

Montería,

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE  
ELEAZAR PUERTA GÓMEZ**

Dirección: El Edén  
Santiago de Tolú - Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20200820003847  
Fecha: 20/08/2020 03:33:17 p. m.  
Usuario: diana.gutierrez  
CATEGORIA: EXTERNA

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

**ASUNTO:** NOTIFICACIÓN POR AVISO CAB-6-3-002I. OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-20200629003272** DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-20200629003273** de fecha 29 de junio de 2020 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 No. **48-147S-20200629003272** de fecha 29 de junio de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 340-66684 denominado "El Eden", ubicado en el Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de 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. **9110625194**, no pudo ser entregado, imposibilitando así la notificación personal, razón por la cual 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 No. **48-147S-20200629003272** de fecha 29 de junio de 2020 "Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado "El Eden", ubicado en el municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N°



70820000200000001053000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-66684 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. **CAB-6-3-002I**. Ubicado en el Sector Coveñas – Tolú.

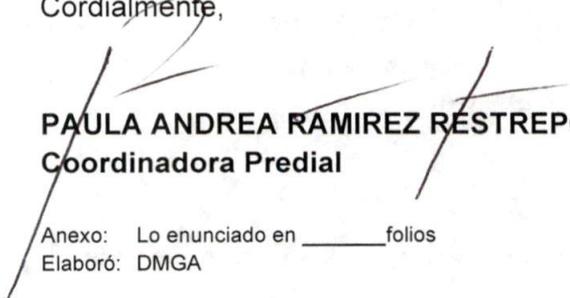
El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado “Solar o Lote de Terreno”, ubicado en el municipio de Santiago de Tolú - Sucre, a fin de notificarle a los herederos determinados e indeterminados del señor **ELEAZAR PUERTA GÓMEZ**, la oferta formal de compra N.º **48-147S-20200629003272** de fecha 29 de junio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N.º **48-147S-20200629003273** de fecha 29 de junio de 2020, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañamos para su conocimiento copia del escrito de Oferta de Compra, Informe de avalúo, Ficha Predial, Plano de afectación predial y Certificado de uso de suelo.

En caso de que tenga alguna duda o inquietud frente al particular, puede comunicarse a los correos electrónicos [diana.gutierrez@elcondor.com](mailto:diana.gutierrez@elcondor.com) o [contacto@rutaalmar.com](mailto:contacto@rutaalmar.com) de igual forma está disponible el número de teléfono 4 – 7918361 – Cel. 32161866 02 - 310 468 6786

Cordialmente,



**PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO**  
Coordinadora Predial

Anexo: Lo enunciado en \_\_\_\_\_ folios  
Elaboró: DMGA

### CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica la Oferta Formal de Compra No. **48-147S-20200629003272** de fecha 29 de junio de 2020. PREDIO\_CAB-6-3-002I, al titular inscrito **ELEAZAR PUERTA GÓMEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se fija por el término de cinco (5) días en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S y de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, a las 7.00 a.m. del **24 de agosto de 2020**.

Firma: \_\_\_\_\_

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

### CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del día **28 de agosto de 2020** por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación la Oferta Formal de Compra No. **48-147S-20200629003272** de fecha 29 de junio de 2020, al titular inscrito **ELEAZAR PUERTA GÓMEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**. - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: \_\_\_\_\_

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

dejar

Montería, Córdoba

Señores:  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE**  
**ELEAZAR PUERTA GÓMEZ**  
Dirección: El Edén  
Santiago de Tolú - Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA  
AL MAR  
Radicado: 48-147S-20200629003272  
Fecha: 29/06/2020 06:44:56 p. m.  
Usuario: maira.vergara  
CATEGORIA: CONTRACTUAL

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo esquema de APP N°016 del 14 de octubre de 2015 "Construcción, Mejoramiento, Operación y Mantenimiento y Reversión del sistema vial para la conexión de los Departamentos Antioquia – Bolívar".

**ASUNTO:** Comunicación por la cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado El Edén, ubicado en la Vereda Santiago de Tolú, del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N°70820000200000001053000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N°340-66684 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-3-002 I. Ubicado en el Sector Coveñas – Tolú.

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, 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, Ley 1882 de 2018.

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:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>Ficha predial N°</b>                  | CAB-6-3-002 I                 |
| <b>Fecha de ficha</b>                    | 29 -09- 2017                  |
| <b>Tramo / Unidad funcional</b>          | UFI 6 Subsector 3             |
| <b>Área de terreno requerida (m2/ha)</b> | 11,05 m <sup>2</sup>          |
| <b>Abscisa inicial</b>                   | K 41+457,82 (D)               |
| <b>Abscisa final</b>                     | K 41+468,85 (D)               |
| <b>Municipio</b>                         | Santiago de Tolú              |
| <b>Departamento</b>                      | Córdoba                       |
| <b>Folio de Matricula Inmobiliaria</b>   | 340-66684                     |
| <b>ORIP</b>                              | Sincelejo                     |
| <b>Cédula Catastral</b>                  | 70820000200000001053000000000 |

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 293 del 25 de julio de 2011 de la Notaría Única de Tolú, y son los siguientes:

“ Por el **NORTE**: Con predio de Jaime Pineda; Por el **SUR**: Con predio de los hermanos Puerta; Por el **ESTE**: Con predio de Jaime Pineda; y Por el **OESTE**: Con la vía Tolu - Coveñas”

