

Montería, (Córdoba)

Señor:

JOSE LUIS GARRIDO RUIZ

Dirección: Oro Blanco

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-20190823000559 del 23 de agosto de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20190823000560 del 23 de agosto de 2019, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado 48-147S-20190823000559 del 23 de agosto de 2019 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria **340-6138** denominado Oro Blanco, 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. **9101678990** 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-20190823000559 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 Oro Blanco, ubicado en jurisdicción del municipio de Tolúviejo, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N°708230003000000010726000000000 y folio de matrícula inmobiliaria N°340-6138, predio identificado con la ficha predial N° CAB-8-1-042 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 Oro Blanco, ubicado en el municipio de Toluviéjo - Sucre, a fin de notificarle al señor JOSE LUIS GARRIDO RUIZ la oferta formal de compra 48-147S-20190823000559 del 23 de agosto de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147S-20190823000559 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

Señor:

JOSE LUIS GARRIDO RUIZ

Dirección: Oro Blanco

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 ORO BLANCO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TOLU VIEJO, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°708230003000000010726000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-6138 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO, PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-8-1-042 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 106 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-8-1-042
Fecha de ficha	03-02-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 8 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	977,55 M2
Abscisa inicial	K 54+685,84
Abscisa final	K 64+855,70
Municipio	Tolú Viejo
Departamento	Sucre
Folio de Matrícula Inmobiliaria	340-6138
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708230003000000019726000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 116 del 31 de marzo de 2006 de la notaria única de Tolú, y son los siguientes:

Por el NORTE: Con cerro pisto, hoy de Tolcemento, hasta llegar al camino de la Arena; **Por el ESTE:** Con predio de Ricardo Pérez y sucesores de Atiliano Cárdenas, camino de la Arena al mendio; **Por el SUR:** Con huerta de Francisco Urzola; y **por el FRENTE:** con carretera de Sincelejo a Tolú, partiendo de una Ceiba que está deslindando con una cerca de alambre que llega a la cúspide del Cerro Pisto.

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-6138 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
JOSE LUIS GARRIDO RUIZ	C.C 71.609.295	Compraventa	Escritura Publica	N° 116 del 31 de marzo de 2006	Unica	Tolú

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N° CAB-8-1-042:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-8-1-042	Total: 315000.00 M2



Requerida: 977,55 M2
Remanente: 0.00 M2
Sobrante: 314022,45 M2
Total Requerida: 977,55 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	177,58 m	Con JOSE LUIS GARRIDO RUIZ , Puntos 1 al 19.
SUR	169,79 m	Con VÍA TOLÚ - TOLÚ VIEJO, Puntos 20 al 21.
ORIENTE	4,64 m	Con CARLOS ALBERTO MARTINEZ ESCOBAR y OTROS, Puntos 19 al 20.
OCCIDENTE	8,92 m	Con JOSE LUIS GARRIDO RUIZ , Puntos 21 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-8-1-042 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 **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.916.912)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del lote, a favor del propietario; la suma de **TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.385.008)**.

TERRENO	Med	Superficie	Valor	Valor Total
TERRENO UFI	M2	0,072339	\$ 43.757.000	\$ 3.165.338
TERRENO UFI	M2	0,026410	\$ 8.643.000	\$ 219.670
TOTAL TERRENO				\$3.385.008

Por concepto de construcciones Anexas, a favor del propietario; la suma de **TRES MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.212.070)**.

CAB-8-1-042										
ITEM	OPUS	VALOR	CANTIDAD	EMBARQUE DE	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR RESERVA	VALOR DEPRECIADO	IMPORTE	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
VALOR DE TERRENO	12	00	1	90,00%	15	100%	\$ 223.350,00	\$ 0,00	\$ 223.350,00	\$ 223.350,00
VALOR DE TERRENO	1	00	169,79	40,76%	2	100%	\$ 1.253.750,00	\$ 777.150,00	\$ 476.600,00	\$ 1.253.750,00
VALOR TOTAL										\$ 4.477.100,00
VALOR ANEXO										\$ 3.212.070,00





Por concepto de cultivos y especies, a favor del propietario; la suma TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.319.834).

CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Campana, ø 0,61m – ø 0,60m	un	4	\$ 346.861	\$ 1.388.444
Ceiba verde, ø 1,31m – ø 1,20m	un	1	\$ 598.710	\$ 598.710
Guandú, ø 0,21m – ø 0,40m	un	1	\$ 79.168	\$ 79.168
Guandú, ø 0,21m – ø 0,40m	un	1	\$ 59.376	\$ 59.376
Jaboncillo, ø 0,21m – ø 0,40m	un	1	\$ 59.376	\$ 59.376
Jodoeva, ø 0,21m – ø 0,40m	un	1	\$ 89.094	\$ 89.094
Roble, ø 0,80m – ø 0,80m	un	1	\$ 1.048.686	\$ 1.048.686
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.319.834

El pago total del precio de adquisición es de NUEVE MILLONES NOVECIENTOS DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.916.912).

GAE-8-1-042

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	Ha	0,372338	\$ 43.757.000	\$ 3.168.538
TERRENO UF2	Ha	0,025416	\$ 8.643.030	\$ 219.670
TOTAL TERRENO				\$ 3.388.208
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.212.070
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.319.834
TOTAL AVALUO				\$ 9.916.912

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 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-8-1-042 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: Lo enunciado en ___ Folios

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

Elaboró: EVAG

Revisó: C.B.C





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-8-1-042

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCION:	ORO BLANCO
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: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
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:** ORO BLANCO .
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K 64+685,84 I y abscisa final K 64+855,70 I.
- 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	70-823-00-03-00-00-0001-0726-0-00-00-0000
Área de terreno	31 Ha 5000.00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 149.414,000

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-8-1-042, elaborado el 01 de febrero de 2019.
- Escritura pública No. 116 del 31 de marzo de 2006, notaría única de Tolú.
- Certificado catastral, expedido el 30 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 01 de febrero de 2019.



Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



- Registro 1 y 2.
 - Estudio de títulos del PREDIO CAB-8-1-042, elaborado el 01 de febrero de 2019.
- 2.2. Documentos consultados**
- Consulta catastral del predio.
- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
- 3.1. Propietario:** JOSE LUIS GARRIDO RUIZ C.C. 71.609.295.
Fuente: Estudio de Títulos PREDIO CAB-8-1-042, 01 de febrero de 2019
- 3.2. Título de adquisición:** Escritura Pública No. 116 del 31 de marzo de 2006, notaría única de Tolú.
- 3.3. Matrícula inmobiliaria:** 340 – 6138.
- 3.4. Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340 – 6138, sobre el predio objeto de avalúo recae:
- **Anotación No. 09 Y 10.** Gravamen: Hipoteca, por medio de la Escritura Publica No. 1661 del 30 de diciembre de 2006 de la notada primera de Sincelejo, inscrita el 04 de enero de 2007, aclarada mediante Escritura Publica No. 749 del 13 de mayo de 2009 de la notaría primera de Sincelejo, inscrita el 19 de mayo de 2009.
 - **Anotación No. 06.** Limitación: Servidumbre gasoducto y tránsito de carácter permanente, protocolizada a través de Escritura Pública No. 1038 del 30 de agosto de 1995 otorgada por la notaria veintiséis de Medellín, inscrita el 21 de septiembre de 1995.
 - **Anotación No. 03.** Limitación: Servidumbre de gasoducto y tránsito de carácter permanente, protocolizada a través de Escritura Pública N° 672 del 13 de abril de 1993 otorgada por la notaia segunda de Sincelejo, inscrita el 30 de abril de 1993.

5

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 RWBa², y las siguientes características³:

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



TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
RWBa	VI	Cálido seco	Depósitos coluvio aluviales	Vertic Endoaquepts, Vertic Eutrudepts	Depósitos Superficiales y moderadamente profundo, Clásticos de grano mixto.	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 occidente del perímetro urbano del Municipio de Toluviéjo – Sucre; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal, que comunica el municipio de Santiago de Tolu con Tolu Viejo, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación, el sector cuenta con transporte público con frecuencia de 20 minutos.

7

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

5.1. Norma Urbanística Aplicada: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de TOLUVIEJO – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 0001 del 10 de Marzo del 2004 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación de TOLUVIEJO el 02 de Abril de 2019, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ZONA RURAL cuya área de producción económica sostenible y áreas de especial significancia ambiental son los relacionados con GANADERIA INTENSIVA (ZG.p.i) (Se aclara que en el cruce normativo se evidencia que el predio se encuentra en Zonas agriolas 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), por lo cual los usos del suelo reglamentados para el predio objeto de avalúo son:

2 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Santiago de Tolu 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 Uso	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 hectareas, el 3.2% del territorio
Complementario	Agro pastoril intercalado intensivo

Tipo de Uso	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.
Complementario	Protección, Conservación, Turismo -Recreación.
Restringidos	Minería, Residencial - Comercial
Usos prohibidos	Los demás.

Fuente: Certificado de Uso de Suelo.





ZONAS AMBIENTALES	SUB-ZONA AMBIENTALES	AREAS DE MANEJO AMBIENTAL	USOS PRINCIPALES	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO
AREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA SOSTENIBLE	USO AGROPECUARIO	AGRÍCOLA	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	Silvopastori 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.
		TURÍSTICO	Turismo Recreacional	Turismo nacional e internacional para excursionismo y contemplación, recreo concentrado, camping y baño.	Z.T.r.
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	Silvopastori 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.

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

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 1,38 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.

UBICACIÓN DEL PREDIO





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:	315000.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	977,55 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	314022,45 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	977,55 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-042, 01 de febrero de 2019.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	177,58 m	Con JOSE LUIS GARRIDO RUIZ, Puntos 1 al 19
SUR	169,79 m	Con VIA TOLÚ - TOLÚ VIEJO, Puntos 20 al 21
ORIENTE	4,64 m	Con CARLOS ALBERTO MARTINEZ ESCOBAR y OTROS, Puntos 19 al 20
OCCIDENTE	8,92 m	Con JOSE LUIS GARRIDO RUIZ I, Puntos 21 al 1.

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-042, 01 de febrero 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	Ganaderia Intensiva
2	0-7%	Forestal protector	Forestal Protector

- 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. Puerta de acceso, compuesta por una hoja metálica de 2,00m de largo x 1,60m de alto, elaborada con tubos de 1", anclada en el extremo a un poste de madera.	1 un	10	Bueno regular	25
CA2. Cerca frontal, eléctrica, compuesta de cuatro hilos de alambra liso, postas de madera de 1,70m de arto, separados cada 8,10m.	169,79 m	4	Bueno	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 0,61m – ø 0,80m	4 un
Ceiba verde, ø 1,01m – ø 1,20m	1 un
Guamiton, ø 0,21m – ø 0,40m	1 un
Guasimo, ø 0,21m – ø 0,40m	1 un
Jaboncillo, ø 0,21m – ø 0,40m	1 un
Joboban, ø 0,21m – ø 0,40m	1 un
Roble, ø 0,60m – ø 0,80m	1 un

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-042, 01 de febrero 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.

