de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20190823000574 del 23 de agosto de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándola a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado 48-147S-20190823000573 del 23 de agosto de 2019 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria **340-12316** denominado El Campano, ubicado en Tolúviejo - 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. **9101222167** con fecha de admisión del 26/08/2019 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-20190823000573 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 El Campano, ubicado en jurisdicción del municipio de Tolúviejo, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N°708230003000000010665000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N°340-12316, predio identificado con la ficha predial N° CAB-8-1-036 ubicado en el sector Tolú-Tolúviejo".



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 El Campano, ubicado en el municipio de Tolviejo - Sucre, a fin de notificarle a la señora JUDITH VELEZ DE TRUJILLO la oferta formal de compra 48-147S-20190823000573 del 23 de agosto de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147S-20190823000573 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

Señora:
JUDITH VELEZ DE TRUJILLO
Dirección: El Campano
Tolú 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 EL CAMPANO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TOLÚ VIEJO, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°708230003000000010665000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-12316 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-8-1-036 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-8-1-036
Fecha de ficha	01-marzo-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 8 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	2432,26 M2
Abscisa inicial	K 62+569,19 D
Abscisa final	K 62+976,11 D
Municipio	Totú Viejo
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-12316
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708230003000000010865000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 5864 del 05 de noviembre de 2004 de la notaria veintinueve de Medellín, y son los siguientes:

Por el norte, carretera de Sincelejo a Totú, **por el sur**, parte restante del predio curazao, **por el oriente** parte restante del inmueble denominado curazao y parcela de los hermanos Peralta, y **por el Occidente**, predio San José, de Julio Vergara H, y cerro de la Pocerona, sirviendo de límites al sillete o filo del mismo cerro de modo que la falda o vertiente que da a la porción de terreno en la venta, hasta donde hay un mojón material, quedando en claro que la falda opuesta o sea la que da a la manga, no entra en la presente venta

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliario No. 340-12316 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
JUDITH VELEZ DE TRUJILLO	C.C 21.308.426	Compraventa	Escritura Publica	N°5864 del 5 de noviembre de 2004	de Veintinueve	Medellin

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-8-1-036:





DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-8-1-036	Total: 531000.00 M2
	Requerida: 2432,26 M2
	Remanente: 0.00 M2
	Sobrante: 528567,74 M2
	Total Requerida: 2432,26 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	409,03 m	Con VÍA TOLÚ - TOLÚ VIEJO, Puntos 1 al 14.
SUR	410,06 m	Con JUDITH VELEZ DE TRUJILLO, Puntos 15 al 41.
ORIENTE	3,79 m	Con Predio de La Nación, Puntos 14 al 15.
OCCIDENTE	4,55 m	Con Zona peatonal de la VÍA TOLÚ - TOLÚ VIEJO, Puntos 41 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 11 de junio de 2019, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.428.671)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del lote, a favor de la propietaria; la suma de **DIEZ MILLONES SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.077.583)**.

TERRENO	VALOR	VALOR	VALOR
TERRENO	100	0,348226	3.481.430.000
TOTAL TERRENO			\$ 10.077.583

Por concepto de construcciones Anexas, a favor de la propietaria; la suma de **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.800.082)**.

ITEM	ADIC	VOLÚME	CANTIDAD	ESPECIES DE TERRENO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CONCRETO	1	M3	100	100%	1	0%	\$ 100.000	\$ 0	\$ 100.000	\$ 100.000
CALCEPIA	2	M2	100	100%	1	10%	\$ 200.000	\$ 180.000	\$ 20.000	\$ 20.000
CALLEJÓN	3	M2	100	100%	1	20%	\$ 300.000	\$ 240.000	\$ 60.000	\$ 60.000
PAVIMENTO	4	M2	100	100%	1	30%	\$ 400.000	\$ 280.000	\$ 120.000	\$ 120.000
VALOR TOTAL										\$ 4.800.082
VALOR ADICIONADO										\$ 4.800.082





Por concepto de cultivos y especies, a favor de la propietaria; la suma **TRES MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.551.006).**

CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Campana s Ø 0,20m - 0,40m	un	2	\$ 89.164	\$ 178.328
Campana s Ø 0,20m - 0,80m	un	1	\$ 346.361	\$ 346.361
Cedro s Ø 0,20m	un	1	\$ 23.963	\$ 23.963
Chirimoya s Ø 0,20m	un	1	\$ 87.018	\$ 87.018
Canábana s Ø 0,20m	un	7	\$ 127.646	\$ 893.522
Guayaba s Ø 0,20m	un	1	\$ 2.080	\$ 2.080
Guasimo s Ø 0,21m - 0,40m	un	1	\$ 33.750	\$ 33.750
Guayaba agría s Ø 0,20m	un	1	\$ 74.410	\$ 74.410
Guayaba s Ø 0,20m	un	4	\$ 74.410	\$ 297.640
Mamey s Ø 0,21m - 0,40m	un	1	\$ 124.018	\$ 124.018
Ornato s Ø 0,21m - 0,80m	un	1	\$ 346.361	\$ 346.361
Roble s Ø 0,20m	un	2	\$ 37.450	\$ 74.900
Rolito s Ø 0,21m - 0,40m	un	4	\$ 268.655	\$ 1.074.620
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.551.006

El pago total del precio de adquisición es de **DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.428.671).**

CAB-E-1-036

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,243230	\$ 41.433,000	\$ 10.077,582
TOTAL TERRENO				\$ 10.077,582
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.800,032
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.551,036
TOTAL AVALUO				\$ 18.428,671

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 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 france@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-8-1-036 de fecha 11 de junio de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,

GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ

Gerente General

Anexo: Lo enunciado en Folios

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

Elaboro: EVAG

Revisó: C.B.C





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-8-1-036

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCION:	EL CAMPANO ✓
VEREDA:	TOLUVIEJO ✓
MUNICIPIO:	TOLUVIEJO ✓
DEPARTAMENTO:	SUCRE
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., JUNIO 11 DE 2019



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**

- 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, 16 de abril 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:** EL CAMPANO.
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K 62+569,19'D y abscisa final K 62+976,11'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	70-823-00-03-00-00-0001-0665-0-00-00-0000
Área de terreno	53 Ha 1000.00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	493,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 215,211,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, Vigencia de 2019.