#### B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 146-13297 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Loricá, el área requerida es propiedad de:

| Nombre                  | N° de Identificación | Tipo de adquisición | Tipo de documento | N° de documento              | Entidad - Notaria | Ciudad Notaria |
|-------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|----------------|
| ELEAZAR PUERTA<br>GÓMEZ | C.C. 506.282         | Compraventa         | Escritura Pública | 237 del 27 de agosto de 1990 | Única             | Tolú           |

#### C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-6-3-002 I:

| DOCUMENTO                       | ÁREA DE TERRENO              |
|---------------------------------|------------------------------|
| Ficha Predial No. CAB-6-3-002 I | Total: 387,58 m <sup>2</sup> |

|                                       |
|---------------------------------------|
| Requerida: 11,05 m <sup>2</sup>       |
| Remanente: 0,00 M <sup>2</sup>        |
| Sobrante: 376,53 m <sup>2</sup>       |
| Total Requerida: 11,05 m <sup>2</sup> |

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

| LINDEROS  | LONGITUD | COLINDANTES                                      |
|-----------|----------|--|
| NORTE     | 0.85 m   | Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 1 al 2.   |
| SUR       | 1.25 m   | Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 4 al 5.   |
| ORIENTE   | 11.05 m  | Con ELEAZAR PUERTA GOMEZ, Puntos 2 al 4          |
| OCCIDENTE | 11.04 m  | Con Vía existente Coveñas - Tolú, Puntos 5 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, construcciones anexas y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. CAB 6-3-002 I de fecha 10 de octubre de 2019, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.798.050)**.

Por concepto de Valor de Terreno a favor del Propietario; la suma **TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.768.050)**.

| CAB-6-3-002I         |                |           |                |                     |
|----------------------|----------------|-----------|----------------|---------------------|
| DESCRIPCIÓN          | UNIDAD         | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL           |
| TERRENO              |                |           |                |                     |
| TERRENO              | m <sup>2</sup> | 11,05     | \$ 341.000     | \$ 3.768.050        |
| <b>TOTAL TERRENO</b> |                |           |                | <b>\$ 3.768.050</b> |

Por concepto de Valor de Cultivos y especies a favor del Propietario; la suma **TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.00)**.

| CALCULO CULTIVO Y ESPECIES       |        |          |             |                  |
|----------------------------------|--------|----------|-------------|------------------|
| CULTIVOS Y ESPECIES              | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNIT. | VALOR TOTAL      |
| Zaragosa ≤ 0.20 m                | Un     | 2        | \$ 15.000   | \$ 30.000        |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b> |        |          |             | <b>\$ 30.000</b> |

El pago total del precio de la adquisición es de **TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.798.050)**.

| CAB-6-3-002I              |                |           |                |              |
|---------------------------|----------------|-----------|----------------|--------------|
| DESCRIPCIÓN               | UNIDAD         | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL    |
| TERRENO                   |                |           |                |              |
| TERRENO                   | m <sup>2</sup> | 11.05     | \$ 341.000     | \$ 3.768.050 |
| TOTAL TERRENO             |                |           |                | \$ 3.768.050 |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES |                |           |                | \$ 30.000    |
| TOTAL AVALUO              |                |           |                | \$ 3.798.050 |

**Nota:** 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 ese 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 Formal 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 la Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario podrán pactar Permiso de Intervención Voluntario del inmueble objeto de adquisición por enajenación voluntaria o expropiación, el cual una vez se pacte será irrevocable; así pues, se anexa a esta oferta dicho documento y se reitera la solicitud al propietario para su otorgamiento.

#### **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 demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince

**Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1. Km 3 Vía Montería – Planeta Rica.**



VIGILADO  
SuperTransporte

**PBX – 57 (4) 792 1920 - Montería – Córdoba**  
**contacto@rutaalmar.com | www.rutaalmar.com**



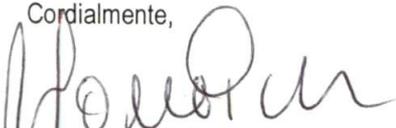
(15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de Montería en el **Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 310 449 0959 o al correo electrónico [maira.vergara@elcondor.com](mailto:maira.vergara@elcondor.com).

En todo caso, será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018, iniciar proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de Promesa de Compraventa y/o Escritura Pública.

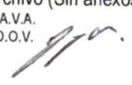
Contra la presente comunicación, no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial No. **CAB-6-3-002 I de fecha 10 de octubre de 2019**, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,



**GLORIA PATRICIA GARCIA RUIZ**  
**Segundo Suplente del Representante Legal**  
**Concesion Ruta al Mar**

Anexo: Lo enunciado en \_\_\_\_\_ folios  
CC: Archivo (Sin anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Loricá, Propietario y Expediente predial.  
Elaboró: M.A.V.A.  
Revisó: J.D.O.V. 



