

Montería, (Córdoba)

Señor:

JOSE LUIS MENDOZA BARRIOS

Dirección: Villa Del Carmen

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-20190823000561 del 23 de agosto de 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20190823000562 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-20190823000561 del 23 de agosto de 2019 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria **340-1699** denominado Villa Del Carmen, 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. **9101678991** 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-20190823000561 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 Villa Del Carmen, ubicado en jurisdicción del municipio de Tolúviejo, departamento de Sucre, identificado con la cédula catastral N°708230003000000010079000000000 y folio de matricula inmobiliaria N°340-1699, predio identificado con la ficha predial N° CAB-8-1-045 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 Villa Del Carmen, ubicado en el municipio de Tolviejo - Sucre, a fin de notificarle al señor JOSE LUIS MENDOZA BARRIOS la oferta formal de compra 48-147S-20190823000561 del 23 de agosto de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra 48-147S-20190823000561 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 MENDOZA BARRIOS

Dirección: Villa del Carmen

Tolú Viejo - Sucre

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

ASUNTO: COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO VILLA DEL CARMEN, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TOLÚ VIEJO, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°708230003000000010079000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-1699 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-8-1-045 UBICADO EN EL SECTOR TOLU – TOLU VIEJO.

Cordial saludo:

EL MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No.1826 del 28 de octubre de 2015 modificada por la resolución 1139 de 2018, y en virtud del artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto "Antioquia – Bolívar".

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, suscribió Contrato de Concesión de la referencia con la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, "Contrato de Concesión bajo el esquema de APP, cuyo objeto consiste en Construcción, Mejoramiento, Operación y Mantenimiento y Reversión del sistema vial para la conexión de los Departamentos Antioquia – Bolívar".

De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014.

En concordancia con lo enunciado, el predio de su propiedad, el cual se describe a continuación, está incluido dentro del área de intervención del proyecto vial para su respectiva adquisición, lo que motiva la presente Oferta Formal de Compra.

by



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-8-1-045
Fecha de ficha	01-03-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 8 Subsector 1
Área de terreno requerida (m2/ha)	1993,30 M2
Abscisa inicial	K 65+100,12 I
Abscisa final	K 65+388,74 I
Municipio	Tolú Viejo
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-1699
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708230003000000010079000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 1864 del 25 de julio de 2016 de la notaria tercera de Sincelejo, y son los siguientes:

... "Por el NORTE, con manga en medio propiedad de Cupertino Pérez; Por el SUR, con carretera que conduce a Santiago de tolú; Por el ESTE, con camino de promedio propiedad de Cupertino Pérez; y por el OESTE; con predio de Cristina Escobar de Garay, Julia Escobar de Hernández y Luis M Ortiz."

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliario No. 340-1699 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 MENDOZA C.C BARRIOS	9.311.196	Compraventa	Escritura Publica	N°1864 del 25 de julio de 2016	Tercera	Sincelejo

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-8-1-045:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-8-1-045	Total: 310000,00 M2
	Requerida: 1993,30 M2
	Remanente: 0.00 M2
	Sobrante: 308006,70 M2
	Total Requerida: 1993,30 M2

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindantes
NORTE	Puntos 1 al 30	290,53	METROS LINEALES	CON JOSE LUIS MENDOZA BARRIOS.
SUR	Puntos 31 al 38	289,23	METROS LINEALES	CON VÍA TOLÚ - TOLÚ VIEJO.
ORIENTE	Puntos 30 al 31	8,62	METROS LINEALES	CON ZORAYA GISELA DE ALVARADO ELJACH.
OCCIDENTE	Puntos 38 al 1	5,05	METROS LINEALES Y OTROS.	CON CARLOS ALBERTO MARTINEZ ESCOBAR

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-8-1-045 de fecha 11 de junio de 2019, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **DOCE MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.177.365)**, sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del lote, a favor del propietario; la suma **OCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.722.242)**.

TERRENO				
TERRENO	Hg	C 100330	\$ 13.767.800	\$ 8.722.242
TOTAL TERRENO				\$ 8.722.242

Por concepto de construcciones Anexas, a favor del propietario; la suma de **SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$756.239)**.