- 1.13. **Fecha visita al predio:** 9 de Mayo de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 10 de mayo de 2019.

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-8-1-036, elaborado el 01 de marzo 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 01 de marzo de 2019
- Estudio de títulos del predio CAB-8-1-036, elaborado el 01 de marzo de 2019.





2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: JUDITH VELEZ DE TRUJILLO C.C 21.308.426

Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-8-1-036, 01 de marzo de 2019

3.2. Título de adquisición: Escritura pública N° 5864 del 05 de noviembre de 2004 de la notaría veintinueve de Medellín.

3.3. Matricula inmobiliaria: 340-12316.

3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 340-12316, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo-Sucre expedido el 15 de enero de 2019, sobre el inmueble se encuentra registrado lo siguiente:

- **ANOTACION 02:** Gravamen: HIPOTECA, protocolizada a través de Escritura Pública Nro. 78 del 06 de febrero de 1976 otorgada en la notaría segunda de Sincelejo, inscrita el 10 de febrero de 1976.
- **ANOTACION 04:** OTRO: Subrogación de deuda, protocolizada a través de Escritura Pública Nro. 213 del 19 de mayo de 1976 otorgada en la notaría primera de Sincelejo, inscrita el 28 de mayo de 1976.
- **ANOTACION 05:** Limitación: Servidumbre de conducción de energía eléctrica, protocolizada a través de Escritura Pública N° 2483 del 27 de noviembre de 1982 otorgada en la notaría quinta de barranquilla, inscrita el 1 de septiembre de 1983.
- **ANOTACION 14:** Limitación: Servidumbre de conducción de energía eléctrica, protocolizada a través de Escritura Pública N° 356 del 21 de marzo de 1998 otorgada en la notaría única de Sampués, inscrita el 12 de abril de 1999.
- **ANOTACION 18:** Limitación: Servidumbre de conducción de energía eléctrica, protocolizada a través de Escritura Pública N° 143 del 26 de marzo de 2015 otorgada en la notaría única de Tolú, inscrita el 27 de marzo de 2015.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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





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

- 6
- 4.2. **Actividad predominante:** Económicamente el sector depende principalmente de la agricultura y la ganadería.¹
 - 4.3. **Topografía:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.
 - 4.4. **Características Climáticas:** El Clima de la Región se clasifica como típicamente Tropical, con influencia de los vientos Alisios que predominan durante algunos meses del año determinando variaciones en Humedad Relativa y en Precipitaciones. Los vientos provenientes del Noreste y se acompañan con vientos del Norte durante Diciembre a Marzo y del Oeste desde Abril hasta Noviembre y del Sur-Oeste soplan vientos de Octubre a Noviembre. La temperatura exhibe un valor medio constante durante todo el año de 28.5 °C; las condiciones climáticas de la zona (Sequía de Diciembre a Marzo, transición a lluvias de Abril a Junio, Lluvias de Julio a Noviembre) determinan tres zonas de vida de acuerdo a la clasificación de Holdridge Precipitaciones.¹
 - 4.5. **Condiciones agrologicas:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWEa², y las siguientes características³:

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

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





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

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

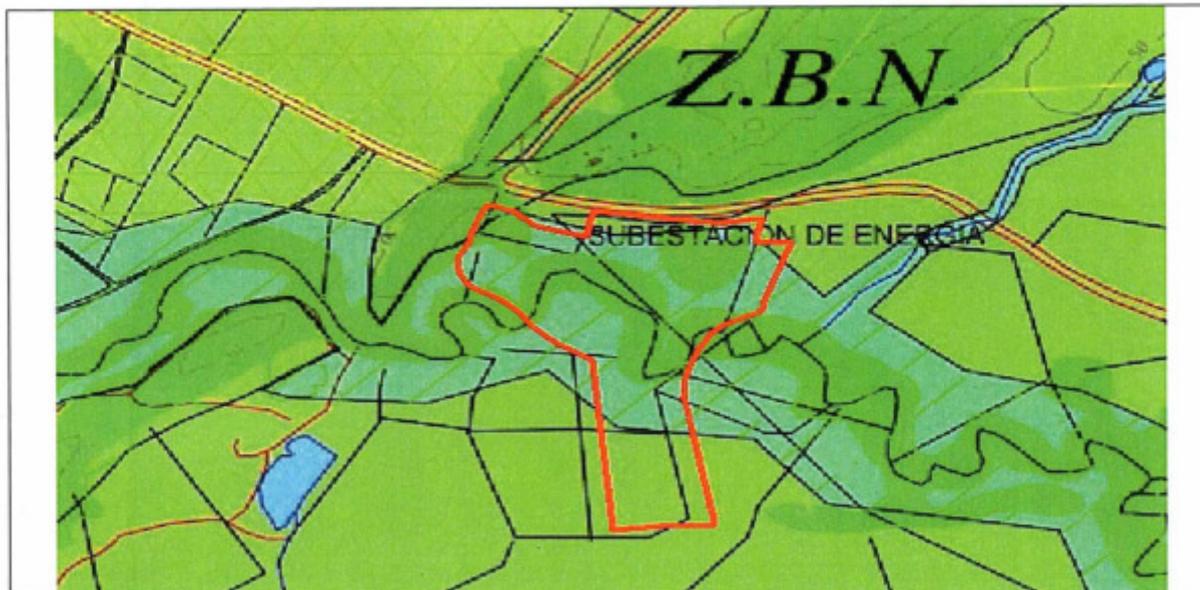
5. REGLAMENTACION URBANISTICA

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 AGRICOLA (Z.A), 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.i).