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

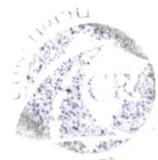


## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-3-002I

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| CLASE DE INMUEBLE: | LOTE DE TERRENO<br>CON CONSTRUCCIONES |
| DIRECCION:         | EL EDEN                               |
| BARRIO:            | SANTIAGO DE TOLU                      |
| MUNICIPIO:         | SANTIAGO DE TOLÚ                      |
| DEPARTAMENTO:      | SUCRE                                 |
| SOLICITANTE:       | CONCESIÓN RUTA AL MAR<br>S.A.S.       |

BOGOTA D.C., OCTUBRE 10 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.    | <b>INFORMACIÓN GENERAL</b>               |   |
| 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.  | SECTOR 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.    | <b>DOCUMENTOS</b>                        | 2 |
| 3.    | <b>INFORMACIÓN JURÍDICA</b>              |   |
| 3.1.  | Propietario                              |   |
| 3.2.  | Título de adquisición                    |   |
| 3.3.  | Matricula inmobiliaria                   |   |
| 3.4.  | Observaciones jurídicas                  |   |
| 4.    | <b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b>    |   |
| 4.1.  | Delimitación del sector                  |   |
| 4.2.  | Actividad predominante                   |   |
| 4.3.  | Topografía                               |   |
| 4.4.  | Características climáticas               |   |
| 4.5.  | Servicios públicos                       |   |
| 4.6.  | Servicios comunales                      |   |
| 4.7.  | Vías de acceso y transporte              |   |
| 5.    | <b>REGLAMENTACION URBANISTICA</b>        |   |
| 6.    | <b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO</b> |   |
| 6.1.  | Ubicación                                |   |
| 6.2.  | Área del terreno                         |   |
| 6.3.  | Linderos                                 |   |





- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. 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. **CULTIVOS Y ESPECIES**
  
14. **CONSIDERACIONES GENERALES**
  
15. **RESULTADO DE AVALÚO**
  
16. **DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA**

REVISED



**1. INFORMACION GENERAL**

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 13 de Septiembre 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:** SANTIAGO DE TOLÚ. ✓
- 1.7. **SECTOR o barrio:** Santiago de Tolú. ✓
- 1.8. **Dirección del inmueble:** EL EDEN ✓
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K041+457,82 D y abscisa final K41+468,85 D. ✓
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso de ZONA DE DESARROLLO TURISTICO SUR (ZDTS) ✓
- 1.11. **Uso por norma:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación del municipio de SANTIAGO DE TOLÚ, el predio se encuentra en uso ZONA DE DESARROLLO TURISTICO SUR (ZDTS). ✓

**1.12. Información Catastral:**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Departamento</b>              | 70- Sucre ✓  |
| <b>Municipio</b>                 | 820 – TOLÚ ✓   |
| <b>Cedula. Catastral actual</b>  | 70-820-00-02-00-00-0001-0530-0-00-00-0000 ✓          |
| <b>Área de terreno</b>           | 0 Ha 475 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio ✓ |
| <b>Área de construcción</b>      | 80,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio ✓     |
| <b>Avalúo Catastral Año 2019</b> | \$ 1,981,000 ✓                                       |

**Fuente:** Consulta catastral IGAC, vigencia 2019.

- 1.13. **Fecha visita al predio:** 17 de septiembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas. ✓
- 1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 10 de octubre de 2019. ✓



REVISED



**2. DOCUMENTOS**

**2.1. Documentos suministrados**

- Ficha predial del predio CAB-6-3-002I, elaborado el 29 de Septiembre de 2017.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 02 de Septiembre de 2019
- Escritura pública N 237 del 27 de agosto de 1990, otorgada por la Notaría Única De Tolú – Sucre
- Certificado catastral, 05 de septiembre de 2019.
- Plano de afectación predial, elaborado el 29 de Septiembre de 2017
- Registro 1 y 2
- Estudio de títulos del predio CAB-6-3-002I, elaborado el 29 de Septiembre de 2017.

**2.2. Documentos consultados**

- Consulta catastral del predio.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**Propietario:** ELEAZAR PUERTA GOMEZ C.C. 506.282

**Fuente:** Estudio de Títulos predio CAB-6-3-002I, 29 de Septiembre de 2017.

**Título de adquisición:** Escritura pública N 237 del 27 de agosto de 1990, otorgada por la Notaría Única De Tolú – Sucre

5

**Matricula inmobiliaria:** 340-66684.

**Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-66684, sobre el predio objeto de avalúo no recae ninguna limitación al dominio o gravamen que afecte la ejecución de cualquier nuevo juicio.

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. Delimitación del sector:** El predio se encuentra en el barrio Santiago de Tolú, en el sector Zona Puerto Viejo, se ubica geográficamente al sur del perímetro urbano del municipio Santiago De Tolú, y limita al norte con el sector de la Zona De Palo Blanco, al sur con la Ciénaga La Caimanera, al oriente con el sector rural del municipio de Santiago de Tolú, al occidente con el sector marítimo.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <http://www.santiagodetolu-sucre.gov.co/>





**LOCALIZACIÓN MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ – SUCRE**



**SECTOR SANTIAGO DE TOLU**



Fuente: Google maps, Consulta: 20 de Septiembre de 2019,  
<https://www.google.com.co/maps/place/Cove%20de%20la%20Compana>

6

- 4.2. **Actividad predominante:** En el sector se evidencian predios con destinación residencial turística y comercial. <sup>2</sup>
- 4.3. **Topografía:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.
- 4.4. **Características Climáticas:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura promedio del sector es de 29°C.<sup>3</sup> el municipio se encuentra a 2 msnm<sup>4</sup>, presenta precipitación anual promedio de 1129 mm<sup>5</sup>.
- 4.5. **Servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios de acueducto mediante aljibes 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.

2 Ibíd.

3 Ibíd.

4 Ibíd.

5 Centro de Observaciones Oceanográficas e Hidrográficas: [www.cioh.org.co](http://www.cioh.org.co).





- 4.6. **Servicios comunales:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santiago De Tolú.
- 4.7. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de Santiago De Tolú – Sucre; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal entre Coveñas y Santiago de Tolú, la frecuencia de transporte en el sector es de 15 minutos.