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

UF2

ESTUDIO DE MERCADO RONDA DE RIO									
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (HA)	AREA CULTIVADA (HA)
1	3102577143	Jose Miguel	Lorica	Doctrina	Finca	\$ 290.000.000	4,0	120,00	4,00
2	5747951851	Carmen Llorente	Montería	Paño Bonito	Finca	\$ 588.000.000	49,0	Global	0,00
3	3205756490	Maricela Lobos	Mahates	Mahates	Finca	\$ 493.000.000	58,00	50,00	0,00

8.2. 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	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	\$ 14,688,000,000	340.0000	\$ 43,200,000	0.00	\$ -	\$ -
3	3003738422	Cristobal Fernandez	Tolu Viejo	Tolu Viejo	Finca	\$ 9,000,000,000	\$ 8,460,000,000	200.0000	\$ 42,300,000	0.00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 41,433,333						
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						



UF2

ESTUDIO DE MERCADO RONDA DE RÍO															
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			CULTIVOS Y ESPECIES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3102577143	Jose Miguel	Lorica	Doctina	Finca	\$ 290.000.000	\$ 287.100.000	4,0	\$ 8.644.400	120,0	\$ 850.000	\$ 102.000.000	4,0	\$ 37.630.800	\$ 150.522.400
2	5747951861	Carmen Llorente	Montaña	Patio Bonito	Finca	\$ 588.000.000	\$ 576.240.000	49,0	\$ 9.086.122	Global		\$ 132.000.000	0,0	\$ -	\$ -
3	3006756490	Marcela Lobos	Mehates	Mehates	Finca	\$ 493.000.000	\$ 488.070.000	58,0	\$ 8.216.724	50,0	\$ 230.000	\$ 11.500.000	0,0	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 8.842.415,53									
DESVIACION ESTÁNDAR						424.702,63	LIMITE SUPERIOR	\$ 9.067.118							
COEFICIENTE DE VARIACION						4,91%	LIMITE INFERIOR	\$ 8.217.713							
VALOR ADOPTADO / HA						\$ 8.643.000									

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)	\$ 43.757.000





UF2

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
1	Doctrina	Finca	\$ 8.644.400
2	Patio Bonito	Finca	\$ 9.066.122
3	Mahates	Finca	\$ 8.216.724
PROMEDIO			\$ 8.642.416
DESVIACION ESTÁNDAR			424.703
COEF DE VARIACION			4,91
LIMITE SUPERIOR			\$ 9.067.118
LIMITE INFERIOR			\$ 8.217.713

Se adopta el siguiente valor de terreno para la unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.2	Hectárea (Ha)	\$ 8.643.000

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

UF1

15

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

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

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

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

UF2

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 4 Ha ubicada en el municipio de Lorica, sector la doctrina ubicada frente al Río Sinú, cuenta con 4 hectáreas en plátano (densidad promedio por hectáreas 1400 plantas), cuenta con una vivienda principal, con estructura en vigas y columnas, en buen estado de conservación, obra gris, cuenta con protección por ronda de río.

Oferta 2: Finca de 49 Ha ubicada en el municipio de Monteria, en el sector Patio Bonito, topografía escarpada, cuenta con una construcción principal de 2 plantas, estructura en vigas y columnas, pañetada y pintada en regular estado de conservación, y un kiosco de aproximadamente 40 m2 estructura en madera, cubierta en palma. La finca cuenta con quebrada y áreas boscosas.

Oferta 3: Finca de 58 Ha ubicada en el municipio de Mahates, en el sector Mahates, topografía escarpada, cuenta con una casa de mayordomo en madera, en regular estado de conservación. La finca cuenta con lagos naturales y áreas boscosas en estado de protección.

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 Puerta de acceso , compuesta por una hoja metálica de 2,00m de largo x 1,60m de alto, elaborada con tubos de 1", anclada en el extremo a un poste de madera.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Tubo cerramiento galvanizado 1"(6m)Esp.0.059"	m	3	\$ 5,616	\$ 16,848
Cerco 8 X 8cm X 2,9m-ordinario	un	1	\$ 22,906	\$ 22,906
Soldadura eléctrica de 3/32" 68 Barras	Kg	3	\$ 49,706	\$ 149,118
Hora cuadrilla HH metálicas-con prestaciones	hc	8	\$ 35,082	\$ 35,082
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 223,954.00
TOTAL CANTIDAD				1
VALOR UNITARIO				\$ 223,954.00



CA2. Cerca frontal, eléctrica, compuesta de cuatro hilos de alambre liso, postes de madera de 1,70M de alto, separados cada 8,10m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	680	\$ 3,326	\$ 2,261,680
Cerco 8 X 8cm X 2,9m - Ordinario	un	21	\$ 22,906	\$ 481,026
Grapa cerca 1x12 1000g Puma	kg	4	\$ 6,900	\$ 27,600
Hora cuadrilla AA Albañilería-con prestaciones	hc	88	\$ 18,422	\$ 1,622,671
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 4,392,977.17
TOTAL CANTIDAD				169.79
VALOR UNITARIO				\$ 25,873.00

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-8-1-042										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 Puerta de acceso	10	20	1	50.00%	2.5	42.58%	\$ 223,954.00	\$95,314.82	\$128,639.18	\$128,639.18
CA2 Cerca Frontal	4	10	169.79	40.00%	2	29.81%	\$ 25,873.00	\$7,712.74	\$18,160.26	\$3,212,099.73
VALOR TOTAL										\$ 3,212,099.73
VALOR ADAPTADO										\$ 3,212,070

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 0,61m – ø 0,80m	un	4	\$ 346,361	\$ 1,385,444
Ceiba verde, ø 1,01m – ø 1,20m	un	1	\$ 598,710	\$ 598,710
Guamiton, ø 0,21m – ø 0,40m	un	1	\$ 79,168	\$ 79,168
Guacimo, ø 0,21m – ø 0,40m	un	1	\$ 59,376	\$ 59,376
Jaboncillo, ø 0,21m – ø 0,40m	un	1	\$ 59,376	\$ 59,376
Joboban, ø 0,21m – ø 0,40m	un	1	\$ 89,064	\$ 89,064
Roble, ø 0,60m – ø 0,80m	un	1	\$ 1,048,696	\$ 1,048,696
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3,319,834

FILTRO	Especie	Rango DAP	DAP adoptado	Altura comercial	Factor de fort	Volumen	Volumen adoptado	\$/m³	Valor por planta
Guamiton Rango: 0,21 - 0,40	Guamiton	0,21 - 0,40	0,3	8	0,7	0,395840674	0,3958416	200,000	79,168



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.
- Para efectos del presente avalúo comercial corporativo no se liquidará lucro cesante por concepto de PERDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN, toda vez que de acuerdo con lo estipulado en el contrato de arrendamiento con condición suspensiva, en el cual según la cláusula segunda "CANON DE ARRENDAMIENTO SUJETO A CONDICION SUSPENSIVA" establece que "el canon de arrendamiento, será exigible y, en consecuencia, empezara a devengarse y a pagarse una vez comiencen las obras de la instalación fotovoltaica." Al momento de la inspección ocular del inmueble se evidencio que dichas obras no han iniciado por lo cual no hay compensación económica por el presente concepto.
- 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-8-1-042				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	Ha	0,072339	\$ 43.757.000	\$ 3.165.338
TERRENO UF2	Ha	0,025416	\$ 8.643.000	\$ 219.670
TOTAL TERRENO				\$3.385.008
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.212.070
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.319.834
TOTAL AVALUO				\$ 9.916.912

TOTAL AVALUO: NUEVE MILLONES NOVECIENTOS DIECISEIS MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.916.912,00).

Bogotá, D.C., 22 de Abril 2018
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 CR CONCESIONES
APROBADO
Evaluador: *A. J. C.* Fecha: 14/06/2018





16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

VISTA GENERAL



ENTORNO



**16.1.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS.
PORTON**



CERCA



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: ORO BLANCO

Vereda/Barrio: TOLUVIEJO

Municipio: TOLUVIEJO

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-823-00-03-00-00-0001-0726-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura pública No. 116 del 31 de marzo de 2006, notaría única de Tolú

Matricula Inmobiliaria: 340 – 6138

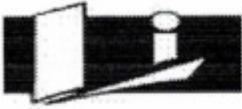
Propietario: JOSE LUIS GARRIDO RUIZ C.C. 71.609.295

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 el siguiente cálculo estimado de gastos notariales y registro, dejando la salvedad de que el número de hojas protocolo, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar.

21

SMLMV-2019	\$828.116,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$9.916.912
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$29.751
2	Hojas Protocolo	\$3.700,00	20	\$74.000,00
3	Copias Protocolo	\$3.700,00	40	\$148.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$251.750,74
4	Iva derechos notariales	19%		\$47.833
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2,25%		\$18.600
6	Derechos registrales	0,00471		\$ 46.708,66
7	Retencion en la Fuente	1,00%		\$99.169
8	Folios de matriculas	\$ 20.500,00	2	\$41.000
9	Rentas departamentales	1,05%		\$104.128
SUBTOTAL				\$357.438
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$609.189



AVALUO PARA INDEMNIZACION LUCRO CESANTE

SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S

FECHA: 22-04-2019

SANTIAGO DE TOLU - SUCRE

1. INFORMACION BASICA GENERAL

PROPOSITO DEL AVALUO	Adquisición Predial
PREDIO	CAB-8-1-042
PROPIETARIO:	JOSE LUIS GARRIDO RUIZ C.C 71.609.295
TIPO DE INMUEBLE:	RURAL
FECHA DEL AVALUO :	FECHA: 22-04-2019

2. MEMORIAS

BASES TOMADAS PARA LA DETERMINACION DEL LUCRO CESANTE:

OBSERVACIONES: PARA LA DETERMINACION DE LUCRO CESANTE DE ESTE INMUEBLE PROPIEDAD DE JOSE LUIS GARRIDO RUIZ C.C 71.609.295, HEMOS TOMADO COMO BASE EL CERTIFICADO QUE RELACIONA LA UTILIDAD NETA SUMINISTRADOS POR LA CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S EN LA FECHA DE ESTE ESTUDIO, COPIAS DE LOS CUALES SE INCLUYEN Y/O ANEXAN A LA LIQUIDACION DEL LUCRO CESANTE POR ESTE CONCEPTO, DOCUMENTOS QUE HEMOS EXAMINADO PARA LIQUIDAR LA CORRESPONDIENTE INDEMNIZACION ESTABLECIDA POR LA LEY 388 DE 1997 Y SUS CORRESPONDIENTES NORMAS REGLAMENTARIAS.

CUYA MEMORIA DE CALCULO SE PRESENTAN A CONTINUACION:

PREDIO	MATRICULA	ÁREA REQUERIDA M²	AREA TOTAL TERRENO M²	AREA REQUERIDA PREDIO/ AREA TOTAL	UTILIDAD NETA PREDIO
CAB-8-1-040	340-1075	5682.29	1471225.00	0.0023	\$ 44,907.69
CAB-8-1-041	340-1081	1386.72	660000.00	0.0006	\$ 11,715.05
CAB-8-1-042	340-6138	977.55	315000.00	0.0004	\$ 7,810.03
TOTAL M²		8046.56	2446225.00	0.0033	\$ 64,432.78

% DE INTERVENCION (% ITRV) =	$\frac{\text{AREA REQUERIDA TOTAL}}{\text{AREA TOTAL TERRENO}}$	0.0033
------------------------------	---	---------------

UTILIDAD NETA MENSUAL POR HA (UNMHA)	\$ 19,525,083.33
--------------------------------------	-------------------------

UTILIDAD TOTAL NETA =	% ITRV * UNMHA =	\$ 64,432.78
-----------------------	------------------	---------------------

UTILIDAD TOTAL NETA POR PREDIO =	\$ 7,810.03
----------------------------------	--------------------

ACTIVIDAD ECONOMICA	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	% INTERVENCIÓN	INCREMENTOS IPC	TOTAL UTILIDAD NETA
JOSE LUIS GARRIDO RUIZ C.C 71.609.295 GANADERIA	\$ 19,525,083.33	0.003	IPC *(Enero 2018 - Abril 2019)	\$ 8,000
TOTAL POR MES				\$ 8,000

3. AVALUO COMERCIAL LUCRO CESANTE

DESCRIPCION	No DE MESES S/N LEY	VALOR MES	VALOR TOTAL
VALOR LUCRO CESANTE	6	\$ 8,000	\$ 48,000

GRAN TOTAL ESTE AVALUO CUARENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE

OBSERVACIONES: LOS DOCUMENTOS ANEXOS FUERON SUMINISTRADOS POR LA CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

CONSORCIO DE CONCESIONES
APROBADO
Elaborado por: *A. S. Y. C.*
Fecha: *11/06/2019*





I. CONSIDERACIONES

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución No. 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.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	\$609.189	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.	\$ 48.000,00	
Total Indemnizaciones	\$ 657.189	



CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con contrucciones.
Dirección: ORO BLANCO
Vereda/Barrio: TOLUVIEJO
Municipio: TOLUVIEJO
Departamento: Sucre
Cedula catastral: 70-823-00-03-00-00-0001-0726-0-00-00-0000
Títulos de adquisición: Escritura pública No. 116 del 31 de marzo de 2006, notaría única de Tolú.
Matricula Inmobiliaria: 340 – 6138
Propietario: JOSE LUIS GARRIDO RUIZ C.C. 71.609.295

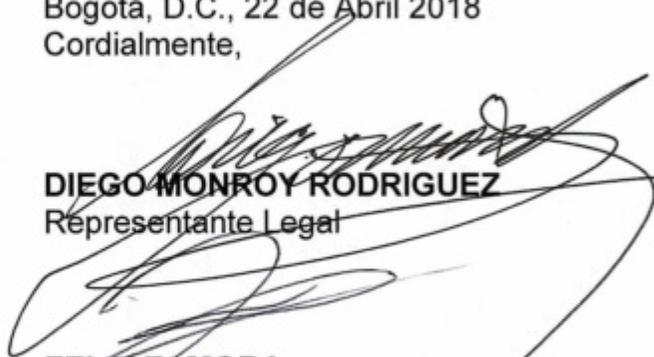
2. VALORACION COMERCIAL:

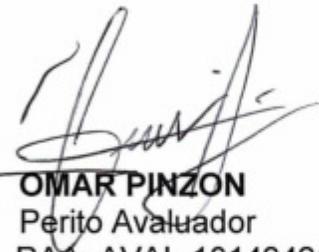
CAB-8-1-042				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	Ha	0,072339	\$ 43.757.000	\$ 3.165.338
TERRENO UF2	Ha	0,025416	\$ 8.643.000	\$ 219.670
TOTAL TERRENO				\$3.385.008
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.212.070
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 3.319.834
TOTAL AVALUO				\$ 9.916.912

23

TOTAL AVALUO: NUEVE MILLONES NOVECIENTOS DIECISEIS MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.916.912,oo).