Tipo de Uso	Uso
Principal	Ganadería Intensiva (Z.G.p.í). 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.





USO AGROPECUARIO	AGRICOLA	Agricultura intensiva	Agricultura tecnificada de cultivos transitorios y perennes con alta inversión de capital.	Z.A.	
		Ganadería intensiva	Ganadería de doble propósito en pastoreo intensivo, con pasturas y razas mejoradas.	Z.G.p.i	
USO MINERO E INDUSTRIAL	GANADERO	Silvopastoreo Asociado Extensivo	Ganadería de doble propósito en rancio y pastoreo extensivo, pastos nativos y mejorados, en asocio con árboles y arbustos nativos, introducidos o exóticos.	Z.G.p.e.	
		MINERO	Grande, mediana y pequeña minería	Extracción calizas, arcillas, materiales industriales y materiales para la construcción de manera sostenible.	Z.Mi.
AREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL	PROTECCIÓN DE SISTEMAS HÍDRICOS	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 ACUÍFEROS	Silvopastoreo Asociado Extensivo	Ganadería con doble propósito en rancio y pastoreo extensivo, pastos nativos y mejorados, en asocio con árboles y arbustos nativos, con manejo integral biológico.	Z.G.r.
		RESERVA FORESTAL	Forestal Protector	Bosques naturales con especies nativas para la protección de la vegetación y de otros recursos naturales renovables; la conservación de ecosistemas y de la biodiversidad.	Z.R.F.P.r.
		ZONA DE AMORTIGUAMIENTO	Forestal productor - protector, agro-silvopastoreo.	Bosque productor - protector adecuados para actividades agro-silvopastoreo, cultivos perennes (frutales y forestal).	Z.Am.
		MIXTO	Agropastoreo 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 Tolúviejo





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 3.32 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:	531000,00 m ² /
ÁREA REQUERIDA:	2432,26 m ² /
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ² /
ÁREA SOBRANTE:	528567,74 m ² /
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	2432,26 m ² /

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-036, 01 de marzo de 2019

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	409,03 m /	Con VIA TOLÚ TOLÚ VIEJO, Puntos 1 al 14. /
SUR	410,06 m /	Con JUDITH VELEZ DE TRUJILLO, Puntos 15 al 41. /
ORIENTE	3,79 m /	Con Predio de La Nación, Puntos 14 al 15. /





OCCIDENTE 4,55 m Con Zona peatonal de la VIA TOLU - TOLU VIFJO, Puntos 41 al 1

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-036, 01 de marzo de 2019.

- 6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal Tolu - Tolu Viejo, la cual se encuentra pavimentada, y en buen estado de conservación.
- 6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica. Sin embargo el área requerida no presenta servicios públicos.
- 6.6. **Unidades fisiográficas:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

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.

10

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1. Acceso al predio compuesto por afirmado granular de 4,00m de ancho.	18,93 m ²	N/A	N/A	N/A
CA2. Cerca frontal, eléctrica, compuesta de tres hilos de alambre liso, postes de concreto de 1,40m de alto, separados cada 3,60m	405,03 m	5	Bueno regular	10
CA3. Cerca lateral, eléctrica, compuesta de dos hilos de alambre púa, postes de madera de 1,40m de alto, separados cada 3,60m	6,33 m	5	Bueno regular	10
CA4. Cerca lateral, división de lindero, eléctrica, compuesta de tres hilos de alambre púa, postes de madera de 1,40m de alto, separados cada 3,60m	3,79 m	5	Bueno regular	10

- 6.10. **Cultivos y Especies:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cobertura vegetal las siguientes especies:





Descripción	Cantidad
Campano ≤ Ø 0,21m - 0 0,40m	2 un ✓
Campano ≤ Ø 0,61m - 0 0,80m	1 un ✓
Cedro ≤ Ø 0,20m	1 un ✓
Chirimoya ≤ Ø 0,20m	1 un ✓
Guanábana ≤ Ø 0,20m	7 un ✓
Guasimo ≤ Ø 0,20m	1 un ✓
Guasimo ≤ Ø 0,21m - 0 0,40m	1 un ✓
Guayaba agria ≤ Ø 0,20m	1 un ✓
Guayabo ≤ Ø 0,20m	4 un ✓
Mamón ≤ Ø 0,21m - 0 0,40m	1 un ✓
Orejero ≤ Ø 0,61m - 0 0,80m	1 un ✓
Roble ≤ Ø 0,20m	2 un ✓
Roble ≤ Ø 0,21m - 0 0,40m	4 un ✓

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-036, 01 de marzo de 2019 ✓

7. MÉTODO DE AVALÚO

11

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

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

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

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





7.3. Metodología para Valuación de Cultivos y Especies:

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

Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, diámetro, altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado siembra y abandonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en kg por planta/año, según las condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por kg tomando como referencia información del SIPSA. También se tomó en cuenta un costo de mantenimiento que incluye podas, planteos, controles fitosanitarios, fertilización para determinar un valor total por planta. Las diferentes variables tomadas en cuenta para el avalúo están relacionadas con las condiciones que se dan para una hectárea de cultivo.