CAB-8-1-045										
ITEM	EDAD	VIDA ÚTL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 PUERTA ACCESO	10	20	1	50.00%	3	48.81%	\$ 635.526.72	\$210.200.58	\$325.326.13	\$325.326.13
CA2 CERCA	3	10	8.62	30.00%	2	21.53%	\$ 27.963.14	\$6.021.76	\$21.941.39	\$189.186.50
CA3 CERCA	3	10	5.05	30.00%	2	21.53%	\$ 61.000.00	\$13.133.30	\$47.866.70	\$241.726.84
VALOR TOTAL										\$ 756.239.47
VALOR ADAPTADO										\$ 756.239

Por concepto de cultivos y especies, a favor del propietario; la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.698.884)**.

CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Campano Ø 0,61m - 0,80m	un	1	\$ 346.361 ✓	\$ 346.361
Campano Ø 0,81m - 1,00m	un	1	\$ 400.790 ✓	\$ 400.790
Guanábana ≤ Ø 0,20m	un	3	\$ 127.546 ✓	\$ 382.638
Joboban ≤ Ø 0,20m	un	1	\$ 7.422 ✓	\$ 7.422
Joboban Ø 0,21m - 0,40m	un	1	\$ 89.064 ✓	\$ 89.064
Roble Ø 0,21m - 0,40m	un	5	\$ 269.665 ✓	\$ 1.348.325
Totumo Ø 0,21m - 0,40m	un	1	\$ 39.584 ✓	\$ 39.584
Limoncillo ≤ Ø 0,20m, plantados cada 0,40m	un	22	\$ 3.850 ✓	\$ 84.700
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.698.884

El pago total del precio de adquisición es **DOCE MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.177.365)**.

CAB-8-1-045				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.199330	\$ 43.757.800	\$ 8.722.242
TOTAL TERRENO				\$ 8.722.242
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 756.239
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.698.884
TOTAL AVALUO				\$ 12.177,365

Nota: De conformidad con la Resolución N°898 de 2014, en caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la escritura pública de compraventa por la transferencia del derecho de dominio al estado del predio, serán asumidos en su totalidad directamente por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que se cause.

Cabe resaltar que el Concesionario Ruta al Mar S.A.S., actuando como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se

procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia.

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

El artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 estipula que Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario pacten permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, permiso que será irrevocable una vez sea pactado.

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

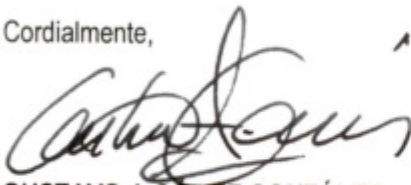
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá llegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 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-8-1-045 de fecha 11 de junio de 2019, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ

Gerente General

Anexo: Lo enunciado en ___ Folios

CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelajo, propietario y Expediente 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-8-1-045

CLASE DE INMUEBLE:

LOTE TERRENO CON
CONSTRUCCIONES

DIRECCION:

VILLA DEL CARMEN ✓

VEREDA:

TOLUVIEJO

MUNICIPIO:

TOLUVIEJO

DEPARTAMENTO:

SUCRE

SOLICITANTE:

CONCESIÓN RUTA AL MAR
S.A.S.

BOGOTA D.C., JUNIO 11 DE 2019





TABLA DE CONTENIDO

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

2. **DOCUMENTOS**

3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas

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

5. **REGLAMENTACION URBANISTICA**

6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno



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

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CALCULOS VALOR TERRENO

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

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

12. CALCULO VALOR ANEXOS

- 12.1. Costos de reposición
- 12.2. Depreciación (fitto y corvini)

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA





1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S, 16 de abril de 2019.
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **Tipo de avalúo:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **Marco Jurídico:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **Departamento:** Sucre.
- 1.6. **Municipio:** TOLUVIEJO.
- 1.7. **Vereda o corregimiento:** TOLUVIEJO
- 1.8. **Dirección del inmueble:** VILLA DEL CARMEN.
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K 65+100,12 I y abscisa final K 65+388,74 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).

1.12. Información Catastral:

Departamento	70 - Sucre
Municipio	823 – TOLUVIEJO
Cedula. Catastral actual	70-823-00-03-00-00-0001-0079-0-00-00-0000
Área de terreno	31Ha 0.0 m ²
Área de construcción	82,0 m ²
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 146,148,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, Vigencia de 2019.

- 1.13. **Fecha visita al predio:** 9 de Mayo de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 11 de Junio de 2019.