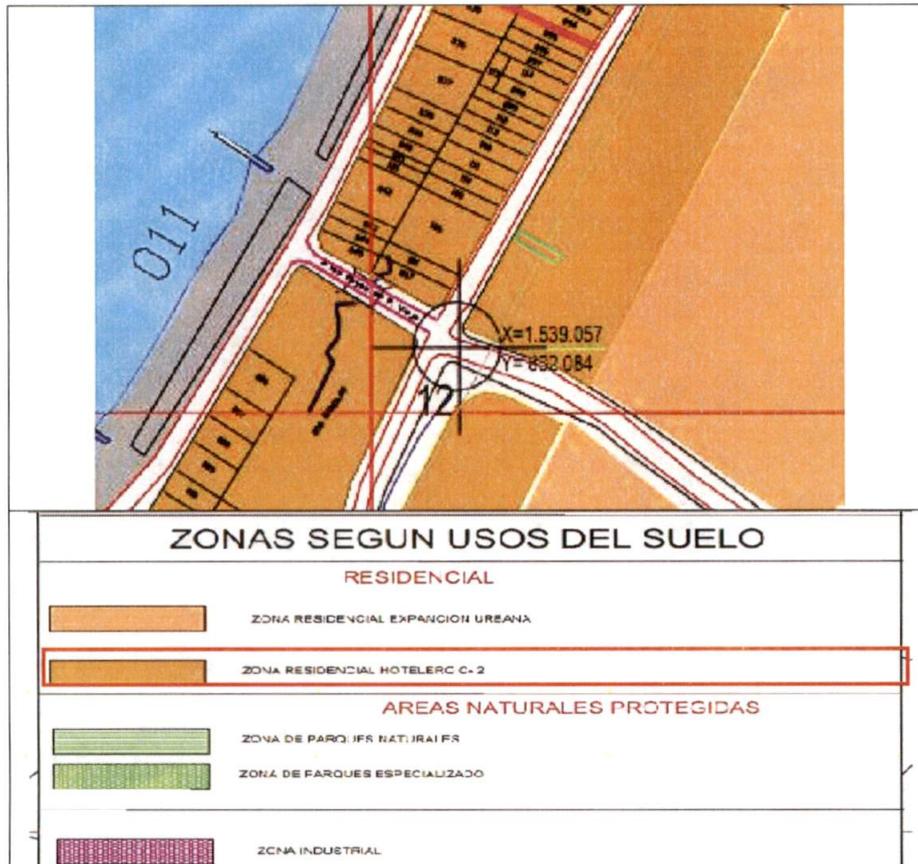
**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

- 5.1. **Norma Urbanística Aplicada:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de SANTIAGO DE TOLÚ – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 010 del 29 de Diciembre del 2000, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro urbano cuyo uso es ZONA DE DESARROLLO TURISTICO SUR (ZDTS).

| <b>Tipo de Uso</b>   | <b>Uso</b>  |
|----------------------|---|
| Principal            | Actividad turística; utilización recreacional. /                        |
| Permitido            | Recreo concentrado; camping, baño, actividades náuticas, embarcaderos / |
| Restringido          | Todos los demás. /  |
| Prohibido            | Minería. /  |
| Conflictos de Uso    | Sin Conflictos. /   |
| Zona de Protección   | Vía Nacional /  |
| Licencia Urbanística | Sin Información. /  |

**Fuente:** Certificado de Uso de Suelo.





Fuente: Mapa de usos del suelo Zona Urbana – Municipio de SANTIAGO DE TOLÚ

## 6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. **Ubicación:** Se trata de un predio ubicado en el barrio Santiago de Tolú sector Zona Puerto Viejo , el cual se encuentra dentro del perímetro urbano del municipio de SANTIAGO DE TOLÚ – Sucre. Se accede por vía intermunicipal.





Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 18 de Septiembre de 2019.  
www.google.earth.com.co

**6.2. Área del terreno:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

9

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO:   | 387,58 m <sup>2</sup> / |
| ÁREA REQUERIDA:       | 11,05 m <sup>2</sup> /  |
| ÁREA REMANENTE:       | 0,00 m <sup>2</sup> /   |
| ÁREA SOBRANTE:        | 376,53 m <sup>2</sup> / |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA: | 11,05 m <sup>2</sup> /  |

**Fuente:** Ficha predial CAB-6-3-002I, 29 de Septiembre de 2017.

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

| LINDEROS  | LONGITUD  | COLINDANTES  |
|-----------|-----------|--|
| NORTE     | 0,85 m /  | Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntas 1 al 2. /   |
| SUR       | 1,25 m /  | Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 4 al 5. /   |
| ORIENTE   | 11,05 m / | Con ELEAZAR PUERTA GOMEZ, Puntos 2 al 4. /         |
| OCCIDENTE | 11,04 m / | Con Vía existente Coveñas - Tolú, Puntos 5 al 1. / |

**Fuente:** Ficha predial CAB-6-3-002I, 29 de Septiembre de 2017.





- 6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo tiene frente sobre una vía carretable, en buen estado.
- 6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con acometida de acueducto y energía eléctrica.
- 6.6. **Áreas construidas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.7. **Características constructivas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **Anexos, otras construcciones:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexo.

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

| Descripción       | Cantidad |
|-------------------|----------|
| Zaragosa ≤ 0.20 m | 2 Un ✓   |

**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.

10

- 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.