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

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

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:





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	Avero Tomenegra	Tolu Viejo	Tolu Viejo	Finca	\$ 12,000,000,000	\$ 11,640,000,000	300.0000	\$ 38,800,000	0.00	\$ -	\$ -
2	3114016540	Carlos Roldán 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	Cristóbal Fernández	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						
DESMIACION ESTÁNDAR						\$ 2,324,507		LIMITE SUPERIOR	\$ 43,757,840			
COEFICIENTE DE VARIACION						5.61%		LIMITE INFERIOR	\$ 39,108,826			
VALOR ADOPTADO / HA						\$ 41,433,000						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. Procesamiento estadístico encuestas :

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

13

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 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 190.

CA1. Acceso al predio compuesto por afirmado granular de 4,00m de ancho.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Relleno grava 3/4"	m3	2	\$ 24,957	\$ 49,914
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 49,914.00
TOTAL CANTIDAD				18.93
VALOR UNITARIO				\$ 2,636.77





CA2.Cerca frontal, eléctrica, compuesta de tres hilos de alambre liso, postes de concreto de 1,40m de alto, separados cada 3,60m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	811	\$ / 3,326	\$ 2,697,386.00
Cerco 8 X 8 CM X 2,9M - Ordinario	un	113	\$ / 22,906	\$ 2,588,378.00
Grapa cerca 1x12 1000g Puma	kg	10	\$ / 6,900	\$ 69,000.00
Hora cuadrilla AA con Prestaciones	hc	142	\$ / 18,422	\$ 2,615,924.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 7,970,688.00
TOTAL CANTIDAD				405.03
VALOR UNITARIO				\$ 19,679.25
Fuente grapa: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				
CA3.Cerca lateral, eléctrica, compuesta de dos hilos de alambre púa, postes de madera de 1,40m de alto, separados cada 3,60m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	13	\$ / 3,326	\$ 43,238.00
Cerco 8 X 8 CM X 2,9M - Ordinario	un	2	\$ / 22,906	\$ 45,812.00
Grapa cerca 1x12 1000g Puma	Kg	1	\$ / 6,900	\$ 6,900.00
Hora cuadrilla AA con Prestaciones	hc	3	\$ / 18,422	\$ 55,266.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 151,216.00
TOTAL CANTIDAD				6.33
VALOR UNITARIO				\$ 23,888.78
Fuente grapa: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				
CA4 Cerca lateral, división de lindero, eléctrica, compuesta de tres hilos de alambre púa, postes de madera de 1,40m de alto, separados cada 3,60m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	12	\$ / 3,326	\$ 39,912.00
Cerco 8 X 8 CM X 2,9M - Ordinario	un	2	\$ / 22,906	\$ 45,812.00
Grapa cerca 1x12 1000g Puma	Kg	1	\$ / 6,900	\$ 6,900.00
Hora cuadrilla AA con Prestaciones	hc	3	\$ / 18,422	\$ 55,266.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 147,890.00
TOTAL CANTIDAD				3.79
VALOR UNITARIO				\$ 39,021.11
Fuente grapa: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				

15





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

CAB-8-1-036										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 ACCESO	N/A	N/A	18.03	N/A	N/A	N/A	\$ 2,636.77	N/A	\$2,636.77	\$49,914.00
CA2 CERCA	5	10	405.03	50.00%	2.5	42.56%	\$ 19,679.25	\$8,375.49	\$11,303.76	\$4,578,361.91
CA3 CERCA	5	10	6.33	50.00%	2.5	42.56%	\$ 23,888.78	\$10,167.07	\$13,721.72	\$86,858.49
CA4 CERCA	5	10	3.79	50.00%	2.5	42.56%	\$ 39,021.11	\$16,607.38	\$22,413.72	\$84,948.00
VALOR TOTAL										\$ 4,890,982.40
VALOR ADAPTADO										\$ 4,800,082

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
Campano ≤ Ø 0,21m - 0,40m	un	2	\$ 89,064	\$ 178,128
Campano ≤ Ø 0,61m - 0,80m	un	1	\$ 346,361	\$ 346,361
Cedro ≤ Ø 0,20m	un	1	\$ 29,963	\$ 29,963
Chirimoya ≤ Ø 0,20m	un	1	\$ 81,018	\$ 81,018
Guanábana ≤ Ø 0,20m	un	7	\$ 127,546	\$ 892,822
Guasimo ≤ Ø 0,20m	un	1	\$ 2,969	\$ 2,969
Guasimo ≤ Ø 0,21m - 0,40m	un	1	\$ 23,750	\$ 23,750
Guayaba agria ≤ Ø 0,20m	un	1	\$ 74,410	\$ 74,410
Guayabo ≤ Ø 0,20m	un	4	\$ 74,410	\$ 297,640
Mamón ≤ Ø 0,21m - 0,40m	un	1	\$ 124,018	\$ 124,018
Orejero ≤ Ø 0,61m - 0,80m	un	1	\$ 346,361	\$ 346,361
Roble ≤ Ø 0,20m	un	2	\$ 37,453	\$ 74,906
Roble ≤ Ø 0,2 lm - 0,40m	un	4	\$ 269,665	\$ 1,078,660
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3,551,006

16





14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía intermunicipal Tolu Viejo la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en la agricultura y la ganadería.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos 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.

17





15. RESULTADO DE AVALUO.

CAB-8-1-036				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.243226	\$ 41,433,000	\$ 10,077,583
TOTAL TERRENO				\$ 10,077,583
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4,800,082
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3,551,006
TOTAL AVALUO				\$ 18,428,671

TOTAL AVALUO: DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UNO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.428.671,00).