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-8-1-045, elaborado el 01 de marzo de 2019
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 04 de febrero de 2019.
- Certificación de norma de usos del suelo, expedido el 02 de Abril de 2019.
- Plano de afectación predial, elaborado el 01 de marzo de 2019
- Estudio de títulos del predio CAB-8-1-045, elaborado el 01 de marzo de 2019.





2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: JOSE LUIS MENDOZA BARRIOS C.C 9.311.196 ✓

Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-8-1-045, 01 de marzo de 2019 ✓

3.2. Título de adquisición: Escritura Pública N.º 1864 del 25 de julio de 2016 de la notaría tercera de Sincelejo ✓

3.3. Matrícula inmobiliaria: 340-1699. ✓

3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 340-1699, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo-Sucre expedido el 15 de enero de 2019, sobre el inmueble se encuentra registrado lo siguiente:

- **ANOTACION 02** Limitación: Servidumbre de gasoducto y tránsito de carácter permanente, protocolizada a través de Escritura Pública N.º 578 del 29 de marzo de 1993 otorgada por la notaría segunda de Sincelejo, inscrita el 12 de abril de 1993.
- **ANOTACION 09** OTRO: La servidumbre constituida en la anotación 02 del FMI 340-1699 fue aceptada por el actual propietario (José Luis Mendoza Barrios) mediante escritura 1054 del 18 de mayo de 2017 de la notaría tercera de Sincelejo, inscrita el 23 de mayo de 2017.

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/>

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

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

2 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Santiago de Tolú Sucre, Vigencia 2014.

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





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

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

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) y Forestal Protector (Se aclara que en el cruce normativo se evidencia que el predio se encuentra en ZONA AGRICOLA (ZA), 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), Se aclara que la franja requerida solo se encuentra en GANADERIA INTENSIVA (ZG.p.i).

Tipo de Uso	Uso
Principal	Ganadería Intensiva (Z.G.p.i). Ganaderia de doble propósito en pastoreo intensivo, con pasturas y razas mejoradas. Cubren una superficie de 920.38 hectareas, el 3.2% del territorio





Complementario Agro pastoril intercalado intensivo

Fuente: Certificado de Uso de Suelo.



USO AGROPECUARIO	AGRICOLA	Agricultura intensiva	Agricultura tecnificada de cultivos transitorios y perennes con alta inversión de capital.	Z.A.
	GANADERO	Ganadería intensiva	Ganadería de doble propósito en pastoreo intensivo, con pasirlas y razas mejoradas.	Z.G.p.i
		Silvopastoril Asociado Extensivo	Ganadería de doble propósito en ramoneo y pastoreo extensivo, pastos nativos y mejorados, en asocio con árboles y arbustos nativos, introducidos o exóticos.	Z.G.p.e.
USO MINERO E INDUSTRIAL	MINERO	Grande, mediana y pequeña minería	Extracción calizas, arcillas, materiales industriales y materiales para la construcción de manera sostenible.	Z.Mi.



	PROTECCIÓN DE SISTEMAS HÍDRICOS AREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL	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.	
		RECARGA DE ACUIFEROS Silvopastoral Asociado Extensivo	Ganadería con doble propósito en rranoneo y pastoreo extensivo, pastos nativos y mejorados, en asocio con árboles y arbustos nativos, con manejo integral biológico.	
		RECARGA DE ACUIFEROS Forestal Protector	Bosques naturales con especies nativas para la protección del recurso hídrico y otros recursos naturales renovables; protección del ecosistema y la biodiversidad.	
		RESERVA FORESTAL Forestal Protector	Bosques naturales con especies nativas para la protección de la vegetación y de otros recursos naturales renovables; la conservación de ecosistemas y de la biodiversidad.	
		ZONA DE AMORTIGUAMIENTO Forestal productor - protector, agrosilvopastoral.	Bosque productor - protector adecuados para actividades agrosilvopastoral, cultivos perennes (frutales y forestal).	
		MIXTO Agropastoral Intercalado Semi - intensivo	Agricultura semieconómica de cultivos transitorios y/o perennes de especies nativas con intercalación de praderas (pastos mejorados y nativos) para pastoreo semi-intensivo con fines de doble propósito, respetando la franja de protección y/o conservación, equivalente a 50 m a lado y lado.	