REVISED



**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:**

| ESTUDIO DE MERCADO SANTIAGO DE TOLU URBANO SECTOR PUERTO VIEJO URBANO |              |                   |                       |                 |                    |                  |                                |                                   |
|---|--------------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| ITEM  | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO   | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCION - NOMBRE | VALOR OFERTA     | AREA TERRENO (m <sup>2</sup> ) | AREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ) |
| 1   | 3017478083   | Sofia Ascudillo   | Santiago de Tolu      | La Loma         | Casa               | \$ 800,000,000   | 1,800                          | 360                               |
| 2   | 3042120500   | Margarita Salazar | Santiago de Tolu      | La Loma         | Casa               | \$ 400,000,000   | 1,000                          | 200                               |
| 3   | 3146675685   | Orlando Villa     | Santiago de Tolu      | La Loma         | Casa               | \$ 110,000,000   | 123                            | 75                                |
| 4   | 3117341745   | Kelly Caraballo   | Santiago de Tolu      | La Loma         | lote               | \$ 1,000,000,000 | 2,500                          | 0                                 |

**8.2. Depuración del mercado:**

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





| ESTUDIO DE MERCADO SANTIAGO DE TOLU URBANO SECTOR PUERTO VIEJO URBANO |              |                   |                       |                 |                    |                  |                 |                        |                         |                        |                        |                |
|---|--------------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|----------------|
| ITEM  | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO   | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR OFERTA     | VALOR AJUSTADO  | TERRENO                |                         | CONSTRUCCIONES         |                        |                |
|   |              |                   |                       |                 |                    |                  |                 | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | VALOR (m <sup>2</sup> ) | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | VALOR / m <sup>2</sup> | VALOR TOTAL    |
| 1   | 3017478083   | Sofía Ascudillo   | Santiago de Tolu      | La Loma         | Casa               | \$ 800.000.000   | \$ 776.000.000  | 1.800,0                | \$ 331.111              | 360,0                  | \$ 500.000             | \$ 180.000.000 |
| 2   | 3042120500   | Margarita Salazar | Santiago de Tolu      | La Loma         | Casa               | \$ 400.000.000   | \$ 392.000.000  | 1.000,0                | \$ 312.000              | 200,0                  | \$ 400.000             | \$ 80.000.000  |
| 3   | 3146675685   | Oriando Villa     | Santiago de Tolu      | La Loma         | Casa               | \$ 110.000.000   | \$ 99.000.000   | 123,0                  | \$ 368.902              | 75,0                   | \$ 715.000             | \$ 53.625.000  |
| 4   | 3117341745   | Kelly Caraballo   | Santiago de Tolu      | La Loma         | lote               | \$ 1.000.000.000 | \$ 880.000.000  | 2.500,0                | \$ 352.000              | 0,0                    |                        | \$ -           |
| MEDIA ARITMETICA  |              |                   |                       |                 |                    | \$ 341.003,39    |                 |                        |                         |                        |                        |                |
| DESVIACION ESTÁNDAR   |              |                   |                       |                 |                    | 24.754,37        | LIMITE SUPERIOR | \$ 365.757,76          |                         |                        |                        |                |
| COEFICIENTE DE VARIACION  |              |                   |                       |                 |                    | 7,26%            | LIMITE INFERIOR | \$ 316.249,02          |                         |                        |                        |                |
| VALOR ADOPTADO / m <sup>2</sup>                                       |              |                   |                       |                 |                    | \$341,000        |                 |                        |                         |                        |                        |                |

## 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)

| MERCADO             |                 |                    |                              |
|---------------------|-----------------|--------------------|------------------------------|
| ITEM                | SECTOR - VEREDA | DIRECCIÓN - NOMBRE | VALOR TERRENO/m <sup>2</sup> |
| 1                   | La Loma         | Casa               | \$ 331,111                   |
| 2                   | La Loma         | Casa               | \$ 312,000                   |
| 3                   | La Loma         | Casa               | \$ 368,902                   |
| 4                   | La Loma         | lote               | \$ 352,000                   |
| PROMEDIO            |                 |                    | \$ 341,003.39                |
| DESVIACION ESTÁNDAR |                 |                    | \$ 24,754.37                 |
| COEF DE VARIACION   |                 |                    | 7.26%                        |
| LIMITE SUPERIOR     |                 |                    | \$ 365,757.76                |
| LIMITE INFERIOR     |                 |                    | \$ 316,249.02                |

12

Se adopta el siguiente valor de terreno:

| UNIDAD FISIOGRAFICA | UNIDAD | VALOR      |
|---------------------|--------|------------|
| TERRENO             | M2     | \$ 341.000 |

### 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

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

**Oferta 1:** Lote de terreno de 1800 m<sup>2</sup>, cuenta con varias cabañas pequeñas con uso turístico, con una topografía plana, sector La Loma, cuenta con disponibilidad de servicios públicos y aljibes.





**Oferta 2:** Lote de terreno de 1000 m<sup>2</sup>, cuenta con una construcción para uso turístico con 4 baños, 2 habitaciones y cocina, con una topografía plana, sector La Loma, cuenta con disponibilidad de servicios públicos y aljibes.

**Oferta 3:** Lote de terreno de 123 m<sup>2</sup>, cuenta con una construcción para uso turístico con 1 baños, 3 habitaciones, cocina y patio, con una topografía plana, sector La Loma, cuenta con disponibilidad de servicios públicos y aljibes.