Bogotá, D.C., 11 de Junio de 2019
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

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

CONSORCIO DE CONCESIONES
APROBADO
Elaborado por: *A. Z. J. / to* Fecha: *14/06/2019*





16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

VISTA GENERAL



CERCAS



CERCAS



ESPECIES



ENTORNO



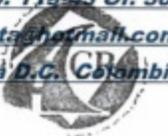
CERCAS



ACCESO



ESPECIES





16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con contrucciones

Dirección: EL CAMPANO

Vereda/Barrio: TOLUVIEJO

Municipio: TOLUVIEJO

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-823-00-03-00-00-0001-0665-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura pública N° 5864 del 05 de noviembre de 2004 de la notaría veintinueve de Medellín

Matricula Inmobiliaria: 340-12316

Propietario: JUDITH VELEZ DE TRUJILLO C.C 21.308.426

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.

20

SMLMV-2019	\$828,116.00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$18,428,671 ✓
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0.30%		\$55,286
2	Hojas Protocolo	\$3,700.00	20	\$74,000.00
3	Copias Protocolo	\$3,700.00	40	\$148,000.00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$277,286.01 ✓
4	Iva derechos notariales	19%		\$52,684
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2.25%		\$18,600
6	Derechos registrales	0.00471		\$ 34,000.00
7	Retencion en la Fuente	1.00%		\$184,287
8	Folios de matriculas	\$ 20,500.00	2	\$41,000
9	Rentas departamentales	1.05%		\$193,501
SUBTOTAL				\$524,072 ✓
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$801,358 ✓





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).	✓ \$ 801,358	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	\$ ✓ 801,358	



CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con contrucciones.
Dirección: EL CAMPANO
Vereda/Barrio: TOLUVIEJO
Municipio: TOLUVIEJO
Departamento: Sucre
Cedula catastral: 70-823-00-03-00-00-0001-0665-0-00-00-0000
Títulos de adquisición: Escritura pública N° 5864 del 05 de noviembre de 2004 de la notaría veintinueve de Medellín
Matricula Inmobiliaria: 340-12316
Propietario: JUDITH VELEZ DE TRUJILLO C.C 21.308.426

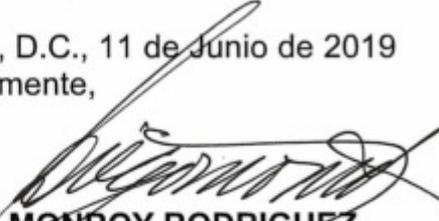
2. VALORACION COMERCIAL:

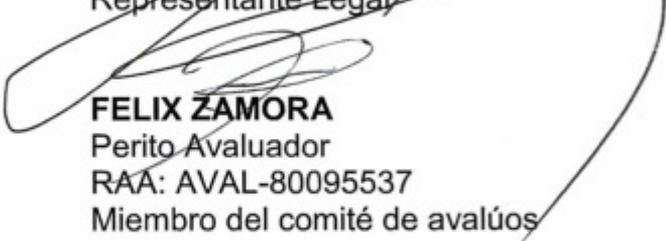
CAB-8-1-036				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.243226	\$ 41,433,000	\$ 10,077,583
TOTAL TERRENO				\$ 10,077,583
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4,800,082
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3,551,006
TOTAL AVALUO				\$ 18,428,671

22

TOTAL AVALUO: DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UNO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.428.671,00).

Bogotá, D.C., 11 de Junio de 2019
 Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal


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


OMAR PINZON
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-101424213

CONSORCIO DE CONCESIONES
APROBADO
 Elaborado por: *Azevedo* Fecha: *14/06/2019*





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. COMITÉ TECNICO DE AVALUOS CORPORATIVOS

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 11 de Junio 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	Desmante embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-8-1-036	\$18'428.671 ✓	\$0	\$0	\$0	\$801.358 ✓

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 16 de Abril 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.

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobeogota@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





CONCESIÓN Ruta al Mar

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN 001

FORMATO FICHA PREDIAL

FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL UF18

CONTRATO No.: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No. CAB-8-1-036

SECTOR O TRAMO SUBSECTOR 1 TOLÚ - TOLÚ VIEJO

ABSC. INICIAL K 62+569,19 D

ABSC. FINAL K 62+976,11 D

MARGEN LONGITUD EFECTIVA Derecha 406,92 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CEDULA 21.308.426

MATRICULA INMOBILIARIA

JUDITH VELEZ DE TRUJILLO

DIRECCION / EMAIL El Campano

340-12316

DIRECCION DEL PREDIO El Campano

CEDULA CATASTRAL

708230003000000010665000000000

VEREDA/BARRIO: Toluviejo
MUNICIPIO: Toluviejo
DPTO: SUCRE

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

CONDANTES

Predio requerido para: MEJORAMIENTO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA

AGROPECUARIO

NORTE

409,03 m

Con VÍA TOLÚ - TOLÚ VIEJO, Puntos 1 al 14.

SUR

410,06 m

Con JUDITH VELEZ DE TRUJILLO, Puntos 15 al 41.

ORIENTE

3,79 m

Con Predio de La Nación, Puntos 14 al 15.

OCIDENTE

4,55 m

Con Zona peatonal de la VÍA TOLÚ - TOLÚ VIEJO, Puntos 41 al 1.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

Table with columns: DESCRIPCION, CANT, DENS, UN. Lists various crops like Campano, Cedro, Chirimoya, etc.

ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

Table with columns: CANTIDAD, UNID. Shows construction items and their quantities.

ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

Table with columns: ITEM, DESCRIPCION, CANTIDAD, UNID. Lists additional construction items like access roads and fences.