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

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 0.8 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.

9



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:	310000,00 m ² /
ÁREA REQUERIDA:	1993,30 m ² /
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ² /
ÁREA SOBRANTE:	308006,70 m ² /
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1993,30 m ² /

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-045, 01 de marzo de 2019 /

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	290,53 m /	Con JOSE LUIS MENDOZA BARRIOS, Puntos 1 al 30.
SUR	289,23 m /	Con VÍA TOLÚ - TOLÚ VIEJO, Puntos 31 al 38
ORIENTE	8,62 m /	Con ZORAYA GISELA DE ALVARADO EUACH, Puntos 30 al 31.
OCCIDENTE	5,05 m /	Con CARLOS ALBERTO MARTINEZ ESCOBAR y OTROS Puntos 38 al 1.

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-045, 01 de marzo de 2019. /

6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal Tolu - Tolu Viejo, la cual se encuentra pavimentada, y en buen estado de conservación.

6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica. Sin embargo el área requerida no presenta servicios públicos.

6.6. **Unidades fisiográficas:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7% /	Agropecuario /	Ganadería Intensiva /

6.7. **Áreas construidas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. **Características constructivas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.





6.9. Construcciones anexas: La franja objeto de adquisición predial presenta construcciones tipificadas como anexo.

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1. Portillo de acceso, de 3,00m de largo x 1,20m de alto, elaborado con cuatro hilos de alambre de púa y tres estacones de madera, cuenta en los extremos a dos columnas en concreto de 0,25m x 0,25m de sección y una altura de 1,70m	1 UN ✓	10	Regular	20
CA2. Cerca lateral, división de lindero, con limoncillo < 0 0,20m, plantados cada 0,40m, compuesta de cuatro hilos de alambre púa, poste en madera de 1,70m de alto, separados 2,20m	8,62 m ✓	3	Bueno	10
CA3. Cerca lateral, división de lindero, compuesta de cuatro hilos de alambre púa, poste en madera de 1,70 m de alto, Separados 0,80m.	5,05 m ✓	3	Bueno	10

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

≤ Ø

Descripción	Cantidad
Campano Ø 0,61m - 0 0,80m	1 un ✓
Campano Ø 0,81m - 0 1,00m	1 un ✓
Guanábana ≤ Ø 0,20m	3 un ✓
Joboban ≤ Ø 0,20m	1 un ✓
Joboban Ø 0,21m - 0 0,40m	1 un ✓
Roble Ø 0,21m - 0 0,40m	5 un ✓
Totumo Ø 0,21m - 0 0,40m	1 un ✓
Limoncillo ≤ Ø 0,20m, plantados cada 0,40m	8.62 m ✓

Fuente: Ficha predial CAB-8-1-045, 01 de marzo 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

8.1. Depuración del mercado :

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

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						
DESVIACION ESTÁNDAR						\$ 2,324,587	LIMITE SUPERIOR	\$ 43,757,840				
COEFICIENTE DE VARIACION						5.61%	LIMITE INFERIOR	\$ 39,108,826				
VALOR ADOPTADO / HA						\$41,433,000						

13

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)

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)	\$ 43.757.800

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

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 Toluviejo) con respecto a los puntos de investigación de mercado.

14

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

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

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

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.

CAI. Portillo de acceso, de 3,00m de largo x 1,20m de alto, elaborado con cuatro hilos de alambre de púa y tres estacones de madera, cuenta en los extremos a dos columnas en concreto de 0,25m x 0,25m de sección y una altura de 1,70m.

Desglose del ítem	unidad	Valor Unit	CANTIDAD	Valor Total
REPLANTEO	m2	\$ 2,606.00	0.12	\$ 312.72
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	\$ 456.00	12.00	\$ 5,472.00
CERCO 8X8CMX 2.9M - ORDINARIO	un	\$ 22,906.00	2.00	\$ 45,812.00
BISAGRA PUERTA 3X3 PULG. 1,8MM MOBILE	un	\$ 4,950.00	4.00	\$ 19,800.00
**COLUMNAS EN CONCRETO 0,25 X0,25	m	\$ 136,800.00	3.40	\$ 465,120.00
Grapa cerca 1x12 1000g Puma	Kg	\$ 6,900.00	1.00	\$ 6,900.00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	Hc	\$ 18,422.00	5.00	\$ 92,110.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 635,526.72
TOTAL CANTIDAD				1.00
VALOR UNITARIO				\$ 635,526.72