**Oferta 4:** Lote de terreno de 2500 m<sup>2</sup>, con una topografía plana, sector La Loma, ideal para un desarrollo turístico, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

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

**11.1. Depreciación Fitto y Corvini**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

13

**12. CALCULOS VALOR ANEXOS**

**12.1. Costos de reposición:**

**12.2. Depreciación Fitto y Corvini**

Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:

**13. CALCULOS DEL VALOR DE CULTIVOS Y ESPECIES:** La franja objeto de avalúo presenta al momento de la visita las siguiente especie.

| CALCULO CULTIVO Y ESPECIES       |        |          |             |                  |
|----------------------------------|--------|----------|-------------|------------------|
| CULTIVOS Y ESPECIES              | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNIT. | VALOR TOTAL      |
| Zaragosa ≤ 0.20 m                | Un     | 2        | \$ 15.000   | \$ 30.000        |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b> |        |          |             | <b>\$ 30.000</b> |

| ESPECIE  | DAP   | VALOR PROMEDIO EN VIVERO | COSTO DE ESTABLECIMIENTO | VALOR POR PLANTA |
|----------|-------|--------------------------|--------------------------|------------------|
| ZARAGOSA | <0.20 | \$ 12,000                | \$ 3,000.00              | \$ 15,000        |





**14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta una ubicación sin frente sobre una vía carretable, se accede a este por servidumbre de tránsito.
- El predio presenta un topografía definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en usos residenciales y comerciales.
- 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.

REVISED 6/14



**15. RESULTADO DE AVALÚO**

| CAB-6-3-002I                |                |           |                |              |
|-----------------------------|----------------|-----------|----------------|--------------|
| DESCRIPCIÓN                 | UNIDAD         | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL    |
| TERRENO                     |                |           |                |              |
| TERRENO                     | m <sup>2</sup> | 11,05     | \$ 341.000     | \$ 3.768.050 |
| TOTAL TERRENO               |                |           |                | \$ 3.768.050 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS |                |           |                | \$ 303.091   |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES   |                |           |                | \$ 30.000    |
| TOTAL AVALUO                |                |           |                | \$ 4.101.141 |

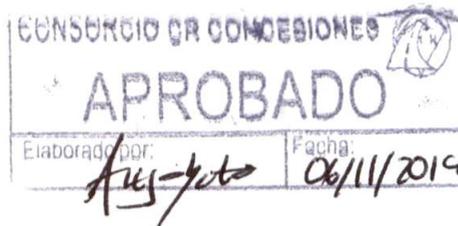
**TOTAL AVALUO: CUATRO MILLONES CIENTO UN MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.101.141.00).**

Bogotá, D.C., 10 de octubre 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





16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

ENTORNO



VISTA GENERAL



CERCAS



ENTORNO



VISTA GENERAL



**16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS****I. IDENTIFICACION DEL PREDIO****Tipo de Inmueble:** Lote de terreno con construcciones ✓**Dirección:** EL EDEN. ✓**SECTOR/Barrio:** Santiago de Tolu ✓**Municipio:** SANTIAGO DE TOLÚ ✓**Departamento:** Sucre**Cedula catastral:** 70-820-00-02-00-00-0001-0530-0-00-00-0000**Títulos de adquisición:** Escritura pública N 237 del 27 de agosto de 1990, otorgada por la Notaría Única De Tolú – Sucre. ✓**Matricula Inmobiliaria:** 340-66684. ✓**Propietario:** ELEAZAR PUERTA GOMEZ C.C. 506.282 ✓**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.

17

|  |                                    |               |                 |                      |
|--|------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| SMLMV-2019                                   | \$828.116,00                       |               |                 |                      |
| <b>VALOR BASE LIQUIDACION</b>                |                                    |               |                 | <b>\$4.101.141 ✓</b> |
| <b>ITEM</b>                                  | <b>CONCEPTO</b>                    | <b>TARIFA</b> | <b>CANTIDAD</b> | <b>SUBTOTAL</b>      |
| 1  | Derechos Notariales                | 0,30%         |                 | \$12.303             |
| 2  | Hojas Protocolo                    | \$3.700,00    | 20              | \$74.000,00          |
| 3  | Copias Protocolo                   | \$3.700,00    | 40              | \$148.000,00         |
| <b>TOTAL ANTE DEL IVA</b>                    |                                    |               |                 | <b>\$234.303,42</b>  |
| 4  | Iva derechos notariales            | 19%           |                 | \$44.518             |
| 5  | Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019) | 2,25%         |                 | \$18.600             |
| 6  | Derechos registrales               | 34000         |                 | \$ 34.000,00         |
| 7  | Retencion en la Fuente             | 1,00%         |                 | \$41.011             |
| 8  | Folios de matriculas               | \$ 20.500,00  | 2               | \$41.000             |
| 9  | Rentas departamentales             | 1,05%         |                 | \$43.062             |
| <b>SUBTOTAL</b>                              |                                    |               |                 | <b>\$222.191</b>     |
| <b>TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO</b> |                                    |               |                 | <b>\$456.494 ✓</b>   |



**III. 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. ✓

**IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

| ITEM  | MONTO COMPENSADO  | OBSERVACIONES                            |
|---|-------------------|--|
| 1. Notariado y registro (Esritura de compraventa y registro).                         | / \$ 456.494      | Ver Cuadro Numeral II                    |
| 2.Desmante, 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 |
| <b>Total Indemnizaciones</b>  | <b>\$ 456.494</b> |  |