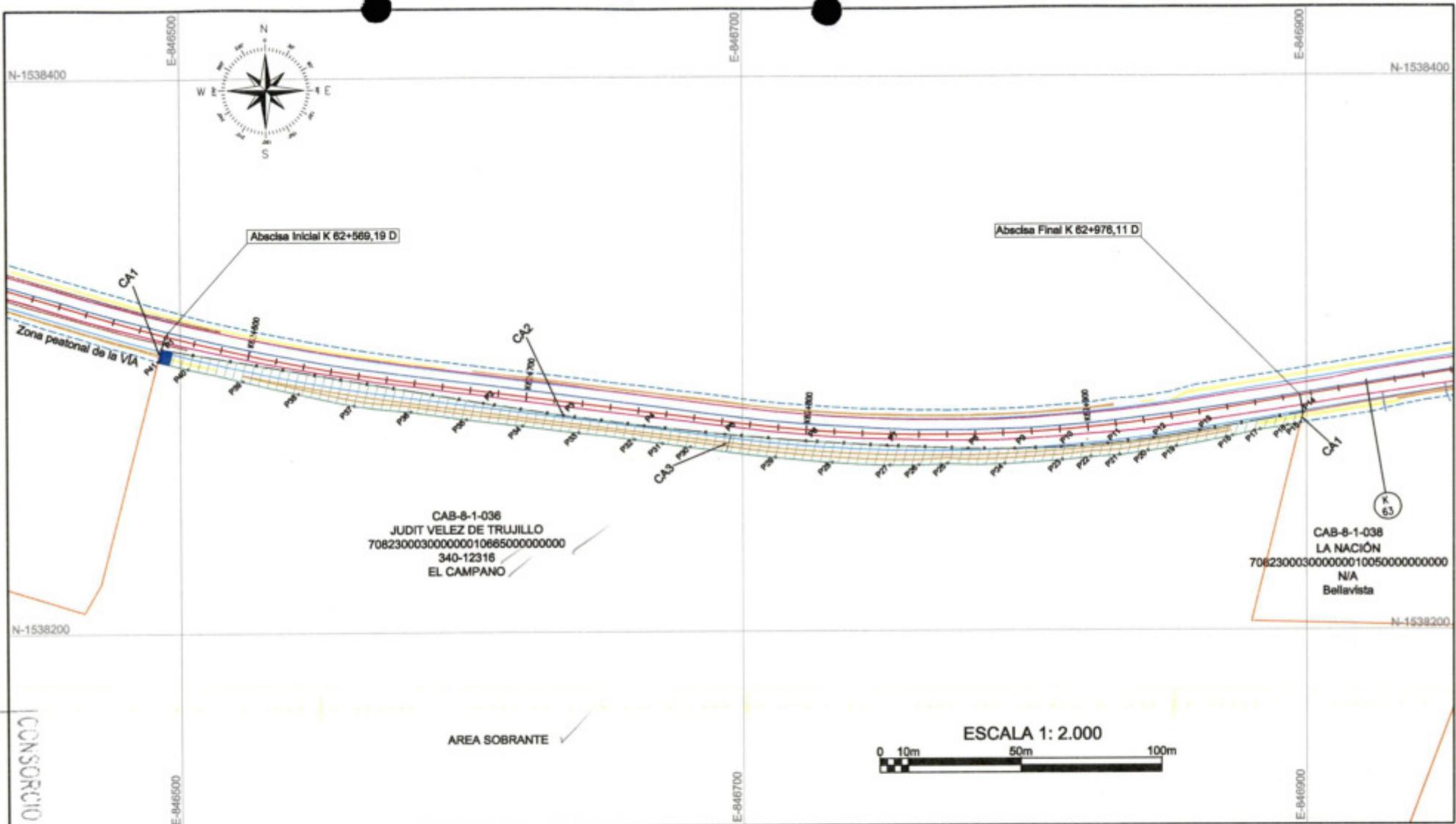
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

Table with columns: SI/NO. Provides yes/no answers to the questions above.

Table with columns: AREA TOTAL TERRENO, AREA REQUERIDA, AREA REMANENTE, AREA SOBRANTE, AREA TOTAL REQUERIDA. Shows area calculations in M².

OBSERVACIONES: Una vez revisada la cartografía del EOT del Municipio de Toluviejo (Mapa G-04 - FIGURA CG 4. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO), se encuentra que el predio esta ubicado dentro de la zonificación del suelo Rural, cuyos usos principales son: - Usos agropecuarios sostenibles. - Uso forestal.

Vertical stamp: APROBADO. Includes signature and date 01-03-19.



APROBADO
 CONSORCIO DE CONCESIONES

AN
 Agencia Nacional de Infraestructura

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

CONCESIÓN
 Ruta al Mar

TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL
PROPIETARIO: JUDITH VELEZ DE TRUJILLO
CEDULA CATASTRAL: 708230003000000010665000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 340-12316
CIP: CAB-8-1-036
ESCALA: 1:2000

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	53 Ha + 1000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 2432,26 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	52 Ha + 8567,74 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	000,00 m ²
RUTA:	9004
PR	ABSCISAS
INICIO: 49+453	INICIO: K 62+569,19 D
FINAL: 65+937	FINAL: K 62+976,11 D

CONVENCIONES	
Línea de compra	Limite predial
Ejes de vía proyectada	Área requerida
Eje de vía existente	Área remanente
Borde vía existente	Construcción
Borde vía proyectado	Construcción anexa
Fuentes hídricas	Punto de inflexión
Alcantariilla	Chafalán Lleno
Árboles	Chafalán Corte
	Cercas

DIBUJÓ: LUIS ALBERTO TORRES
FECHA: 01-03-19

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	
ARCHIVO: CAB-8-1-036.dwg	PLANO: 1 de 2