Bogotá, D.C., 22 de Abril 2018
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





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 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	Desmante embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-8-1-042	\$9'916.912	\$0	\$48.000	\$0	\$609.189

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 06 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.





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

CONSORCIO ER COMESIONES
APROBADO
Elaborado por *Alexis* *M/06/08*



Montería (Córdoba),

Señor:
JOSE LUIS GARRIDO RUIZ
Dirección: Oro Blanco
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: SOLICITUD DE DOCUMENTACIÓN PARA AVALUAR EL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE DE LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO CONEXIÓN ANTIOQUIA – BOLÍVAR.

Cordial saludo:

La **Concesión Ruta Al Mar S.A.S**, suscribió con la **Agencia Nacional De Infraestructura- ANI**, Contrato de Concesión bajo el esquema **APP No. 016 el 14 de octubre de 2015**, para la Construcción, Mejoramiento, Operación y Mantenimiento y Reversión del Sistema Vial para la **Conexión de los departamentos Antioquia – Bolívar**, de conformidad con lo previsto en este contrato, denominado: Proyecto Antioquia – Bolívar; proyecto declarado de utilidad pública mediante la **Resolución No. 1826 del 28 de octubre de 2015**, suscrita por el presidente de la ANI.

Actualmente, el área de **Gestión Predial**, se encuentra adelantando el inventario de las construcciones, cultivos, especies, y demás elementos existentes en la **franja de terreno requerida para la ejecución del proyecto**; posteriormente toda esta información formará parte del expediente que se le entregará a la firma evaluadora, quien será la encargada de elaborar los respectivos avalúos comerciales, necesarios para la posterior presentación de oferta formal de compra a los propietarios del predio determinados según estudio de títulos realizado por la Concesión Ruta al Mar.

En desarrollo del objeto contractual, el equipo predial de la Concesión ha identificado, a nombre de **JOSE LUIS GARRIDO RUIZ**, el siguiente bien inmueble:

No. del predio	Dirección	Matrícula Inmobiliaria
CAB-8-1-042	ORO BLANCO	340-6138



Por lo tanto y con el fin de incluir en los respectivos Informes de Avalúo Comerciales Corporativos, los conceptos de Daño Emergente y Lucro Cesante, por medio del presente escrito nos dirigimos a usted con el fin de solicitarle se sirva remitir a esta Concesión la documentación que acredite el ejercicio de la actividad económica en el predio objeto de adquisición y que represente pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble y/o pérdida de utilidad por otras actividades económicas.

Lo anterior, para dar estricto cumplimiento a lo establecido en la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que estipula que, para avaluar el Daño Emergente y Lucro Cesante, el Avaluador debe tener la información referente a las actividades comerciales, industriales o residenciales que se desarrollen en el predio objeto de afectación, información que se soportará a través de:

Economía Informal: (Persona natural, establecimiento no registrado ante la cámara de comercio, para quienes no estén obligados a llevar contabilidad)

- Certificación de ingresos mensuales expedido por contador público donde se especifique la **utilidad neta** como se detalla en la Resolución 620 de 2008 - Capítulo 3 - Artículo 21. (anexar cedula de ciudadanía y tarjeta de profesional del contador).
- Si no cuenta con certificado expedido por el contador, se considerará relevante para el cálculo de la indemnización una Declaración juramentada de ingresos mensuales del beneficiario junto con documentos que soporten dichos ingresos (movimientos bancarios, facturas, entre otros.)

Economía Formal: (Persona jurídica, registrado ante cámara de comercio)

- Declaración de renta del último año o del tiempo que lleva ejerciendo la actividad económica.
- Estados financieros: Balance general y estado de resultados con corte al último año o del tiempo que lleva ejerciendo la actividad económica.
- Registro Único Tributario.

Para el cálculo de indemnización por pérdida de utilidad por contratos que dependen de los inmuebles objeto de adquisición, se requiere:

- Copia de los contratos de arrendamiento **VIGENTES** y otros cuyo objeto sea los inmuebles a ser adquiridos. En el caso en que los contratos sean verbales se deberán aportar declaraciones de los contratantes, en que consten los elementos esenciales del contrato, tales como, identificación de las partes, objeto del contrato, plazo, precio, causales de terminación, sanciones por incumplimiento.

Igualmente puede aportar los demás documentos que considere relevantes para el cálculo de la indemnización.

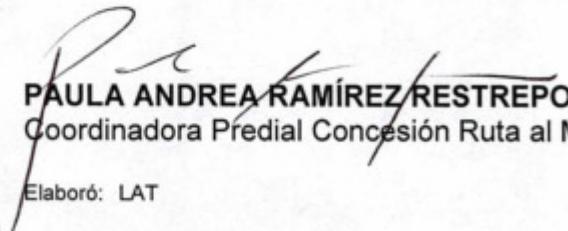
En desarrollo de lo estipulado en el artículo 11 de la Resolución 898 de 2014, de ser necesario, el evaluador consultará la información de entidades u organismos tales como: la Superintendencia de Sociedades, autoridades tributarias, Superintendencia de Industria y Comercio, las Cámaras de Comercio, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, las agremiaciones inmobiliarias, Fenalco, entre otros, acerca de estadísticas referentes a ingresos y utilidades derivadas de las actividades que se desarrollen en el respectivo inmueble.

Esta información deberá ser entregada a la Concesión Ruta Al Mar S.A.S, **en un tiempo máximo de diez (10) días calendario**, al recibido de la presente comunicación y será utilizada únicamente para los fines anteriormente mencionados. Cabe anotar que **los soportes remitidos de manera extemporánea por parte del propietario no serán contemplados dentro del encargo valuatorio**, lo anterior según lo dispuesto en el artículo 3 de la Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

En caso de requerir más información puede comunicarse con la CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S al teléfono – 3104601485 o al correo electrónico luis.torres@rutaalmar.com Igualmente, podemos acudir a su dirección a reclamar personalmente los documentos solicitados.

Agradecemos su gentil colaboración.

Cordialmente,



PAULA ANDREA RAMÍREZ RESTREPO
Coordinadora Predial Concesión Ruta al Mar

Elaboró: LAT

JOSE LUIS GARRIDO RUIZ
FINCA ORO BLANCO
NIT: 71.609.295-1
TOLUVIEJO - SUCRE

Toluviejo, abril 4 de 2019

Señores
CONCECION RUTA AL MAR
Sra. **PAULA RAMIREZ**
Coordinadora Predial
Ciudad

Referencia: Respuesta radicados 48-147T-20190218001440, 48-147T-20190218001441, 48-147T-20190218001442

La Finca ORO BLANCO de propiedad de JOSE LUIS GARRIDO RUIZ se dedica 100% a la explotación ganadera, de ganado puro y doble propósito con una trayectoria de 12 años la explotación de dicho objeto se resume a continuación:

EXPLORACION GANADERA
VENTA DE LECHE

LITROS DIARIOS	VALOR PROMEDIO	TOTAL DIARIO	TOTAL MES	TOTAL AÑO
	\$	\$		\$
400	1,000.00	400,000.00	12,000,000.00	144,000,000.00

VENTA DE ANIMALES

		\$
DESTETES	PROMEDIO DE 40 ANIMALES	30,000,000
		\$
VENTA DE GANADO GYR	PROMEDIO DE 10 ANIMALES	50,000,000
		\$
VENTA DE GANADO GYROLANDO	PROMEDIO DE 20 ANIMALES	25,000,000

A demás de la producción por semestre de 400 toneladas de Silo de Maiz utilizando un promedio de 15 hectáreas a razón de \$ 350.000 por tonelada para un total de \$ 140.000.000 cada seis meses.



REVISADO

Adicional para el año 2016 se realizó contrato con la empresa CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L, la cual pretende desarrollar proyectos de generación de energía eléctrica fotovoltaica, mediante la construcción, diseño y puesta en operación de Plantas de Energía Solar, por lo que se cedió una porción de terreno con un superficie de 50 hectáreas por un valor de \$ 4.000.000 por hectárea que representa un promedio mensual de \$ 16.666.000 y al año \$ 200.000.000 el cual incrementara en el mismo sentido de la variación del índice de precios al consumidor (IPC) certificado por el gobierno nacional para el respectivo año.

Actualmente me encuentro en negociación con la misma empresa para la ampliación de la porción de terreno a contratar con una solicitud total de 116 hectáreas a razón de \$ 4.000.000 por hectárea para un ingreso mensual de \$ 38.666.000 y \$ 464.000.000 al año.

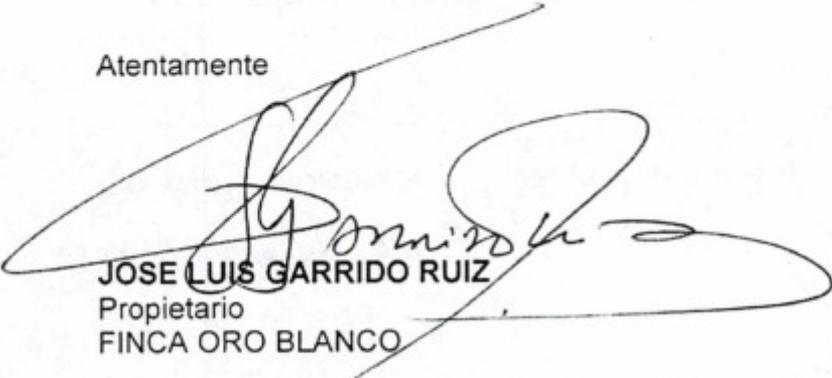
La porción de terreno objeto del contrato se encuentra a orillas de la carretera por estar más cerca de la subestación eléctrica de la zona.

Se anexa

- Declaración de renta año 2016 y 2017
- Estados financieros año 2016 y 2017
- Copia de la cedula y tarjeta profesional del contador
- Rut
- Contrato con compañía CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES

Agradezco la gestión que el presente amerite

Atentamente



JOSE LUIS GARRIDO RUIZ

Propietario

FINCA ORO BLANCO



Declaración de Renta y Complementario Personas Naturales y Asimiladas de Residentes y Sucesiones liquidas de Causantes Residentes

PRIVADA

210

1. Año **2017**

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

2113605175103



(415177072124899548020) 0002113605175103

5. Número de identificación Tributaria (NIT) **7 1 6 0 9 2 9 5 1** 6. DV **1** 7. Primer apellido **GARRIDO** 8. Segundo apellido **RUIZ** 9. Primer nombre **JOSE** 10. Otros nombres **LUIS** 12. Cod. Dirección seccional **2 3**

24. Actividad económica **8 6 2 1** Si es una corrección indique: 25. Cod. **1** 26. No. Formulario anterior **1** 27. Fracción año gravable 2018 (Marque "X") 28. Si es beneficiario de un convenio para evitar la doble tributación (Marque "X")