Fuente bisagra: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/239253/Bisagra-Cobrizada-3x3pg-Set-x-2und/239253>

15

****columna de concreto de 0,25x0,25**

ÍTEM	Unidad	Valor unitario	Cantidad	V Total
Acero corr. Fig. 1/4"-1" 60,000 PSI	Kg	\$ 2,618	1.00	\$ 2,618.00
Alambre Negro Recocido	Kg	\$ 3,032	0.09	\$ 272.88
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	Un	\$ 8,633	2.46	\$ 21,237.18
Concreto Cte. Grava común 3000 PSI	m3	\$ 239,293	0.02	\$ 4,785.86
Desencofrante emulsionado (16 Kg)	Un	\$ 273,700	0.03	\$ 8,211.00
Distanciador cm - 20 6,5 mm - 5/8"	Un	\$ 285	4.00	\$ 1,140.00
Durmiente 4 cm x 4 cm x 2,9 m Ord.	Un	\$ 5,729	1.00	\$ 5,729.00
Membrana curadora blanco (20 Kg)	Kg	\$ 5,074	0.10	\$ 507.40
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 2,850	0.40	\$ 1,140.00
Repisa 8 x 4 cm x 2,9 m Ordinario	Un	\$ 11,459	0.30	\$ 3,437.70
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ord.	Un	\$ 22,906	1.00	\$ 22,906.00
vibrador concreto gasolina 3-4m 25-40mm	d	\$ 26,180	0.08	\$ 2,094.40
Herramienta menor	%	10		\$ 7,407.94
Hora cuadrilla AA - Prestaciones	hc	\$ 18,422	3.00	\$ 55,266.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 136,753.36
CANTIDAD				1.00
VALOR ADOPTADO ML				\$ 136,800.00

Nota: el valor de la herramienta menor es calculada del 10% de la suma de todos los ítem excepto la HC según la metodología Construdata



Telefax: 6123378



CA2. Cerca lateral, división de lindero, con limoncillo < 0,20m, plantados cada 0,40m, compuesta de cuatro hilos de alambre púa, poste en madera de 1,70m de alto, separados 2,20m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	35	\$ 456	\$ 15,960.00
CERCO 8X8CMX 2.9M - ORDINARIO	un	4	\$ 22,906	\$ 91,624.00
Grapa cerca 1x12 1000g Puma	Kg	6	\$ 6,900	\$ 41,400.00
Hora cuadrilla AA con Prestaciones	hc	5	\$ 18,422	\$ 92,110.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 241,094.00
TOTAL CANTIDAD				8.62
VALOR UNITARIO				\$ 27,969.14
Fuente grapa: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471				
CA3. Cerca lateral, división de lindero, compuesta de cuatro hilos de alambre púa, poste en madera de 1,70 m de alto, separados 0,80m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	21	\$ 456	\$ 9,576.00
CERCO 8X8CMX 2.9M - ORDINARIO	un	7	\$ 22,906	\$ 160,342.00
GRAPA CERCA 1X12 1000G PUMA	Kg	4	\$ 6,900	\$ 27,600.00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	6	\$ 18,422	\$ 110,532.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 308,050.00
TOTAL CANTIDAD				5.05
VALOR UNITARIO				\$ 61,000.00
Fuente grapa: http://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-8-1-045										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 PUERTA ACCESO	10	20	1	50.00%	3	48.81%	\$ 635,526.72	\$310,200.59	\$325,326.13	\$325,326.13
CA2 CERCA	3	10	8.62	30.00%	2	21.53%	\$ 27,969.14	\$6,021.76	\$21,947.38	\$189,186.50
CA3 CERCA	3	10	5.95	30.00%	2	21.53%	\$ 61,000.00	\$13,133.30	\$47,866.70	\$241,726.84
VALOR TOTAL										\$ 756,239.47
VALOR ADAPTADO										\$ 756,239