APROBADO

CONSORCIO CR CONCESIONES

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA				
VERTICE	LADO	DIST	ESTE	NORTE
P1	P1-P2	116,37 m	846493,35	1538302,72
P2	P2-P3	28,83 m	846608,01	1538282,87
P3	P3-P4	28,83 m	846636,48	1538278,29
P4	P4-P5	28,83 m	846665,04	1538274,40
P5	P5-P6	28,83 m	846693,69	1538271,18
P6	P6-P7	28,83 m	846722,41	1538268,66
P7	P7-P8	28,83 m	846751,18	1538266,82
P8	P8-P9	16,49 m	846779,99	1538265,67
P9	P9-P10	16,49 m	846796,48	1538265,55
P10	P10-P11	16,49 m	846812,96	1538266,12
P11	P11-P12	16,49 m	846829,40	1538267,37
P12	P12-P13	16,49 m	846845,78	1538269,30
P13	P13-P14	37,23 m	846862,06	1538271,90
P14	P14-P15	3,79 m	846898,75	1538278,26
P15	P15-P16	4,61 m	846897,85	1538274,58
P16	P16-P17	9,96 m	846893,32	1538273,73
P17	P17-P18	9,98 m	846883,47	1538272,25
P18	P18-P19	20,20 m	846873,74	1538270,02
P19	P19-P20	10,20 m	846853,90	1538266,24
P20	P20-P21	10,25 m	846843,81	1538264,76
P21	P21-P22	10,22 m	846833,67	1538263,25
P22	P22-P23	10,15 m	846823,47	1538262,62
P23	P23-P24	20,41 m	846813,37	1538261,54
P24	P24-P25	20,40 m	846793,01	1538260,17
P25	P25-P26	10,14 m	846772,61	1538260,24
P26	P26-P27	10,27 m	846762,48	1538259,71
P27	P27-P28	20,45 m	846752,22	1538259,71
P28	P28-P29	20,39 m	846731,81	1538260,84
P29	P29-P30	30,30 m	846711,51	1538262,74
P30	P30-P31	10,01 m	846681,46	1538266,62
P31	P31-P32	10,01 m	846671,54	1538267,95
P32	P32-P33	19,96 m	846661,63	1538269,41
P33	P33-P34	20,02 m	846641,84	1538271,96
P34	P34-P35	20,00 m	846621,99	1538274,55
P35	P35-P36	19,99 m	846602,13	1538276,89
P36	P36-P37	20,31 m	846582,35	1538279,76
P37	P37-P38	20,38 m	846562,17	1538282,07
P38	P38-P39	20,28 m	846542,25	1538286,41
P39	P39-P40	20,21 m	846522,51	1538291,03
P40	P40-P41	10,96 m	846502,81	1538295,55
P41	P41-P1	4,55 m	846492,21	1538298,31

AREA2 (m2): 2432,26 m²
 AREA2 (Ha): 00 Ha + 2432,26 m²

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

CONCESIÓN Ruta al Mar

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
JUDITH VELEZ DE TRUJILLO

CEDULA CATASTRAL:
70823000300000010665000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-12316

CIP: CAB-8-1-036 **ESCALA:** N/A

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	53 Ha + 1000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 2432,26 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	52 Ha + 8567,74 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	000,00 m ²

ROUTA: 9004

PR	ABSCISAS
INICIO: 49+453	INICIO: K 62+569,19 D
FINAL: 65+937	FINAL: K 62+976,11 D

CONVENCIONES

Línea de compra	Límite predial
Ejes de vía proyectada	Área requerida
Eje de vía existente	Área remanente
Borde vía existente	Construcción
Borde vía proyectado	Construcción anexa
Fuentes hídricas	Punto de inflexión
Alcantarilla	Chaffán Lleno
Árboles	Chaffán Corte
	Cercas

DIBUJÓ: LUIS ALBERTO TORRES **FECHA:** 01-03-19

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

ARCHIVO: CAB-8-1-036.dwg **PLANO:** 2 de 2

DCIUDAD	MONTERÍA	FECHA	01-03-2019	PREDIO	CAB-8-1-036
----------------	----------	--------------	------------	---------------	--------------------

INFORMACIÓN PREDIAL:

Numero de predio: CAB-8-1-036	Área requerida: 2432,26 M2
Cédula Catastral: 708230003000000010665000000000	Abscisa Inicial: K 62+569,19 D
Matricula Inmobiliaria: 340-12316	Abscisa Final: K 62+976,11 D
Área Total: 531000 M2	

INFORMACIÓN GENERAL DE LA SERVIDUMBRE:

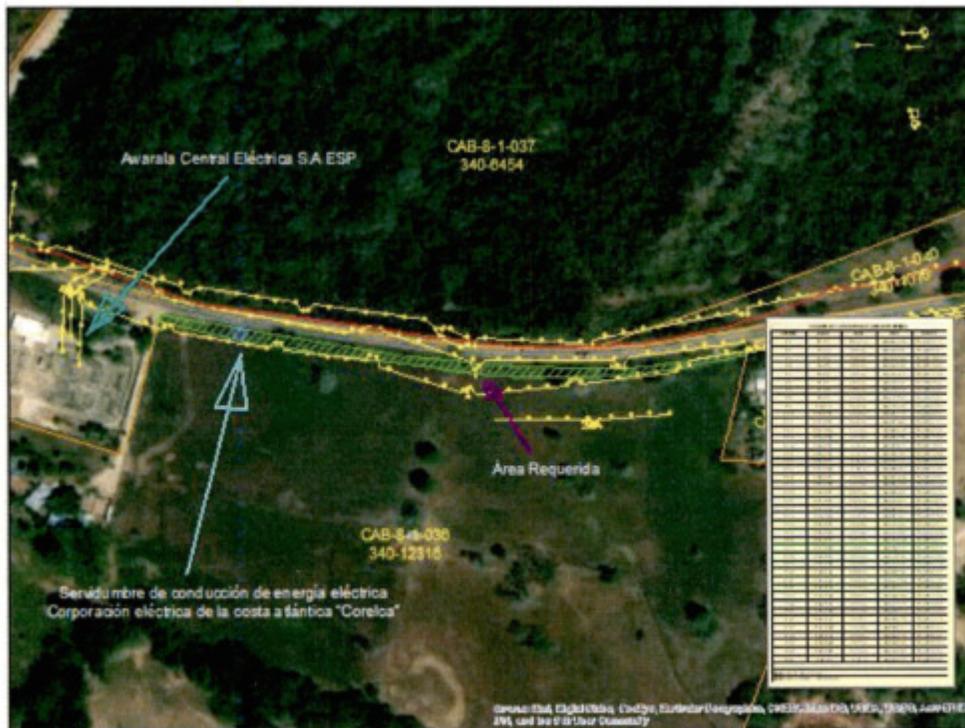
Tipo de servidumbre: Activa: _____ Pasiva: <u> X </u>	Clase de servidumbre: Eléctrica: <u> X </u> Gasoducto: _____ Oleoducto: _____ Acueducto: _____ Transito: _____ Otras: _____
--	--

CARACTERÍSTICA DE LA SERVIDUMBRE(S):

Sobre el predio requerido se encuentra registrada la limitación al dominio por Servidumbre de conducción de energía eléctrica, protocolizada a través de Escritura Pública N° 2483 del 27 de noviembre de 1982 otorgada en la notaria quinta de barranquilla, inscrita el 1 de septiembre de 1983, Servidumbre de conducción de energía eléctrica, protocolizada a través de Escritura Pública N° 356 del 21 de marzo de 1998 otorgada en la notaria única de Sampués, inscrita el 12 de abril de 1999 y Servidumbre de conducción de energía eléctrica, protocolizada a través de Escritura Pública N° 143 del 26 de marzo de 2015 otorgada en la notaria única de Tolú, inscrita el 27 de marzo de 2015.

Una vez cruzada la información de redes eléctricas con el área requerida, se observa que las servidumbres se afectan parcialmente, no obstante, las mismas serán trasladadas dentro del área sobrante del propietario y por lo tanto no se encontrarán ubicadas dentro de la franja de terreno que se adquiere a favor de la Agencia Nacional De Infraestructura.

En la siguiente imagen se muestra la ubicación de las redes existente, Plano del área requerida con tabla de coordenadas.



	INFORME TÉCNICO POR AFECTACIÓN DE SERVIDUMBRE DENTRO DEL ÁREA REQUERIDA	Código	FR-PR-06
		Versión	01
		Fecha	28-Mar-16
		Páginas	2 de 2

Fuente: Elaboración Propia

INFORMACIÓN JURÍDICA DE LAS SERVIDUMBRE(S):	
Sirviente: <ul style="list-style-type: none"> - Feris Y Compañía - Darío Londoño Avendaño - Judith Vélez de Trujillo 	Dominante: <ul style="list-style-type: none"> - Corporación eléctrica de la costa atlántica "Corelca" - Corporación eléctrica de la costa atlántica "Corelca" - Awarala Central Eléctrica S.A ESP
Anotación en el folio de matrícula: 5, 14 y 18 del folio 340-12316.	
Acto jurídico: <ul style="list-style-type: none"> - Servidumbre de conducción de energía eléctrica, protocolizada a través de Escritura Pública N° 2483 del 27 de noviembre de 1982 otorgada en la notaria quinta de barranquilla, inscrita el 1 de septiembre de 1983. - Servidumbre de conducción de energía eléctrica, protocolizada a través de Escritura Pública N° 356 del 21 de marzo de 1998 otorgada en la notaria única de Sampués, inscrita el 12 de abril de 1999. - Servidumbre de conducción de energía eléctrica, protocolizada a través de Escritura Pública N° 143 del 26 de marzo de 2015 otorgada en la notaria única de Tolú, inscrita el 27 de marzo de 2015. 	
Observaciones particulares: las servidumbres se encuentran anotadas en el folio matriz 340-12316.	

ANÁLISIS ESPACIAL DE LA SERVIDUMBRE:	
las servidumbres se afectan parcialmente, no obstante, las mismas serán trasladadas dentro del área sobrante del propietario y por lo tanto no se encontrarán ubicadas dentro de la franja de terreno que se adquiere a favor de la Agencia Nacional De Infraestructura.	<ul style="list-style-type: none"> - Corporación eléctrica de la costa atlántica "Corelca" - Corporación eléctrica de la costa atlántica "Corelca" - Awarala Central Eléctrica S.A ESP

ELABORADO POR:	Ing. LUIS ALBERTO TORRES
CARGO:	Profesional Técnico- Predial
FIRMA:	



Libertad y Orden

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



**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 Tolviejo, aprobado mediante Acuerdo 0001 del 10 de Marzo de 2004, mapa CR N° 13, los predios relacionados en el recuadro ubicados en la zona rural del municipio de Tolviejo, 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 Tolviejo sucre.

N°	CODIGO CATASTRAL
1	708230003000000010467000000000
2	708230003000000010062000000000
3	708230003000000010055000000000
4	708230003000000010063000000000
5	708230003000000010504000000000
6	708230003000000010665000000000

Unidos Por Tolviejo

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



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



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

Para constancia se expide en 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