Patrimonio		Rentas de trabajo		Rentas de pensiones		Rentas de capital		Rentas no laborales		Liquidación privada	
Patrimonio bruto	29	7,010,487,000	Dividendos y participaciones 2016 y anteriores, y otros	87	0	Ingresos brutos rentas de capital	43	0	De trabajo y de pensiones	81	71,215,000
Deudas	30	1,162,749,000	Ingresos no constitutivos de renta	88	0	Ingresos no constitutivos de renta	44	0	De capital y no laborales	82	2,420,000
Total patrimonio líquido	31	5,847,738,000	Renta líquida ordinaria año 2016 y anteriores	69	0	Costos y gastos procedentes	45	0	Por dividendos y participaciones año 2016 - casilla 69	83	0
Ingresos brutos por rentas de trabajo (art 103 E.T.)	32	451,500,000	1a. Subcédula año 2017 y siguientes numeral 3 art. 49 del E.T.	70	0	Renta líquida	46	0	Por dividendos y participaciones año 2017 y siguientes, 1a. Subcédula	84	0
Ingresos no constitutivos de renta	33	35,000,000	2a. Subcédula año 2017 y siguientes Parágrafo 2 art. 49 del E.T.	71	0	Rentas líquidas pasivas de capital - ECE	47	0	Por dividendos y participaciones año 2017 y siguientes, 2a. Subcédula, y otros	85	0
Renta líquida	34	416,500,000	Renta líquida pasiva dividendos - ECE y/o recibidos del exterior	72	0	Rentas exentas y deducciones imputables a las rentas de capital	48	0	Total impuesto sobre las rentas líquidas cedulares	86	73,635,000
Rentas exentas de trabajo y deducciones imputables	35	146,166,000	Rentas exentas de la casilla 72	73	0	Rentas exentas de capital y deducciones imputables (limitadas)	49	0	Impuesto sobre la renta presuntiva	87	0
Rentas exentas de trabajo y deducciones imputables (limitadas)	36	146,150,000	Rentas líquidas gravables de dividendos y participaciones	74	0	Renta líquida ordinaria del ejercicio	50	0	Total impuesto sobre la renta líquida	88	73,635,000
Renta líquida cedular de trabajo	37	270,350,000	Total rentas líquidas cedulares	75	307,936,000	Pérdida líquida del ejercicio	51	0	Impuestos pagados en el exterior	89	0
Ingresos brutos por rentas de pensiones del país y del exterior	38	0	Renta presuntiva	76	205,628,000	Compensación por pérdidas de ejercicios anteriores	52	0	Donaciones	90	0
Ingresos no constitutivos de renta	39	0	Ingresos por ganancias ocasionales en el país y del exterior	77	0	Renta líquida cedular de pensiones	42	0	Otros	91	0
Renta líquida	40	0	Costos por ganancias ocasionales	78	0	Renta líquida cedular de capital	53	0	Total descuentos tributarios	92	0
Rentas exentas de pensiones	41	0	Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	79	0	Ingresos brutos rentas no laborales	54	91,586,000	Impuesto neto de renta	93	73,635,000
Renta líquida cedular de pensiones	42	0	Ganancias ocasionales gravables	80	0	Devoluciones, rebajas y descuentos	55	0	Impuesto de ganancias ocasionales	94	0
Ingresos brutos rentas de capital	43	0	De trabajo y de pensiones	81	71,215,000	Ingresos no constitutivos de renta	56	0	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	95	0
Ingresos no constitutivos de renta	44	0	De capital y no laborales	82	2,420,000	Costos y gastos procedentes	57	0	Total impuesto a cargo	96	73,635,000
Costos y gastos procedentes	45	0	Por dividendos y participaciones año 2016 - casilla 69	83	0	Renta líquida	58	37,586,000	Anticipo renta liquidado año gravable anterior	97	0
Renta líquida	46	0	Por dividendos y participaciones año 2017 y siguientes, 1a. Subcédula	84	0	Rentas pasivas no laborales - ECE	59	0	Saldo a favor del año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	98	0
Rentas líquidas pasivas de capital - ECE	47	0	Por dividendos y participaciones año 2017 y siguientes, 2a. Subcédula, y otros	85	0	Rentas exentas y deducciones imputables a las rentas no laborales	60	0	Retenciones año gravable a declarar	99	42,255,000
Rentas exentas y deducciones imputables a las rentas de capital	48	0	Total impuesto sobre las rentas líquidas cedulares	86	73,635,000	Rentas exentas no laborales y deducciones imputables (limitadas)	61	0	Anticipo renta para el año gravable siguiente	100	12,967,000
Rentas exentas de capital y deducciones imputables (limitadas)	49	0	Impuesto sobre la renta presuntiva	87	0	Renta líquida ordinaria del ejercicio	62	37,586,000	Saldo a pagar por impuesto	101	44,346,000
Renta líquida ordinaria del ejercicio	50	0	Total impuesto sobre la renta líquida	88	73,635,000	Pérdida líquida del ejercicio	63	0	Sancciones	102	0
Pérdida líquida del ejercicio	51	0	Impuestos pagados en el exterior	89	0	Compensación por pérdidas de ejercicios anteriores	52	0	Total saldo a pagar	103	44,346,000
Compensación por pérdidas de ejercicios anteriores	52	0	Donaciones	90	0	Renta líquida cedular de capital	53	0	Total saldo a favor	104	0
Renta líquida cedular de capital	53	0	Otros	91	0	Ingresos brutos rentas no laborales	54	91,586,000			
Ingresos brutos rentas no laborales	54	91,586,000	Total descuentos tributarios	92	0	Devoluciones, rebajas y descuentos	55	0			
Devoluciones, rebajas y descuentos	55	0	Impuesto neto de renta	93	73,635,000	Ingresos no constitutivos de renta	56	0			
Ingresos no constitutivos de renta	56	0	Impuesto de ganancias ocasionales	94	0	Costos y gastos procedentes	57	0			
Costos y gastos procedentes	57	0	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	95	0	Renta líquida	58	37,586,000			
Renta líquida	58	37,586,000	Total impuesto a cargo	96	73,635,000	Rentas pasivas no laborales - ECE	59	0			
Rentas pasivas no laborales - ECE	59	0	Anticipo renta liquidado año gravable anterior	97	0	Rentas exentas y deducciones imputables a las rentas no laborales	60	0			
Rentas exentas y deducciones imputables a las rentas no laborales	60	0	Saldo a favor del año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	98	0	Rentas exentas no laborales y deducciones imputables (limitadas)	61	0			
Rentas exentas no laborales y deducciones imputables (limitadas)	61	0	Retenciones año gravable a declarar	99	42,255,000	Renta líquida ordinaria del ejercicio	62	37,586,000			
Renta líquida ordinaria del ejercicio	62	37,586,000	Anticipo renta para el año gravable siguiente	100	12,967,000	Pérdida líquida del ejercicio	63	0			
Pérdida líquida del ejercicio	63	0	Saldo a pagar por impuesto	101	44,346,000	Compensaciones	64	0			
Compensaciones	64	0	Sancciones	102	0	Rentas líquidas gravables no laborales	65	0			
Rentas líquidas gravables no laborales	65	0	Total saldo a pagar	103	44,346,000	Renta líquida cedular no laboral	66	37,586,000			
Renta líquida cedular no laboral	66	37,586,000	Total saldo a favor	104	0						

105. No. identificación signatario **106** 107. No. identificación **108**

991. Cód. Representación Firma del declarante o de quien lo representa

997. Espacio ex recaudadora

980. Pago total \$

992. Cód. Contador Firma contador 994. Con salvedades

2018 5

996. Espacio para el número interno de la DIAN/ Adhesivo

993. No. Tarjeta profesional

20183365027173

91000515610169





Declaración de Renta y Complementarios Personas Naturales y Asimiladas No Obligadas a llevar Contabilidad

PRIVADA

210

1. Año 2016

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

2111622127941



(415)7707212489984(8020)000211622127941

Datos del declarante

5. Número de identificación Tributaria (NIT)	6. DV	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres	12. Cod. Dirección seccional
7 1 6 0 9 2 9 5	1	GARRIDO	RUIZ	JOSE	LUIS	2 3
24. Actividad económica	Si es una corrección indique		25. Cod.	26. No. Formulario anterior		
8 6 2 1						

28. Si es beneficiario de un convenio para evitar la doble tributación (Marque 'X')

Patrimonio		Ganan. Ocasional		Determinación de la renta gravable alternativa - IMAN, para empleador		Discontos		Liquidación privada	
Total patrimonio bruto	30	7,958,956.000	Ingresos por ganancias ocasionales en el país	97	0	Impuesto sobre la renta líquida gravable	84	93,629,000	
Deudas	31	1,607,352.000	Ingresos por ganancias ocasionales en el exterior	98	0	Impuesto Mínimo Alternativo Nacional -IMAN, empleados	85	0	
Total patrimonio líquido	32	6,351,604.000	Costos por ganancias ocasionales	89	0	Impuestos pagados en el exterior sobre dividendos y participaciones (i, a), (j) y (l) art. 254 E.T.	86	0	
Recibidos como empleado	33	58,576.000	Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	70	0	Impuestos pagados en el exterior sobre dividendos y participaciones (i, d) art. 254 E.T.	87	0	
Recibidos por pensiones jubilación, invalidez, vejez, de sobreviviente y riesgos laborales	34	0	Ganancias ocasionales gravables	71	0	Por impuestos pagados en el exterior, distintos a los registrados anteriormente	88	0	
Honorarios, comisiones y servicios	35	605,000.000	Total ingresos obtenidos período gravable	72	0	Ciudad	89	0	
Intereses y rendimientos financieros	36	80.000	Dividendos y participaciones no gravados	73	0	Total descuentos tributarios	90	0	
Dividendos y participaciones	37	76,310.000	Indemnizaciones en dinero o en especie por sereno de daño	74	0	Impuesto neto de renta	91	93,629,000	
Otros (Ventas, arrendamientos, etc.)	38	104,651.000	Aportes obligatorios al sistema general de seguridad social a cargo del empleado	75	0	Impuesto de ganancias ocasionales	92	0	
Obtenidos en el exterior	39	0	Gastos de representación exentos	76	0	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	93	0	
Total ingresos recibidos por concepto de renta	40	844,617.000	Pagos catastróficos en salud efectivamente certificados no cubiertos por el POS	77	0	Total impuesto a cargo	94	93,629,000	
Dividendos y participaciones	41	76,310.000	Pérdidas por desastres o calamidades públicas	78	0	Anticipo renta por el año gravable 2016	95	0	
Donaciones	42	0	Aportes obligatorios a seguridad social de un empleado del servicio doméstico	79	0	Saldo a favor año 2015 sin solicitud de devolución o compensación	96	0	
Pagos a terceros por alimentación	43	0	Costo fiscal de los bienes enajenados	80	0	Total retenciones año gravable 2016	97	72,228,000	
Otros ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	44	0	Indemnizaciones y otros Lit. l) Art 332 ET.	81	0	Anticipo renta por el año gravable 2017	98	0	
Total ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	45	76,310.000	Retiros fondos de pensión de jubilación e invalidez, fondos de cesantías y cuentas AFC	82	0	Saldo a pagar por impuesto	99	21,401,000	
Total ingresos netos	46	768,307.000	Renta Gravable Alternativa (Base del IMAN)	83	0	Sanciones	100	0	
Gastos de nómina incluidos los aportes a seguridad social y parafiscales	47	0	Impuesto sobre la renta líquida gravable	84	93,629,000	Total saldo a pagar	101	21,401,000	
Deducción por dependientes económicos	48	6,125.000	Impuesto Mínimo Alternativo Nacional -IMAN, empleados	85	0	o Total saldo a favor	102	0	
Deducción por pagos de intereses de vivienda	49	13,246.000	Impuestos pagados en el exterior sobre dividendos y participaciones (i, a), (j) y (l) art. 254 E.T.	86	0				
Otros costos y deducciones	50	397,600.000	Impuestos pagados en el exterior sobre dividendos y participaciones (i, d) art. 254 E.T.	87	0				
Costos y gastos incurridos en el exterior	51	0	Por impuestos pagados en el exterior, distintos a los registrados anteriormente	88	0				
Total costos y deducciones	52	416,971.000	Ciudad	89	0				
Renta líquida ordinaria del ejercicio	53	351,336.000	Total descuentos tributarios	90	0				
o Pérdida líquida del ejercicio	54	0	Impuesto neto de renta	91	93,629,000				
Compensaciones (Por exceso de renta presuntiva)	55	0	Impuesto de ganancias ocasionales	92	0				
Renta líquida	56	351,336.000	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	93	0				
Renta presuntiva	57	181,001.000	Total impuesto a cargo	94	93,629,000				
Gastos de representación y otras rentas de trabajo	58	0	Anticipo renta por el año gravable 2016	95	0				
Aportes obligatorios al fondo de pensión	59	3,425.000	Saldo a favor año 2015 sin solicitud de devolución o compensación	96	0				
Aportes a fondos de pensiones voluntarios	60	0	Total retenciones año gravable 2016	97	72,228,000				
Aportes a cuentas AFC	61	0	Anticipo renta por el año gravable 2017	98	0				
Otras rentas exentas	62	0	Saldo a pagar por impuesto	99	21,401,000				
Por pagos laborales (25%) y pensiones	63	13,246.000	Sanciones	100	0				
Total renta exenta	64	16,671.000	Total saldo a pagar	101	21,401,000				
Rentas gravables	65	0	o Total saldo a favor	102	0				
Renta líquida gravable	66	334,665.000							