**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 - 0,80m	un	1	\$ 346,361 ✓	\$ 346,361
Campano Ø 0,81m - 1,00m	un	1	\$ 400,790 ✓	\$ 400,790
Guanábana ≤ Ø 0,20m	un	3	\$ 127,546 ✓	\$ 382,638
Joboban ≤ Ø 0,20m	un	1	\$ 7,422 ✓	\$ 7,422
Joboban Ø 0,21m - 0,40m	un	1	\$ 89,064 ✓	\$ 89,064
Roble Ø 0,21m - 0,40m	un	5	\$ 269,665 ✓	\$ 1,348,325
Totumo Ø 0,21m - 0,40m	un	1	\$ 39,584 ✓	\$ 39,584
Limoncillo ≤ Ø 0,20m, plantados cada 0,40m	un	22	\$ 3,850 ✓	\$ 84,700
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2,698,884

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. ✓
- 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-8-1-045				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.199330	\$ 43,757,800	\$ 8,722,242
TOTAL TERRENO				\$ 8,722,242
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 756,239
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2,698,884
TOTAL AVALUO				\$ 12,177,365

TOTAL AVALUO: DOCE MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.177.365,00).

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


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133


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

CONSORCIO DE CONCESIONES
APROBADO
Elaborado por: *Argueta* Fecha: *19/06/2019*





16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

VISTA GENERAL



ENTORNO



**16.1.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS.
PORTILLO**



CERCAS



16.1.3. CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIES



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

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con contrucciones

Dirección: VILLA DEL CARMEN

Vereda/Barrio: TOLUVIEJO

Municipio: TOLUVIEJO

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-823-00-03-00-00-0001-0079-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura Pública N.º 1864 del 25 de julio de 2016 de la notaría tercera de Sincelejo

Matricula Inmobiliaria: 340-1699

Propietario: JOSE LUIS MENDOZA BARRIOS C.C 9.311.196

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1045 de 2.014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 691 de enero 24 de 2019 "Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial", se liquida la siguiente estimación del valor correspondiente a gastos notariales y registro de conformidad con el requerimiento realizado por el solicitante, no obstante lo anterior, se aclara que el número de hojas protocolizadas, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar al momento que se protocolice la respectiva Escritura Pública.

20

SMLMV-2019	\$828,116.00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$12,177,365
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0.30%		\$36,532
2	Hojas Protocolo	\$3,700.00	20	\$74,000.00
3	Copias Protocolo	\$3,700.00	40	\$148,000.00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$258,532.10
4	Iva derechos notariales	19%		\$49,121
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2.25%		\$18,600
6	Derechos registrales	0.00471		\$ 57,355.39
7	Retencion en la Fuente	1.00%		\$121,774
8	Folios de matriculas	\$ 20,500.00	2	\$41,000
9	Rentas departamentales	1.05%		\$127,862
SUBTOTAL				\$415,712
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$ 674,245



III. CONSIDERACIONES

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución No 691 de enero 24 de 2019, expedida por la Superintendencia de Notariado y registro.
- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	\$ 674,245	Ver Cuadro Numeral II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ 674,245	



CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con contrucciones.
 Dirección: VILLA DEL CARMEN
 Vereda/Barrio: TOLUVIEJO
 Municipio: TOLUVIEJO
 Departamento: Sucre
 Cedula catastral: 70-823-00-03-00-00-0001-0079-0-00-00-0000
 Títulos de adquisición: Escritura Pública N.º 1864 del 25 de julio de 2016 de la notaría tercera de Sincelejo
 Matricula Inmobiliaria: 340-1699
 Propietario: JOSE LUIS MENDOZA BARRIOS C.C 9.311.196


2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-8-1-045				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.199330	\$ 43,757,800	\$ 8,722,242
TOTAL TERRENO				\$ 8,722,242
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 756,239
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2,698,884
TOTAL AVALUO				\$ 12,177,365

22

TOTAL AVALUO: DOCE MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.177.365,00).

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


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal


OMAR PINZON
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-101424213


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

CONSORCIO DE CONDEMINACIONES
APROBADO
 Elaborado por: 
 Fecha: 11/06/2019



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

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

En Bogotá, D.C. siendo las 8:00 a.m. del día 11 de Junio de 2019, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios N 1-121-2018 celebrado entre CONSTRUCCIONES EL CÓNDOR Y CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. :

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

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

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad actividad económica	Desmante embalaje traslado y montaje	Notariado y registro
1	CAB-8-1-045	\$12'771.365	\$0	\$0	\$0	\$674.245

SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la concesión ruta al mar el 16 de Mayo de 2018 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: 0000815