REVISED 10/1/84



**CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**1. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** Lote de terreno con construcciones ✓  
**Dirección:** EL EDEN ✓  
**SECTOR/Barrio:** Santiago de Tolu ✓  
**Municipio:** SANTIAGO DE TOLÚ ✓  
**Departamento:** Sucre ✓  
**Cedula catastral:** 70-820-00-02-00-00-0001-0530-0-00-00-0000 ✓  
**Títulos de adquisición:** Escritura pública N 237 del 27 de agosto de 1990, otorgada por la Notaría Única De Tolú – Sucre. ✓  
**Matricula Inmobiliaria:** 340-66684. ✓  
**Propietario:** ELEAZAR PUERTA GOMEZ C.C. 506.282 ✓

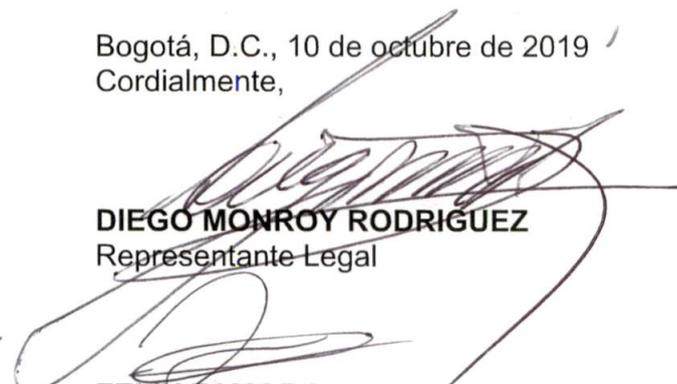
**2. VALORACION COMERCIAL:**

| CAB-6-3-002I                       |                |           |                |                     |
|------------------------------------|----------------|-----------|----------------|---------------------|
| DESCRIPCIÓN                        | UNIDAD         | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL           |
| TERRENO                            |                |           |                |                     |
| TERRENO                            | m <sup>2</sup> | 11,05 ✓   | \$ 341.000 ✓   | \$ 3.768.050        |
| <b>TOTAL TERRENO</b>               |                |           |                | <b>\$ 3.768.050</b> |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> |                |           |                | <b>\$ 303.091</b>   |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>   |                |           |                | <b>\$ 30.000</b>    |
| <b>TOTAL AVALUO</b>                |                |           |                | <b>\$ 4.101.141</b> |

19

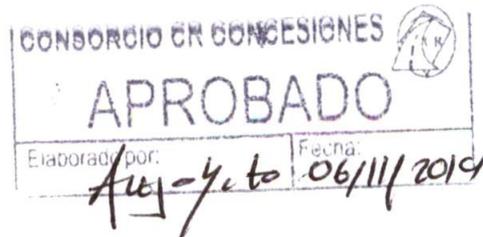
**TOTAL AVALUO: CUATRO MILLONES CIENTO UN MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.101.141.00).**

Bogotá, D.C., 10 de octubre 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



REVISED

APPROBADO

## CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ

CERTIFICA:

6-3-002I

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

### INFORMACIÓN DEL PREDIO

|                                  |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| Zona                             | Urbana.                              |
| Sub Zona                         | Puerto Viejo                         |
| Dirección                        | El Edén                              |
| Código Catastral                 | 72820-00-020000-0001-0530-0-00000000 |
| Folio de Matricula Inmobiliaria: | 340-66684                            |
| Propietario:                     | ELEAZAR PUERTA GÓMEZ                 |

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Área de producción:     | <b>Zona de Desarrollo Turístico Sur (ZDTS).</b>                        |
| Usos Principales:       | Actividad turística; utilización recreacional.                         |
| Usos Permitidos:        | Recreo concentrado; camping, baño, actividades náuticas, embarcaderos. |
| Usos Restringidos:      | Todos los demás.   |
| Usos Prohibidos:        | Minería.   |
| Conflictos de uso:      | Sin conflicto.   |
| Zona de protección:     | Vía Nacional.  |
| Licencias urbanísticas: | Sin información.   |

Que el predio antes mencionado, no obstante estar localizado en la zona urbana establecida en POT, aun presenta el código catastral perteneciente a la zona rural del municipio.

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, a los veinticinco (25) días del mes de septiembre de 2017.

**OSVALDO SIERRA CARVAJALINO**  
Secretario de Planeación Municipal  
Proyectó: Ing. José F. Viaña T – Prof. Univ. Planeación

REVISED 6/2







N-1539250

E-832150

E-832200

E-832250

N-1539250

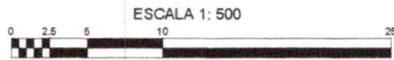
**CUADRO DE CONSTRUCCION**

| VERTICE | LADO  | DIST    | ESTE      | NORTE      |
|---------|-------|---------|-----------|------------|
| P1      | P1-P2 | 0,85 m  | 832212,21 | 1539238,63 |
| P2      | P2-P3 | 8,83 m  | 832212,94 | 1539238,21 |
| P3      | P3-P4 | 2,22 m  | 832208,44 | 1539230,62 |
| P4      | P4-P5 | 1,25 m  | 832207,41 | 1539228,65 |
| P5      | P5-P1 | 11,04 m | 832206,33 | 1539229,28 |