103. No. identificación signatario 104. DV 0

105. No. identificación dependiente 107. Total dependientes 0

981. Cod. Representación 997. Espac

Firma del declarante o de quien lo representa



980. Pago total \$ 0

996. Espacio para el número interno de la DIAN/ Adhesivo

91000440260872

20170525493200

JOSE LUIS GARRIDO RUIZ
 NIT: 71.609.295 1
 ESTADO SITUACION FINANCIERA INDIVIDUAL
 POR EL AÑO TERMINADO A LOS DIAS 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 EXPRESADOS EN PESOS COLOMBIANOS

ACTIVO	2017	2016	VAR. (\$) 2016-ESFA
CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES			
CAJA	1.438.500	5.894.561	2.435.661
BANCOS (Corriente y ahorros)	240.000	-	(240.000)
TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	3.698.500	5.894.561	2.195.661
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES			
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	1.361.344.521	876.344.516	(487.021.005)
DIFERIDO CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	-	-	-
TOTAL CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CXC	1.361.344.521	876.344.516	(487.021.005)
CUENTAS POR COBRAR	-	-	-
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	-	-	-
TOTAL CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CXC	-	-	-
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTE	-	-	-
ANTICIPO DE IMPUESTOS Y SALDO A FAVOR	-	-	-
TOTAL ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE	-	-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.367.064.421	882.239.077	(484.825.344)
NO CORRIENTE			
ACTIVOS FINANCIEROS			
ALICUOTAS	1.362.204.761	5.163.792.185	1.501.586.424
TOTAL ACTIVO FINANCIERO	1.362.204.761	5.163.792.185	1.501.586.424
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO (NETO)	1.984.916.015	1.932.924.850	(71.991.165)
(DEPRECIACION ACUMULADA)	-	-	-
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	1.984.916.015	1.932.924.850	(71.991.165)
ACTIVOS INTANGIBLES			
INTANGIBLE (software/computador)	-	-	-
TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES	-	-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	5.647.121.776	7.076.717.035	1.429.595.259
TOTAL ACTIVOS	7.014.186.197	7.958.956.112	944.769.915
PASIVOS			
CORRIENTE			
DEBILIDADES FINANCIERAS (COSTOS AMORTUADOS)	1.144.202.954	1.591.472.234	447.269.280
TOTAL PASIVO FINANCIERO	1.144.202.954	1.591.472.234	447.269.280
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRA CXP	-	-	-
PROVEEDORES	18.546.000	15.880.000	(2.666.000)
CUENTAS POR PAGAR A ADOCCIONISTAS	-	-	-
TOTAL CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CXP	18.546.000	15.880.000	(2.666.000)
IMPUESTOS CORRIENTES	-	-	-
IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TASAS (Impuesto y otros)	-	-	-
TOTAL IMPUESTOS CORRIENTES	-	-	-
BENEFICIOS EMPLEADOS	-	-	-
DEBILIDADES LABORALES	-	-	-
TOTAL BENEFICIOS EMPLEADOS	-	-	-
OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	-	-	-
ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS (COSTO)	-	-	-
TOTAL OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	-	-	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.162.748.954	1.607.352.234	444.603.280
PASIVO NO CORRIENTE			
PASIVO FINANCIERO			
DEBILIDADES FINANCIERAS	-	-	-
TOTAL PASIVO FINANCIERO	-	-	-
DIFERIDOS	-	-	-
IMPUESTOS DIFERIDOS	-	-	-
TOTAL DIFERIDOS	-	-	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-
TOTAL PASIVOS	1.162.748.954	1.607.352.234	444.603.280
PATRIMONIO			
CAPITAL PERSONA NATURAL	5.851.437.243	6.351.603.878	500.166.635
UTILIDAD POR ADOPCION NIF POR PRIMERA VEZ	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO	5.851.437.243	6.351.603.878	500.166.635
TOTAL PASIVO PATRIMONIO	7.014.186.197	7.958.956.112	944.769.915

Jose Luis Garrido Ruiz
 JOSE LUIS GARRIDO RUIZ
 Representante Legal

Oscar E. Diaz Paterina
 OSCAR E. DIAZ PATERINA
 TP 14 833041



REVISADO CR.

JOSE LUIS GARRIDO RUIZ

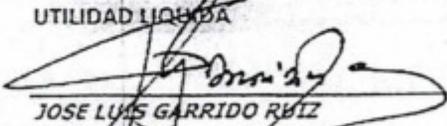
NIT:71,609,295-1

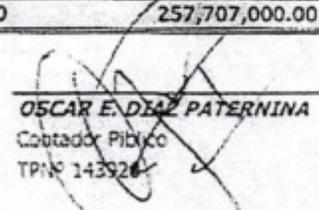
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR EL AÑO TERMINADO A DICIEMBRE 31 DE 2017-2016

EXPRESADOS EN PESOS COLOMBIANOS

INGRESOS	2017	2016
ORDINARIOS		
HONORARIOS Y SERVICIOS	451,500,000.00	663,656,000.00
ACTIVIDADES AGRICOLAS	91,586,000.00	104,651,000.00
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	543,086,000.00	768,307,000.00
TOTAL INGRESOS Y GANANCIAS	543,086,000.00	768,307,000.00
COSTOS		
COSTO DE VENTA Y PRESTACION DE SERVICIOS	193,505,733.00	301,245,000.00
TOTAL COSTOS	193,505,733.00	301,245,000.00
GASTOS DE ADMINISTRACION		
GASTOS DE PERSONAL	4,589,100.00	5,489,224.00
HONORARIOS		
IMPUESTOS	10,458,900.00	8,549,000.00
ARRENDAMIENTOS	8,549,122.00	6,244,882.00
SEGUROS		
SERVICIOS	10,458,000.00	15,842,200.00
GASTOS LEGALES	7,589,145.00	8,549,221.00
MANTENIMIENTO Y REPARACION		8,458,220.00
DIVERSOS		59,520,025.00
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION	41,644,267.00	112,652,772.00
GASTOS FINANCIEROS		
GASTO BANCARIOS	4,789,220.00	3,073,228.00
TOTAL GASTOS BANCARIOS	4,789,220.00	3,073,228.00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	307,936,000.00	351,336,000.00
Provision de Impuesto de Renta-Crea	73,635,000.00	93,629,000.00
UTILIDAD LIQUIDA	234,301,000.00	257,707,000.00


JOSE LUIS GARRIDO RUIZ
Representante Legal


OSCAR E. DIAZ PATERNINA
Contador Publico
TPN 143926



República de Colombia
Ministerio de Comercio Industrial y Turismo

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
TARJETA PROFESIONAL
DE CONTADOR PÚBLICO



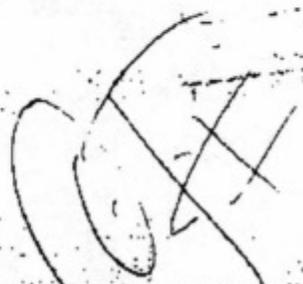
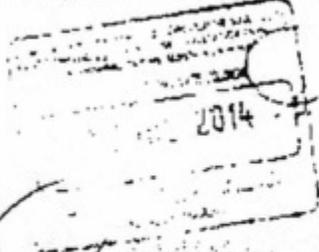
143920-T

OSCAR EDUARDO
DÍAZ BATERNAK
C.C. 92546509

RESOLUCIÓN INSCRIPCIÓN 241 - FECHA 10/09/2009
UNIVERSIDAD CORP. UNIV. DEL CARIBE

PRESIDENTE *Leonardo Sanchez*

LEONARDO SANCHEZ GARRIDO 150868



67947

Esta tarjeta es el único documento que lo acredita como
CONTADOR PÚBLICO de acuerdo con lo establecido en
la Ley 43 de 1990.
Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla
al Ministerio de Comercio Industrial y Turismo - Junta Central
de Contadores.



REVISADO CR.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 92.546.609

DIAZ PATERNINA

APPELLIDOS

OSCAR EDUARDO

NOMBRE



Oscar Diaz
FIRMA



INDICE DE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 13-SEP-1983

CHINU
(CORDOBA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.69

ESTATURA

O+

GR. RH

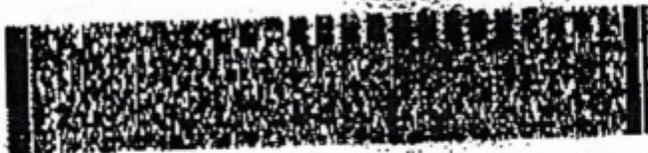
M

SEXO

20-NOV-2004 SINCELEJO

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
OSCAR MORALES MARCHENA YONAS



A 2800100-00241353-41-0092540809-20100615

0022230817A 1

1530787081



REPUBLICA DE COLOMBIA
 IDENTIFICACION PERSONAL
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO: 71.609.295
 GARRIDO-RUIZ

APELLIDOS
 JOSE LUIS

NOMBRES

Jose Luis Garrido Ruiz



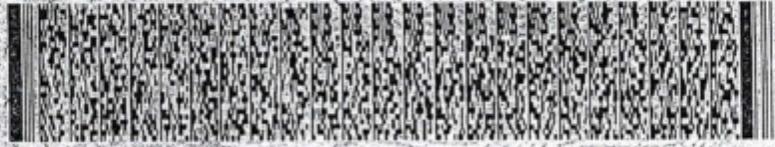

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 05-JUL-1961
 SINCE (SUCRE)

LUGAR DE NACIMIENTO
 1.70 O+ M
 ESTATURA G.S. RH SEXO

09-DIC-1979 MEDELLIN
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
 REGISTRADOR NACIONAL
 CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-2800100-00159905-M-0071609295-20090623 0012768351A 1 7540100912



REVISADO CR.

En Sincelejo, a 10 de agosto de 2016

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON CONDICIÓN SUSPENSIVA.

Entre los suscritos a saber: JOSE LUIS GARRIDO RUIZ mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.609.295 expedida en MEDELLÍN Antioquia, quien para efectos del presente contrato se denominará EL ARRENDADOR, por una parte; y por la otra, JOSÉ ANGEL GARCÍA ROJO, ciudadano español identificado con pasaporte PAA 511500 expedido en España, actuando como apoderado general de la sociedad CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L., sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Madrid, España, Calle Rios Rosas, 47, local 2º (28003) con CIF B34260364, constituida por tiempo indefinido, en escritura autorizada por Notario de Valladolid, Eduardo Jiménez García, el 27 de noviembre de 2.012, número de protocolo 2.213, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 34.383, folio 97 hoja M-618458, inscripción 2º de traslado, poder que se encuentra contenido en Escritura Pública 2786 del 12 de julio de 2.016 de la Notaria Tercera de Barranquilla, quien para efectos del presente contrato se denominará EL ARRENDATARIO han convenido suscribir el presente CONTRATO DE ARRIENDO CON CONDICIÓN SUSPENSIVA, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

- 1.- Que la empresa CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L., pretende desarrollar proyectos de generación de energía eléctrica fotovoltaica, mediante la construcción, diseño y puesta en operación Plantas de Energía Solar.
- 2.- Que la empresa CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L. se encuentra interesada en el predio propiedad de EL ARRENDADOR, con la finalidad de poner en operación los equipos destinados a la generación de energía fotovoltaica.
- 3.- Que no obstante el interés de la empresa CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L. en el predio de EL ARRENDADOR, esta requiere la expedición de una serie de permisos, licencias y autorizaciones con la finalidad de iniciar operaciones en Colombia. Sin embargo, es necesario que se le garantice a CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L. la disponibilidad del terreno en donde se efectuarán los proyectos una vez se expidan los permisos, licencias y autorizaciones, toda vez que dicha empresa requiere realizar inversiones de alto costo para obtenerlas.
- 4.- Que, por tal razón, se hace necesario que CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L., a través de su apoderado general, suscriba un contrato de arrendamiento con condición suspensiva con EL ARRENDADOR. Esto significa, que el cobro del canon de arrendamiento se hará exigible una vez CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L. obtenga todos los



B



permisos, licencias, autorizaciones y registros que le permitan dar inicio con el montaje, instalación y puesta en funcionamiento de las plantas de generación de energía fotovoltaica.