COMITÉ DE AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ

Miembro comité

LISANDRO CASTAÑEDA

Miembro Comité

JOSE FELIX ZAMORA MORENO

Miembro comité

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Miembro comité





CONCESIÓN Ruta al Mar

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

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

VERSIÓN 001
FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL UF18

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

PREDIO No. CAB-8-1-045

SECTOR O TRAMO SUBSECTOR 1 TOLÚ - TOLÚ VIEJO

ABSC. INICIAL K 65+100,12 I

ABSC. FINAL K 65+388,74 I

MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izquierda 288,62 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JOSE LUIS MENDOZA BARRIOS

CEDULA

9.311.196

MATRICULA INMOBILIARIA

340-1699

DIRECCION / EMAIL

VILLA DEL CARMEN

DIRECCION DEL PREDIO

VILLA DEL CARMEN

CEDULA CATASTRAL

708230003000000010079000000000

VEREDA/BARRIO:

Toluviejo

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

Toluviejo

DPTO:

SUCRE

AGROPECUARIO

NORTE

SUR

ORIENTE

OCIDENTE

290,53 m

Con JOSE LUIS MENDOZA BARRIOS, Puntos 1 al 30.

289,23 m

Con VÍA TOLÚ - TOLÚ VIEJO, Puntos 31 al 38.

8,62 m

Con ZORAYA GISELA DE ALVARADO ELIACH, Puntos 30 al 31.

5,05 m

Con CARLOS ALBERTO MARTINEZ ESCOBAR y OTRÓS, Puntos 38 al 1.

Predio requerido para:

MEJORAMIENTO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

Table with columns: DESCRIPCION, CANT, DENS., UN. Rows include items like Campano, Guanabana, Joboban, Roble, Totumo, Limoncillo.

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

Table with 4 columns: ITEM, DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES, CANTIDAD, UNID. Includes TOTAL AREA CONSTRUIDA.

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

Table with 4 columns: ITEM, DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS, CANTIDAD, UNID. Includes CA1, CA2, CA3.

SI/NO

Table with 2 columns: Question, SI/NO. Questions about urban license, horizontal property law, and area analysis report.

FECHA DE ELABORACIÓN:

01-03-19

Elaboró: LUIS ALBERTO TORRES
M.P. 25335-233660 CND

AREA TOTAL TERRENO

310000,00 M²

AREA REQUERIDA

1993,30 M²

AREA REMANENTE

0,00 M²

AREA SOBRANTE

308006,70 M²

AREA TOTAL REQUERIDA

1993,30 M²

OBSERVACIONES:

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

CAB-8-1-043
 CARLOS ALBERTO MARTINEZ ESCOBAR y OTROS
 708230003000000010078000000000
 340-31416
 VILLA CRISTINA



N-1537700

AREA SOBRANTE

CAB-8-1-045
 JOSE LUIS MENDOZA BARRIOS
 708230003000000010079000000000
 340-1699
 VILLA DEL CARMEN

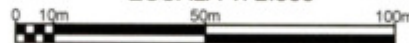
Abscisa Inicial K 65+100,12 |

N-1537500

CAB-8-1-046
 ZORAYA GISELA DE ALVARADO ELJACH
 708230003000000010080000000000
 340-30425
 LOMA DE ORO

Abscisa Final K 65+388,74 |

ESCALA 1: 2.000



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



CONCESIÓN
 Ruta al Mar

DIBUJÓ:
 LUIS ALBERTO TORRES

TÍTULO:
 PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
 JOSE LUIS MENDOZA BARRIOS

COD. CATASTRAL:
 708230003000000010079000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
 340-1699

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	31 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 1993,30 m ²
ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	30 Ha + 8006,70 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	000,00 m ²

CONVENCIONES

- Línea de compra
- Ejes de vía proyectada
- Eje de vía existente
- Borde vía existente
- Borde vía proyectado
- Fuentes hídricas
- Tubería de Hidrocarburos
- Alcantarilla
- Cercas
- Límite predial
- Área requerida
- Área remanente
- Área construcción requerida
- Área construcción anexa requerida
- Punto de inflexión
- Chafalán Llano
- Chafalán Corte

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN:
 Gauss - Krueger, Colombia
 (Transversa de Mercator)