AREA (m2): 11,05 m<sup>2</sup>

AREA (Ha): 00 Ha + 0011,05 m<sup>2</sup>

RED DE HIDROCARBUROS



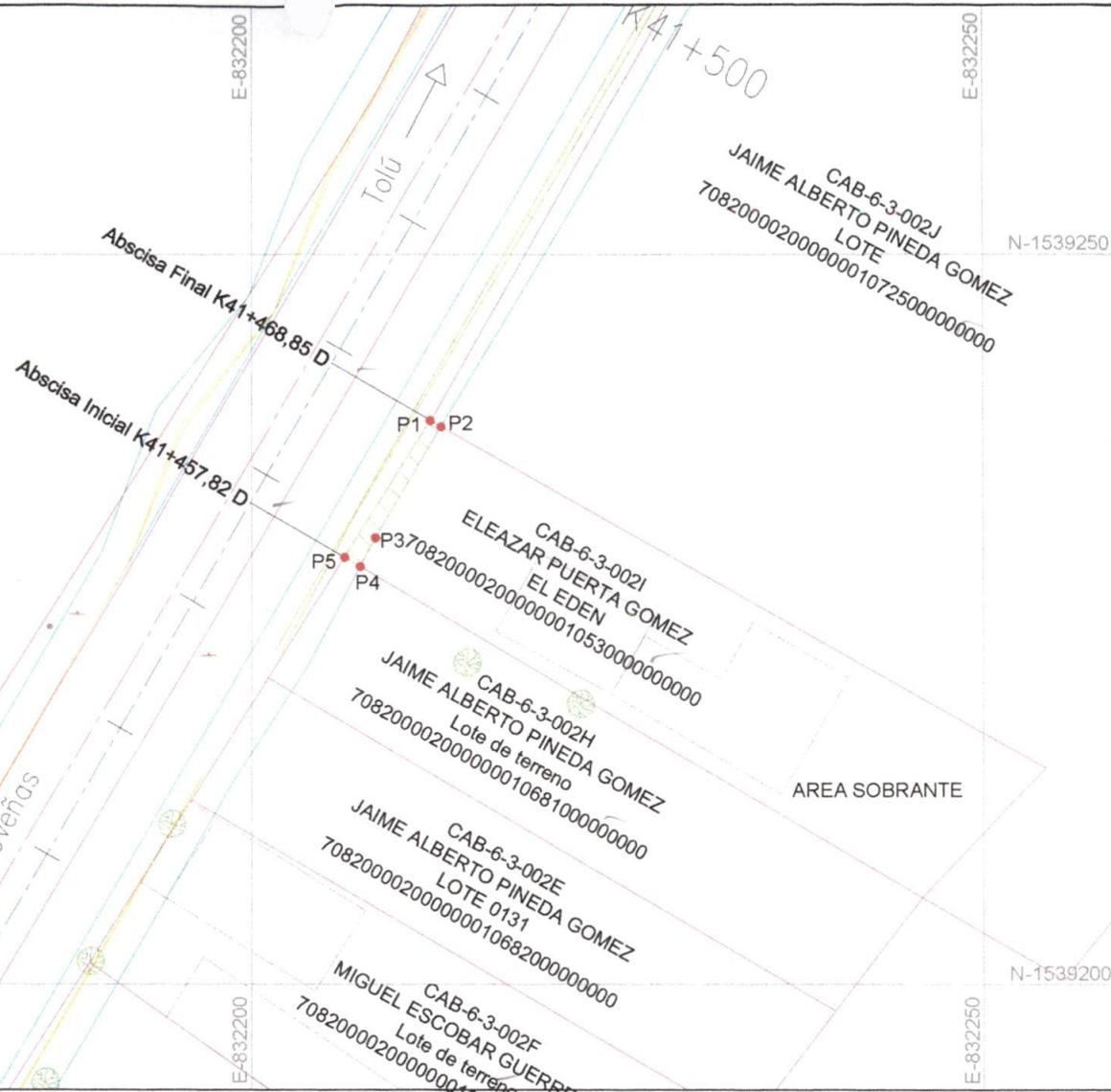
N-1539200

E-832150

E-832200

E-832250

N-1539200



CONSORCIO CR CONCESIONES



CONEXIÓN VIAL  
ANTIOQUIA BOLIVAR  
UFI 6 SUBSECTOR 3  
COVEÑAS - TOLÚ



PROPIETARIO: ELEAZAR PUERTA GOMEZ

CED. CAT.: 708200002000000010530000000000  
MATRICULA INMOBILIARIA: 340-66684

**CUADRO DE ÁREAS**

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| ÁREA TOTAL:        | 0 Ha + 0387,58 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA REQUERIDA:    | 00 Ha + 0011,05 m <sup>2</sup> |
| ÁREA SOBRANTE:     | 0 Ha + 0376,53 m <sup>2</sup>  |
| ÁREAS CONSTRUIDAS: | 0000,00 m <sup>2</sup>         |

**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

FECHA:  
SEPTIEMBRE DE 2017

**CONVENCIONES**

- Árboles
- Postes
- Cercas
- Carreteable
- Tubería de Hidrocarburos
- Línea de transmisión Eléctrica
- Drenaje sencillo
- Alcantarilla
- Zonas Inundables
- Drenaje Doble
- Lago o Jagüey
- Construcción
- Chaflán de corte
- Chaflán de relleno

**LEYENDA**

- Puntos de Inflexión
- Línea de Compra
- Eje de Vía proyectada
- Eje de Vía existente
- Borde Vía existente
- Borde Vía proyectado
- Derecho de Vía
- Predios
- Área Remanente
- Área Requerida
- Requerida
- Construcción
- Anexa Requerida

|                    |                 |                      |
|--------------------|-----------------|----------------------|
| RUTA: 9004         | PR s            | ABSCISAS             |
| INICIO: K41+464,15 |                 | INICIO: K41+457,82 D |
| FINAL: K41+475,18  |                 | FINAL: K41+468,85 D  |
| ARCHIVO:           | CAB-6-3-002ldwg |                      |

ESCALA: 1:500  
CIP: CAB-6-3-002I  
PLANO No: 1 DE 1