5.- Que mientras CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L. obtiene dichos permisos, licencias, autorizaciones y/o registros, EL ARRENDADOR podrá utilizar el bien inmueble objeto del arrendamiento sin ningún tipo de restricción, sin embargo, permitirá el ingreso de EL ARRENDATARIO, sus contratistas, su personal y aquellas autoridades que realicen inspección al predio con ocasión de la obtención de los mencionados permisos, licencias, autorizaciones y registros.

Que, en consecuencia, las partes pactan las siguientes

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: El presente contrato tiene como objeto la entrega por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO a título de arrendamiento, el uso y goce de una porción de terreno que se identifica a continuación:

Folio de matrícula inmobiliaria	M. INM N° 340-6138 M. INM N° 340-1081 M. INM N° 340-1075 SINCELEJO
Cedula catastral	00-03-0001-0074000-001-001, 00-03-0001-0726-000-001-001, 00-03-0001-0727-000-001-001
Cabida	
Linderos: Identificados en los folios de los Certificados de tradición con matrícula inmobiliaria anteriormente descritos.	La porción del terreno objeto del presente contrato de arrendamiento se encuentra debidamente identificados en Plano Anexo 1 del presente contrato con UNA SUPERFICIE DE 50 Hectáreas

Para los efectos del presente Contrato, el bien inmueble se identificará en adelante como el "Inmueble".

CLÁUSULA SEGUNDA. CANON DE ARRENDAMIENTO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA: El canon de arrendamiento, será exigible y, en consecuencia, empezará a devengarse y a pagarse una vez comiencen las obras de la instalación fotovoltaica, y será equivalente a [cuatro millones pesos por hectárea y año] (\$4.000.000 pesos por hectárea y año). El Total del área alquilada será de = 50 Hectáreas X 4.000.000 pesos = 200.000.000 de pesos, pagaderos mensualmente en cuotas de 16.666.666 pesos. Este canon mensual incrementará anualmente, contado a partir de la fecha en la que se empiece a generar el pago de cánones. En incremento anual será en la misma proporción y sentido de la variación del Índice de



REVISADO CR

Precios al Consumidor (IPC) certificado por el gobierno nacional para el respectivo año calendario inmediatamente anterior. El canon de arrendamiento establecido en la presente cláusula se pagará mes vencido a más tardar el último día calendario del respectivo mes, más el correspondiente I.V.A vigente, en la siguiente cuenta del Arrendador:

BANCOLOMBIA CUENTA CORRIENTE N° 506 112 805 89 a nombre de José Luis Garrido Ruiz.

Una vez se verifique a plena satisfacción del Arrendatario que los terrenos arrendados no presentan ningún problema para el cambio del uso del suelo, ni para poder reservar la capacidad requerida al objeto del arrendamiento de Inmueble, éste otorgará una póliza de cumplimiento de contrato o una fianza, que respalde el pago de cánones de arrendamiento por un importe total de COP\$3.000.000.

CLÁUSULA TERCERA. TÉRMINO DE DURACIÓN: El Contrato se celebra por plazo de 25 años, contados a partir de su firma. Sin embargo, el canon será exigible para su cobro una vez se realice la condición suspensiva establecida en la cláusula anterior. No obstante, el contrato de arrendamiento podrá darse por terminado en cualquier tiempo por mutuo acuerdo entre las partes y por las causales establecidas en el Contrato o en la ley.

CLÁUSULA CUARTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Son obligaciones del Arrendador las siguientes:

- (i) Entregar el inmueble en la fecha de suscripción del este contrato.
- (ii) Permitir y mantener el derecho al goce del inmueble a favor de El Arrendatario.
- (iii) Permitir el ingreso de los contratistas y autoridades para efectos de realizar las actividades, pruebas y caracterizaciones tendientes a obtener los permisos, licencias, registros y autorizaciones necesarios para que el Arrendatario pueda dar inicio al montaje y puesta en operación de las plantas de generación fotovoltaicas.
- (iv) Guardar las medidas de seguridad impuestas por el Arrendatario en relación con el Inmueble afecto para el desarrollo de los proyectos de energía fotovoltaica.
- (v) Recibir el canon de arrendamiento una vez se verifique la condición suspensiva para el cobro del canon de arrendamiento.
- (vi) Permitir al Arrendatario construir una entrada independiente a la porción del Inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento.
- (vii) Salir al saneamiento del uso y goce del Arrendatario cuando quiera que éste último se vea perturbado del uso y goce tranquilo del Inmueble.
- (viii) Abstenerse de vender, enajenar y/o entregar la posesión de este inmueble mientras se encuentre vigente el presente contrato de arrendamiento, salvo autorización expresa del Arrendatario. Lo anterior sin perjuicio del derecho de preferencia que tiene el Arrendatario de adquirir la propiedad del Inmueble cuando El Arrendador lo ofrezca en venta.



- (ix) Abstenerse de suscribir contratos de arrendamientos futuros sobre el Inmueble objeto del presente contrato.
- (x) Abstenerse de realizar actos que obstaculicen el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato.
- (xi) A partir del momento de la firma de éste Contrato, el Arrendador se compromete a no realizar ningún tipo de obras y a no instalar ningún equipo que pueda dañar o perjudicar a la instalación (sombras, suciedad, etc.). En caso de ser necesario, estas obras se realizarán de mutuo acuerdo, de forma que la instalación no se perjudique y siempre con la aprobación expresa y escrita por parte del Arrendatario.
- (xii) En el caso de que, como consecuencia de alguna actuación del Arrendador, el rendimiento de la instalación se viese reducido, el menor importe en la producción será sustraído del canon de arrendamiento establecido en la cláusula cuarta del presente Contrato.
- (xiii) Las demás establecidas en el Contrato y/o en la ley.

CLAUSULA QUINTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones del ARRENDATARIO:

- (i) Utilizar el inmueble conforme la destinación establecida en el contrato.
- (ii) Restituir el inmueble al Arrendador en la misma forma en que fue recibido, salvo el deterioro natural por el uso adecuado del mismo.
- (iii) Pagar el canon de arrendamiento en el evento en que se realice la condición suspensiva para que se haga exigible su pago.
- (iv) Abstenerse de ejecutar obras hasta tanto no haya recibido la totalidad de permisos, licencias y autorizaciones para la instalación, montaje y puesta en funcionamiento de la planta de generación fotovoltaica.
- (v) Mantener el inmueble en buen estado.
- (vi) Las demás establecidas en el contrato y en la ley.

CLAUSULA SEXTA. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: El Arrendatario deberá destinar el presente inmueble al montaje, instalación y puesta en funcionamiento de plantas de generación de energía fotovoltaica. Sin embargo, hasta tanto el Arrendatario no obtenga los permisos para realizar dichas actividades, únicamente podrá utilizar el inmueble para realizar estudios, caracterizaciones y/o demás trabajos o actividades para obtener los permisos, licencias, autorizaciones y registros necesarios para la instalación y puesta en funcionamiento de la planta de generación de energía fotovoltaica.

CLAUSULA SÉPTIMA. ENTREGA DEL INMUEBLE: El Arrendador se obliga a entregar la tenencia, uso y goce del inmueble a la fecha de la firma del presente contrato. Así mismo, el Arrendador se obliga a entregar el Inmueble en buen estado de tal forma que el Arrendatario



REVISADO CR

pueda gozar del uso del mismo en óptimas condiciones, para el uso autorizado de conformidad con la cláusula cuarta del presente Contrato.

CLÁUSULA OCTAVA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El Contrato podrá terminar por las siguientes causas:

- (i) Por mutuo acuerdo de las partes.
- (ii) Por expiración del término inicial o sus prórrogas, siempre y cuando las partes no manifiesten su voluntad de prorrogarlo.
- (iii) Por incumplimiento de cualquiera de las partes.
- (iv) Por decreto de embargo o providencia judicial mediante la cual se le reconozca mejor derecho de propiedad a tercero distinto del Arrendador sobre el inmueble objeto del contrato.
- (v) Por ingreso o vinculación del Arrendador o de su inmueble en procesos de restitución de víctimas, o en asunto referentes a lavado de activos o actividades criminales, narco-criminales o subversivas.
- (vi) Por las demás causales establecidas en la ley.

PARÁGRAFO. TERMINACIÓN UNILATERAL Y ANTICIPADA: El Arrendatario podrá dar por terminado el presente contrato de manera unilateral o anticipada mediante notificación enviada a EL Arrendador con una antelación no mayor a un mes a la fecha de terminación inicial o de cualquiera de sus prórrogas, sin que implique pago de indemnización, o cualquier otro emolumento a favor de El Arrendador, distinto de los cánones que se hayan causado, quien deberá recibir el mencionado inmueble.

CLÁUSULA NOVENA. CESIÓN DEL CONTRATO: Este Contrato y los derechos bajo el presente no podrán ser cedidos por cualquiera de las Partes sin el consentimiento escrito previo de la otra Parte. Salvo por aquellas cesiones que haga el Arrendatario a favor de sus sociedades vinculadas, las cuales se encuentran autorizadas con la firma del presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA. NOTIFICACIONES: Cualquier notificación, aviso, solicitud u otra comunicación que se le exija a las Partes o que cualquiera de estas deba dirigir a la otra, se hará por escrito remitido a las direcciones abajo anotadas, en alguna de las siguientes formas: (i) mediante entrega personal con constancia de recibo, o (ii) por correo electrónico. *BE*



Las comunicaciones que se entreguen personalmente se considerarán recibidas en la fecha que se coloque al recibirlas y las que se envíen por correo certificado se entenderán recibidas cinco (5) días después de haber sido puestas en el correo:

Al Arrendador

[Dirección] CARRERA 36ª N° 27-55

[Teléfono] 3165221814

[Correo Electrónico] jlinscans@yahoo.com

Al Arrendatario:

[Dirección] Calle 78#55-100 de Barranquilla

[Teléfono] +57 3176671276

[Correo Electrónico] joseangel.garcia@univergysolar.com

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA. LEY APLICABLE: El contrato se regirá por las cláusulas en él contenidas, y en su defecto, por las normas del Código Civil Colombiano.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. ACUERDO INTEGRAL: El presente contrato, el Anexo No. 1 y los documentos mencionados en él, constituyen el acuerdo total entre las partes y reemplazan cualquier acuerdo anterior entre las partes.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. - CLÁUSULA COMPROMISORIA: En el evento de presentarse cualquier discrepancia entre las partes respecto a la interpretación, ejecución y desarrollo del presente contrato, su terminación y liquidación, que no pueda solucionarse por acuerdo directo entre ellas, será sometida a decisión de un Tribunal de Arbitramento, integrado por tres (03) árbitros abogados. Cada parte elegirá un (1) árbitro y éstos elegirán al tercero (3). Si las partes no se ponen de acuerdo en la elección del tercer (3er) árbitro, éste será elegido por la Cámara de Comercio de Barranquilla. El Tribunal funcionará en Barranquilla y se acogerá al procedimiento señalado en la ley y en el Reglamento de la Cámara de Comercio, su fallo será en derecho. El término de duración del trámite arbitral será de tres (3) meses contados a partir de la fecha de la primera audiencia de trámite. El



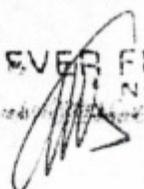
PRESENTACION PERSONAL
EL ANTERIOR ESCRITO FUE PRESENTADO ANTE EL
NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE SINCELEJO

PERSONALMENTE POR QUIEN ODO SER José L. Guecho Lara

IDENTIFICACION 77 609 291

FECHA 02 SET. 2016

EVER FERIA TOVAR
NOTARIO



Vertical stamp or stamp fragment, partially legible text includes "CIRCULO DE SINCELEJO" and "NOTARIO SEGUNDO".



REVISADO P.A.

18

0946752
07545717
48 msnm

0946702
07545695
56 msnm

0946771
07545704
58 msnm

28

0946742
07546023
68 msnm

0946743
07545975
48 msnm

29

0946701
07546404
- 1204 msnm

0946702
07546102
42 msnm

30

0946726
07546546
36 msnm

0946307
07546326
48 msnm

Plano pro Energia Solar.
.50 Has



En Sincelejo, a 17 de julio de 2018

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON CONDICIÓN SUSPENSIVA.