DATUM:
 MAGNA - SIRGAS
 CENTRAL

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:
 01-03-2019

PR	ABSCISAS
INICIO: 49+453	INICIO: K65+100,12
FINAL: 65+937	FINAL: K65+388,74

RUTA:
 9004

CIP:
 CAB-8-1-045

ARCHIVO:
 CAB-8-1-045.dwg

PLANO:
 1 DE 2

APROBADO

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA				
VERTICE	LADO	DIST	ESTE	NORTE
P1	P1-P2	8,09 m	848827,78	1537601,17
P2	P2-P3	10,00 m	848835,56	1537598,95
P3	P3-P4	10,01 m	848845,20	1537596,27
P4	P4-P5	10,02 m	848854,83	1537593,54
P5	P5-P6	10,03 m	848864,45	1537590,76
P6	P6-P7	10,01 m	848874,05	1537587,86
P7	P7-P8	10,00 m	848883,59	1537584,84
P8	P8-P9	9,99 m	848893,15	1537581,92
P9	P9-P10	10,00 m	848902,69	1537578,94
P10	P10-P11	9,98 m	848912,28	1537576,12
P11	P11-P12	10,01 m	848921,81	1537573,17
P12	P12-P13	10,02 m	848931,48	1537570,58
P13	P13-P14	9,97 m	848941,03	1537567,53
P14	P14-P15	10,01 m	848950,61	1537564,78
P15	P15-P16	10,01 m	848960,23	1537562,02
P16	P16-P17	9,96 m	848969,83	1537559,17
P17	P17-P18	9,96 m	848979,37	1537556,34
P18	P18-P19	10,01 m	848989,03	1537553,88
P19	P19-P20	10,01 m	848998,74	1537551,46
P20	P20-P21	10,18 m	849008,44	1537548,98
P21	P21-P22	10,24 m	849018,31	1537546,49
P22	P22-P23	10,24 m	849028,19	1537543,77
P23	P23-P24	10,20 m	849037,90	1537540,54
P24	P24-P25	10,21 m	849047,53	1537537,16
P25	P25-P26	10,23 m	849057,11	1537533,66
P26	P26-P27	10,19 m	849066,63	1537529,91
P27	P27-P28	10,21 m	849075,98	1537525,85
P28	P28-P29	10,24 m	849085,41	1537521,91
P29	P29-P30	10,50 m	849094,63	1537517,48
P30	P30-P31	8,62 m	849104,06	1537512,84
P31	P31-P32	16,85 m	849098,86	1537505,96
P32	P32-P33	16,85 m	849083,78	1537513,48
P33	P33-P34	16,85 m	849068,40	1537520,38
P34	P34-P35	16,85 m	849052,77	1537526,67
P35	P35-P36	16,85 m	849036,89	1537532,33
P36	P36-P37	66,90 m	849020,80	1537537,35
P37	P37-P38	138,08 m	848956,57	1537555,99
P38	P38-P1	5,05 m	848824,76	1537597,12
AREA2 (m2): 1993,30 m ²				
AREA2 (Ha): 00 Ha + 1993,30 m ²				



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



CONCESIÓN
Ruta al Mar

DIBUJÓ:

LUIS ALBERTO TORRES

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
JOSE LUIS MENDOZA BARRIOS

COD. CATASTRAL:
7082300030000000100790000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-1699

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	31 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 1993,30 m ²
ÁREA REMANENTE:	00 Ha + 0000,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	30 Ha + 8006,70 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	--- Chafalán Llano
--- Alcantarilla	--- Chafalán Corte
--- Cercas	

PR

INICIO: 49+453
FINAL: 65+937

RUTA:

9004

ABSCISAS

INICIO: K65+100,12 |
FINAL: K65+388,74 |

CIP:

1045

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN:
Gauss - Krueger, Colombia
(Transversa de Mercator)

DATUM:
MAGNA - SIRGAS
ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:
4° 35' 46,3215" Lat. Norte
74° 4' 39,0284" Long. Oeste
COORDENADAS PLANAS:
1'000.000 metros Norte
1'000.000 metros Este

ESCALA:
N/A

FECHA:
01-03-2019

ARCHIVO:
CAB-01-045.dwg

PLANO:
2 DE 2

CONSORCIO GRUPO SINES

APROBADO



**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 Tolu 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 Tolu 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 Tolu Viejo sucre.

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

Unidos Por Tolu 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