Entre los suscritos a saber: JOSE LUIS GARRIDO RUIZ mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.609.295 expedida en MEDELLÍN Antioquía, quien para efectos del presente contrato se denominará EL ARRENDADOR, por una parte; y por la otra, JOSÉ ANGEL GARCÍA ROJO, ciudadano español identificado con pasaporte PAA 511500 expedido en España, actuando como apoderado general de la sociedad CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L., sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Madrid, España, Calle Ríos Rosas, 47, local 2º (28003) con CIF B34260364, constituida por tiempo indefinido, en escritura autorizada por Notario de Valladolid, Eduardo Jiménez García, el 27 de noviembre de 2.012, número de protocolo 2.213, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 34.383, folio 97 hoja M-618458, inscripción 2º de traslado, poder que se encuentra contenido en Escritura Pública 2786 del 12 de julio de 2.016 de la Notaría Tercera de Barranquilla, quien para efectos del presente contrato se denominará EL ARRENDATARIO han convenido suscribir el presente CONTRATO DE ARRIENDO CON CONDICIÓN SUSPENSIVA, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

- 1.- Que la empresa CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L., pretende desarrollar proyectos de generación de energía eléctrica fotovoltaica, mediante la construcción, diseño y puesta en operación Plantas de Energía Solar.
- 2.- Que la empresa CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L. se encuentra interesada en el predio propiedad de EL ARRENDADOR, con la finalidad de poner en operación los equipos destinados a la generación de energía fotovoltaica.
- 3.-Que no obstante el interés de la empresa CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L. en el predio de EL ARRENDADOR, ésta requiere la expedición de una serie de permisos, licencias y autorizaciones con la finalidad de iniciar operaciones en Colombia. Sin embargo, es necesario que se le garantice a CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L. la disponibilidad del terreno en donde se efectuarán los proyectos una vez se expidan los permisos, licencias y autorizaciones, toda vez que dicha empresa requiere realizar inversiones de alto costo para obtenerlas.
- 4.- Que, por tal razón, se hace necesario que CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L., a través de su apoderado general, suscriba un contrato de arrendamiento con condición suspensiva con EL ARRENDADOR. Esto significa, que el cobro del canon de arrendamiento se hará exigible una vez CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L. obtenga todos los permisos, licencias, autorizaciones y registros que le permitan dar inicio



REVISADO CR

con el montaje, instalación y puesta en funcionamiento de las plantas de generación de energía fotovoltaica.

5.- Que mientras CASTELLANA DE PROYECTOS SOLARES S.L. obtiene dichos permisos, licencias, autorizaciones y/o registros, EL ARRENDADOR podrá utilizar el bien inmueble objeto del arrendamiento sin ningún tipo de restricción, sin embargo, permitirá el ingreso de EL ARRENDATARIO, sus contratistas, su personal y aquellas autoridades que realicen inspección al predio con ocasión de la obtención de los mencionados permisos, licencias, autorizaciones y registros.

Que, en consecuencia, las partes pactan las siguientes

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: El presente contrato tiene como objeto la entrega por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO a título de arrendamiento, el uso y goce de una porción de terreno que se identifica a continuación:

Folio de matrícula inmobiliaria	M. INM N° 340-6138 M. INM N° 340-1081 M. INM N° 340-1075 SINCELEJO
Cédula catastral	00-03-0001-0074000-001-001, 00-03-0001-0726-000-001-001, 00-03-0001-0727-000-001-001
Cabida	
Linderos: Identificados en los folios de los Certificados de tradición con matrícula inmobiliaria anteriormente descritos.	La porción del terreno objeto del presente contrato de arrendamiento se encuentra debidamente identificados en Plano Anexo 1 del presente contrato con UNA SUPERFICIE DE 116 Hectáreas

Para los efectos del presente Contrato, el bien inmueble se identificará en adelante como el "Inmueble.

CLÁUSULA SEGUNDA. CANON DE ARRENDAMIENTO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA: El canon de arrendamiento, será exigible y, en consecuencia, empezará a devengarse y a pagarse una vez comiencen las obras de la instalación fotovoltaica, y será equivalente a [cuatro millones pesos colombianos por hectárea y año] (\$ COP 4.000.000 pesos por hectárea y año). El Total del área alquilada será de = 116 Hectáreas X 4.000.000 pesos = 464.000.000 de pesos, pagaderos mensualmente en cuotas de 38.666.6660 pesos. En el primer pago del canon de arrendamiento se adelantará el pago de los 3 primeros meses,



esto es: 116.000.000 pesos colombianos \$ COP. Este canon mensual incrementará anualmente, contado a partir de la fecha en la que se empiece a generar el pago de cánones. En incremento anual será en la misma proporción y sentido de la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el gobierno nacional para el respectivo año calendario inmediatamente anterior. El canon de arrendamiento establecido en la presente cláusula se pagará mes vencido a más tardar el último día calendario del respectivo mes, más el correspondiente I.V.A vigente, en la siguiente cuenta del Arrendador:

BANCOLOMBIA CUENTA CORRIENTE N° 506 112 805 89 a nombre de José Luis Garrido Ruiz.

Una vez se verifique a plena satisfacción del Arrendatario que los terrenos arrendados no presentan ningún problema para el cambio del uso del suelo, ni para poder reservar la capacidad requerida al objeto del arrendamiento de Inmueble, éste otorgará una póliza de cumplimiento de contrato o una fianza, que respalde el pago de cánones de arrendamiento por un importe total de COP\$3.000.000.

CLÁUSULA TERCERA. TÉRMINO DE DURACIÓN: El Contrato se celebra por plazo de 25 años, contados a partir de su firma. Sin embargo, el canon será exigible para su cobro una vez se realice la condición suspensiva establecida en la cláusula anterior. No obstante, el contrato de arrendamiento podrá darse por terminado en cualquier tiempo por mutuo acuerdo entre las partes y por las causales establecidas en el Contrato o en la ley.

CLÁUSULA CUARTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Son obligaciones del Arrendador las siguientes:

- (i) Entregar el inmueble en la fecha de suscripción del este contrato.
- (ii) Permitir y mantener el derecho al goce del inmueble a favor de El Arrendatario.
- (iii) Permitir el ingreso de los contratistas y autoridades para efectos de realizar las actividades, pruebas y caracterizaciones tendientes a obtener los permisos, licencias, registros y autorizaciones necesarios para que el Arrendatario pueda dar inicio al montaje y puesta en operación de las plantas de generación fotovoltaicas.
- (iv) Guardar las medidas de seguridad impuestas por el Arrendatario en relación con el Inmueble afecto para el desarrollo de los proyectos de energía fotovoltaica.
- (v) Recibir el canon de arrendamiento una vez se verifique la condición suspensiva para el cobro del canon de arrendamiento.
- (vi) Permitir al Arrendatario construir una entrada independiente a la porción del Inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento.
- (vii) Salir al saneamiento del uso y goce del Arrendatario cuando quiera que éste último se vea perturbado del uso y goce tranquilo del Inmueble.



REVISTA CP

- (viii) Abstenerse de vender, enajenar y/o entregar la posesión de este inmueble mientras se encuentre vigente el presente contrato de arrendamiento, salvo autorización expresa del Arrendatario. Lo anterior sin perjuicio del derecho de preferencia que tiene el Arrendatario de adquirir la propiedad del Inmueble cuando El Arrendador lo ofrezca en venta.
- (ix) Abstenerse de suscribir contratos de arrendamientos futuros sobre el Inmueble objeto del presente contrato.
- (x) Abstenerse de realizar actos que obstaculicen el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato.
- (xi) A partir del momento de la firma de éste Contrato, el Arrendador se compromete a no realizar ningún tipo de obras y a no instalar ningún equipo que pueda dañar o perjudicar a la instalación (sombras, suciedad, etc.). En caso de ser necesario, estas obras se realizarán de mutuo acuerdo, de forma que la instalación no se perjudique y siempre con la aprobación expresa y escrita por parte del Arrendatario.
- (xii) En el caso de que, como consecuencia de alguna actuación del Arrendador, el rendimiento de la instalación se viese reducido, el menor importe en la producción será sustraído del canon de arrendamiento establecido en la cláusula cuarta del presente Contrato.
- (xiii) Las demás establecidas en el Contrato y/o en la ley.

CLÁUSULA QUINTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones del ARRENDATARIO:

- (i) Utilizar el inmueble conforme la destinación establecida en el contrato.
- (ii) Restituir el inmueble al Arrendador en la misma forma en que fue recibido, salvo el deterioro natural por el uso adecuado del mismo.
- (iii) Pagar el canon de arrendamiento en el evento en que se realice la condición suspensiva para que se haga exigible su pago.
- (iv) Abstenerse de ejecutar obras hasta tanto no haya recibido la totalidad de permisos, licencias y autorizaciones para la instalación, montaje y puesta en funcionamiento de la planta de generación fotovoltaica.
- (v) Mantener el inmueble en buen estado.
- (vi) Las demás establecidas en el contrato y en la ley.

CLÁUSULA SEXTA. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: El Arrendatario deberá destinar el presente inmueble al montaje, instalación y puesta en funcionamiento de plantas de generación de energía fotovoltaica. Sin embargo, hasta tanto el Arrendatario no obtenga los permisos para realizar dichas actividades, únicamente podrá utilizar el inmueble para realizar estudios, caracterizaciones y/o demás trabajos o actividades para obtener los permisos, licencias, autorizaciones y registros necesarios para la instalación y puesta en funcionamiento de la planta de generación de energía fotovoltaica.

CLÁUSULA SÉPTIMA. ENTREGA DEL INMUEBLE: El Arrendador se obliga a entregar la tenencia, uso y goce del inmueble a la fecha de la firma del presente contrato. Así mismo, el Arrendador se obliga a entregar el Inmueble en buen estado de tal forma que el Arrendatario pueda gozar del uso del mismo en óptimas condiciones, para el uso autorizado de conformidad con la cláusula cuarta del presente Contrato.

CLÁUSULA OCTAVA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El Contrato podrá terminar por las siguientes causas:

- (i) Por mutuo acuerdo de las partes.
- (ii) Por expiración del término inicial o sus prórrogas, siempre y cuando las partes no manifiesten su voluntad de prorrogarlo.
- (iii) Por incumplimiento de cualquiera de las partes.
- (iv) Por decreto de embargo o providencia judicial mediante la cual se le reconozca mejor derecho de propiedad a tercero distinto del Arrendador sobre el inmueble objeto del contrato.
- (v) Por ingreso o vinculación del Arrendador o de su inmueble en procesos de restitución de víctimas, o en asunto referentes a lavado de activos o actividades criminales, narco-criminales o subversivas.
- (vi) Por las demás causales establecidas en la ley.

PARÁGRAFO. TERMINACIÓN UNILATERAL Y ANTICIPADA: El Arrendatario podrá dar por terminado el presente contrato de manera unilateral o anticipada mediante notificación enviada a EL Arrendador con una antelación no mayor a un mes a la fecha de terminación inicial o de cualquiera de sus prórrogas, sin que implique pago de indemnización, o cualquier otro emolumento a favor de El Arrendador, distinto de los cánones que se hayan causado, quien deberá recibir el mencionado inmueble.

CLÁUSULA NOVENA. CESIÓN DEL CONTRATO: Este Contrato y los derechos bajo el presente no podrán ser cedidos por cualquiera de las Partes sin el consentimiento escrito previo de la otra Parte. Salvo por aquellas cesiones que haga el Arrendatario a favor de sus sociedades vinculadas, las cuales se encuentran autorizadas con la firma del presente Contrato.



REVISADO CR

CLÁUSULA DÉCIMA. NOTIFICACIONES: Cualquier notificación, aviso, solicitud u otra comunicación que se le exija a las Partes o que cualquiera de estas deba dirigir a la otra, se hará por escrito remitido a las direcciones abajo anotadas, en alguna de las siguientes formas: (i) mediante entrega personal con constancia de recibo, o (ii) por correo electrónico. Las comunicaciones que se entreguen personalmente se considerarán recibidas en la fecha que se coloque al recibirlas y las que se envíen por correo certificado se entenderán recibidas cinco (5) días después de haber sido puestas en el correo:

Al Arrendador

[Dirección] CARRERA 36ª N° 27-55

[Teléfono] 3165221814

[Correo Electrónico] jlinscans@yahoo.com

Al Arrendatario:

[Dirección] Calle 51b#80-58 smart office center oficina 412 de Barranquilla

[Teléfono] +57 3176671276

[Correo Electrónico] joseangel.garcia@univergysolar.com

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA. LEY APLICABLE: El contrato se regirá por las cláusulas en él contenidas, y en su defecto, por las normas del Código Civil Colombiano.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. ACUERDO INTEGRAL: El presente contrato, el Anexo No. 1 y los documentos mencionados en él, constituyen el acuerdo total entre las partes y reemplazan cualquier acuerdo anterior entre las partes.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. - CLÁUSULA COMPROMISORIA: En el evento de presentarse cualquier discrepancia entre las partes respecto a la interpretación, ejecución y desarrollo del presente contrato, su terminación y liquidación, que no pueda solucionarse por acuerdo directo entre ellas, será sometida a decisión de un Tribunal de Arbitramento, integrado por tres (03) árbitros abogados. Cada parte elegirá un (1) árbitro y éstos elegirán al tercero (3). Si las partes no se ponen de acuerdo en la elección del tercer (3er) árbitro, éste será elegido por la Cámara de Comercio de Barranquilla. El Tribunal funcionará en



Barranquilla y se acogerá al procedimiento señalado en la ley y en el Reglamento de la Cámara de Comercio, su fallo será en derecho. El término de duración del trámite arbitral será de tres (3) meses contados a partir de la fecha de la primera audiencia de trámite. El domicilio contractual que en este contrato fijan las partes tendrá efecto para las notificaciones que se hagan dentro del arbitramento.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA.- BUENA FE EXENTA DE CULPA: Se entiende que las partes han celebrado el presente contrato obrando de buena fe, y teniendo en cuenta El Arrendatario sea una persona jurídica privada internacional, ésta declara y manifiesta que cuenta con plena capacidad para obligarse en el presente contrato, y que sus actividades se desarrollan dentro del marco legal en el lugar de origen, y que, mediante dicha persona jurídica no se han desarrollado actividades ilícitas de consagradas como tales en el orden nacional e internacional, así como tampoco sus representante legales y/o accionistas se encuentran incurso en listas internacionales que registren personas con antecedentes en actividades relacionadas con tráfico de estupefacientes o lavado de activos.

Por parte de El Arrendador, este manifiesta que ha adquirido el bien con justo título, y con recursos que no provienen de actividades ilícitas, y que el antiguo propietario no fue despojado violentamente de su propiedad, así como tampoco los antiguos propietarios son o están vinculados con grupos al margen de la ley, ni a actividades de despojo violento de tierras, ni actividades criminales o subversivas.

Como constancia de lo anterior, las partes firman el presente documentos a los 17 días del mes de julio del año 2.018 en Sincelejo.

José Luis Garrido Ruiz

EL ARRENDADOR

Representante Legal Castellana P.S.S.C

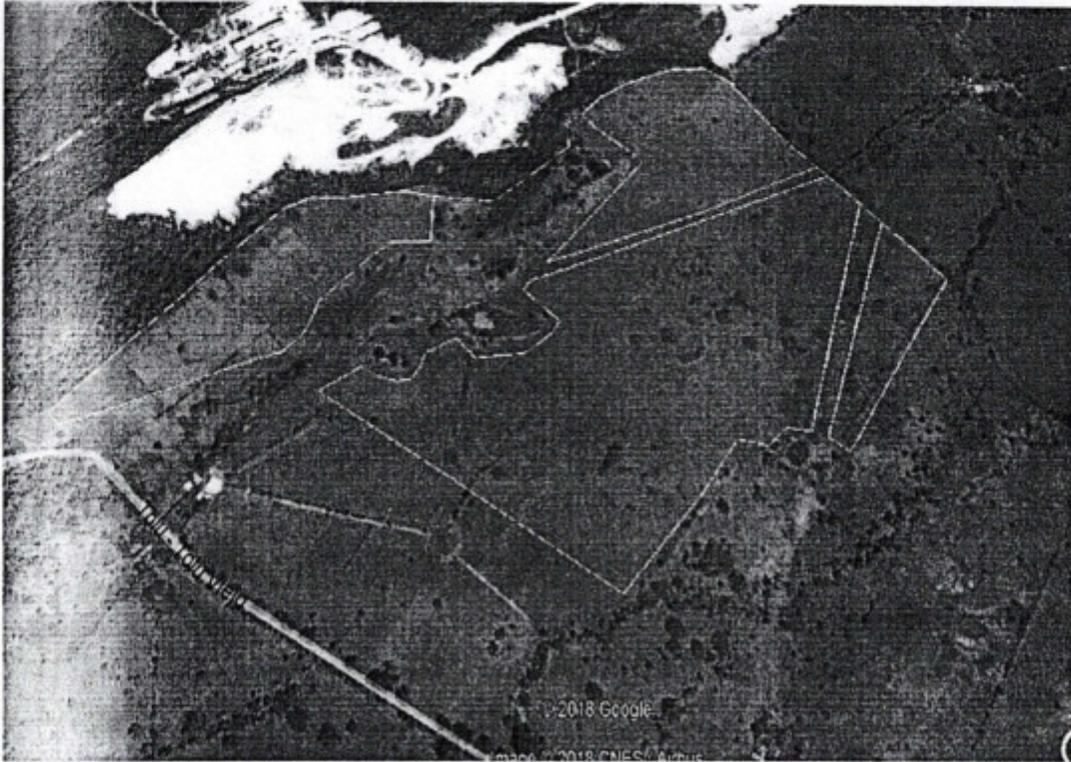
José Angel García Rojo

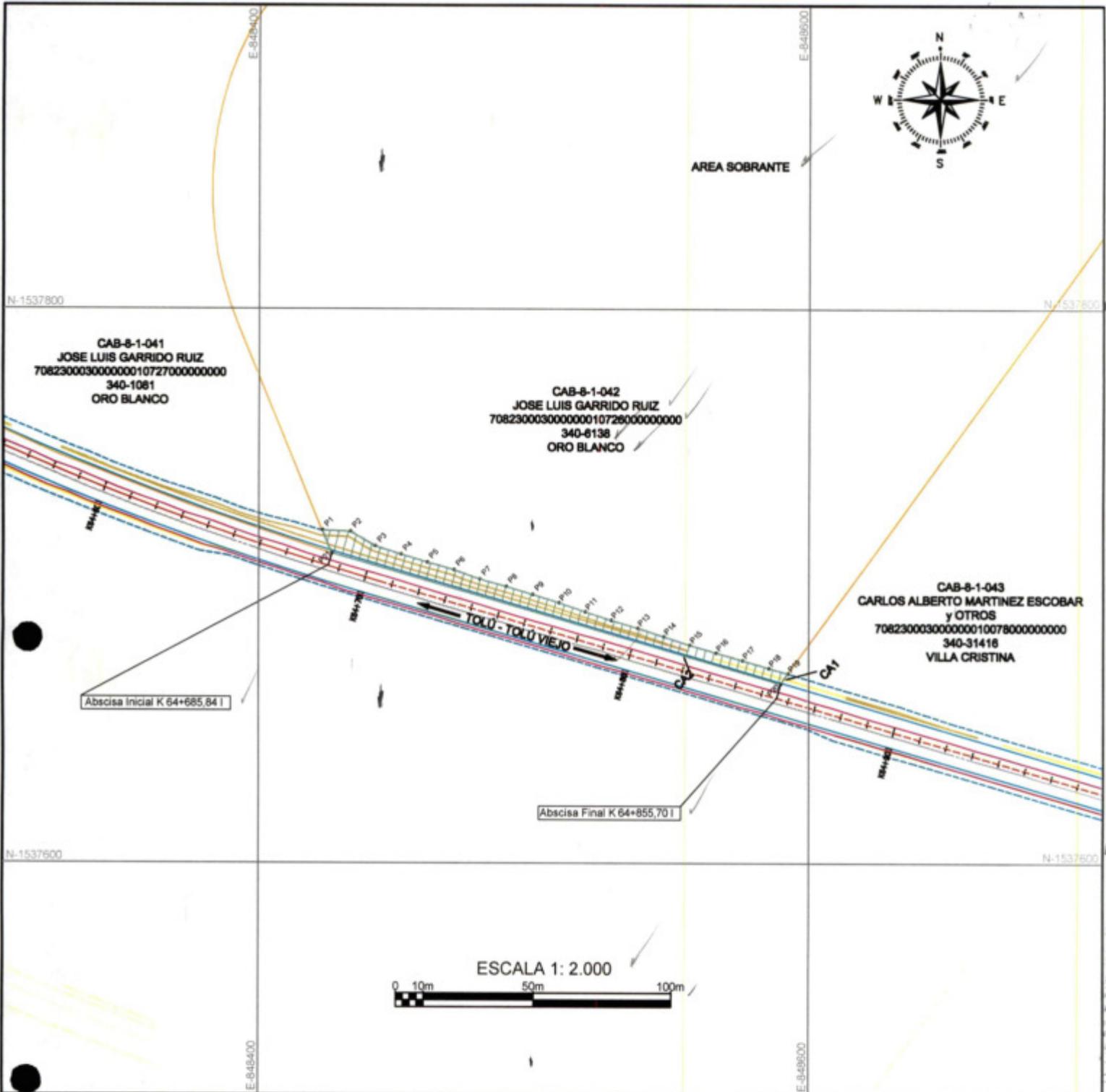
EL ARRENDATARIO



REVISED 02

ANEXO 1





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



DIBUJÓ:
LUIS ALBERTO TORRES

TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	
PROPIETARIO: JOSE LUIS GARRIDO RUIZ	
COD. CATASTRAL: 708230003000000010726000000000	
MATRICULA INMOBILIARIA: 340-6138	
CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	31 Ha + 5000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 0977,55 m ²
ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	31 Ha + 4022,45 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 hídricas	○ Punto de inflexión
--- Tubería de Hidrocarburos	--- Chafalán Llano
--- Alcantarilla	--- Chafalán Corte
--- Cercas	
PR	ABSCISAS
INICIO: 49+453	INICIO: K64+685,84
FINAL: 65+937	FINAL: K64+855,70
RUTA: 9004	CIP: CAB-8-1-042

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: 01-02-2019
ARCHIVO: CAB-8-1-042.dwg	PLANO: 1 DE 2

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA				
VERTICE	LADO	DIST	ESTE	NORTE
P1	P1-P2	10,08 m	848423,31	1537719,87
P2	P2-P3	10,47 m	848433,38	1537719,45
P3	P3-P4	9,73 m	848442,42	1537714,18
P4	P4-P5	9,97 m	848451,70	1537711,25
P5	P5-P6	10,05 m	848461,24	1537708,38
P6	P6-P7	10,02 m	848470,93	1537705,69
P7	P7-P8	9,94 m	848480,36	1537702,29
P8	P8-P9	10,03 m	848489,94	1537699,63
P9	P9-P10	10,04 m	848499,56	1537696,78
P10	P10-P11	10,02 m	848509,14	1537693,80
P11	P11-P12	9,96 m	848518,64	1537690,60
P12	P12-P13	10,00 m	848528,12	1537687,53
P13	P13-P14	10,03 m	848537,73	1537684,77
P14	P14-P15	9,97 m	848547,27	1537681,67
P15	P15-P16	9,97 m	848556,77	1537678,65
P16	P16-P17	10,00 m	848566,35	1537675,90
P17	P17-P18	10,00 m	848575,97	1537673,16
P18	P18-P19	7,30 m	848585,58	1537670,40
P19	P19-P20	4,64 m	848592,61	1537668,43
P20	P20-P21	169,79 m	848589,87	1537664,68
P21	P21-P1	8,92 m	848426,70	1537711,62
AREA (m2): 977,55 m ²				
AREA (Ha): 00 Ha + 0977,55 m ²				

CONSORCIO CR CONCESIONES APROBADO



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



DIBUJÓ:
LUIS ALBERTO TORRES

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
JOSE LUIS GARRIDO RUIZ

COD. CATASTRAL:
708230003000000010726000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-6138

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	31 Ha + 5000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 0977,55 m ²
ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	31 Ha + 4022,45 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 hídricas	○ Punto de inflexión
--- Tubería de Hidrocarburos	--- Chafán Llano
--- Alcantarilla	--- Chafán Corte
--- Cercas	

PR	ABSCISAS
INICIO: 49+453	INICIO: K64+885,84
FINAL: 65+937	FINAL: K64+855,70
RUTA: 9004	CIP: CAB-8-1-042

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' 39.0264" Long. Oeste

COORDENADAS PLANAS:
1'000.000 metros Norte
1'000.000 metros Este

ESCALA: N/A	FECHA: 01-02-2019
ARCHIVO: CAB-8-1-042.dwg	PLANO: 2 DE 2



**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 Toluviéjio
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 Toluviéjio Sucre, a los dos (02) días del mes de abril de 2019.


LESVIA HERNANDEZ CARRASCAL
Secretaria de Planeación e infraestructura.

Unidos Por Toluviéjio

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