

Montería,

Señora:

CLEOTILDE MARIA SIERRA SALA

Predio Lote de Terreno

Vereda Santiago de Tolú

Santiago de Tolú -Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-20200820003849

Fecha: 20/08/2020 04:32:54 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-6-3-002S. OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-20200629003291** DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-20200629003292** 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-20200629003291** de fecha 29 de junio de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 340-46192 denominado "Lote de Terreno", 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. **9110625189**, 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-20200629003291** 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 "Lote de Terreno", ubicado en el municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N° 708200002000000010430000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-46192 de

la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. **CAB-6-3-002S**. Ubicado en el Sector Coveñas – Tolú.

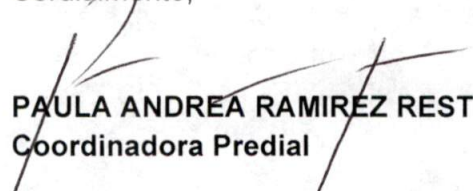
El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. 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 la señora **CLEOTILDE MARIA SIERRA SALA**, la oferta formal de compra N.º **48-147S-20200629003291** de fecha 29 de junio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N.º **48-147S-20200629003292** 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 o 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-20200629003291** de fecha 29 de junio de 2020. PREDIO_**CAB-6-3-002S**, al titular inscrito **CLEOTILDE MARIA SIERRA SALA**, 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-20200629003291** de fecha 29 de junio de 2020, PREDIO_**CAB-6-3-002S**, al titular inscrito **CLEOTILDE MARIA SIERRA SALA**. - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

Montería, Córdoba

Señora:
CLEOTILDE MARIA SIERRA SALA
Predio Lote de Terreno
Vereda Santiago de Tolú
Santiago de Tolú -Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL
MAR
Radicado: 48-147S-20200629003291
Fecha: 29/06/2020 09:04:14 p. m.
Usuario: maíra. 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 LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA VEREDA SANTIAGO DE TOLÚ, DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 708200002000000010430000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-46192 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTIAGO DE TOLÚ. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-6-3-002S. 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:

Ficha predial N°	CAB-6-3-002S
Fecha de ficha	29-09-2017
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 3
Área de terreno requerida (m2/ha)	85,58 M
Abscisa inicial	K 41+738.04 D
Abscisa final	K 41+764.53 D
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-46192
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200002000000010430000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura pública N° 170 del 06 de mayo de 1994 otorgada por la Notaria Única De Tolú-Sucre, y son los siguientes:

" **Por el Norte**, con predio de los hermanos Guerra Tulena, con medida de cuarenta (40) metros, por el **Sur**, con el resto del predio mayor que se reservan los vendedores, con medida de cuarenta (40) metros, por el **Este**, con los mismos terrenos de los vendedores, con medida de veinte (20) metros, y por el **Oeste**, con la carretera nueva que de Tolú – conduce a Coveñas, y mide veinte (20) metros"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-46192 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
CLEOTILDE MARIA SIERRA SALA	C.C. 40.792.174	Compraventa	Escritura Pública	170 del 06 de mayo de 1994	Única	Tolú

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

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

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-6-3-002S	Total: 800,00 M ²
	Requerida: 85,58 M ²
	Remanente: 0,00 M ²
	Sobrante: 714,42 M ²
	Total, Requerida: 85,58 M ²

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3.14 m	Con VICTORIA ORTIZ DE GUERRA, Puntos 1 al 2.
SUR	3.47 m	Con SOCIEDAD FUNDACION CAPALU, Puntos 3 al 4.
ORIENTE	26.33 m	Con CLEOTILDE MARIA SIERRA SALA, Puntos 2 al 3.
OCCIDENTE	26.70 m	Con Vía existente Coveñas - Tolú, Puntos 4 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-6-3-002S de fecha 8 de noviembre 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 **VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL SESENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.312.061).**

Por concepto de Valor de Terreno, a favor de la Propietaria; la suma **VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL SESENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.312.061).**

CAB-6-3-002S				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m²	85.58	\$ 341,000	\$ 29,182,780
TOTAL TERRENO				\$ 29,182,780

Por concepto de Valor de construcciones anexas, a favor de la Propietaria; la suma **TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$37.453).**

CALCULO CULTIVO Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Roble ≤ 0,20 m	un	1	\$ 37.453	\$ 37.453
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 37.453

Por concepto de Valor de cultivos y especies, a favor de la Propietaria; la suma **NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$91.828).**

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1 Cerca	3	10	3.14	30.00%	2.5	21.09%	\$ 37,060.51	\$ 7,816.06	\$ 29,244.45	\$ 91,827.57
VALOR TOTAL										\$ 91,827.57
VALOR ADAPTADO										\$ 91,828

El pago total del precio de la adquisición es de **VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL SESENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.312.061).**

CAB-6-3-002S				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m²	85.58	\$ 341,000	\$ 29,182,780
TOTAL TERRENO				\$ 29,182,780
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 91,828
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 37,453
TOTAL AVALUO				\$ 29,312,061

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.

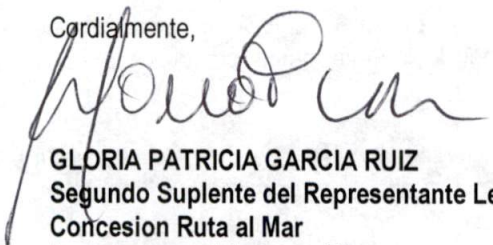
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual 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.verara@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.

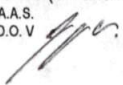
Contra la presente comunicación, no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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-6-3-002S de fecha 8 de noviembre 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: S.A.A.S.
Revisó: J.D.O.V. 



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-3-002S

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCION:	LOTE DE TERRENO /
BARRIO:	SANTIAGO DE TOLU /
MUNICIPIO:	SANTIAGO DE TOLÚ /
DEPARTAMENTO:	SUCRE /
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., NOVIEMBRE 8 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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-002S

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. 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. DOCUMENTOS

2

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Servicios públicos
- 4.6. Servicios comunales
- 4.7. 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

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



Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-002S

- 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**

3

**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



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:** Lote De Terreno.
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K041+738,04 D y abscisa final K41+764,53 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).

4

1.12. Información Catastral:

Departamento	70- Sucre
Municipio	820 – TOLÚ
Cedula. Catastral actual	70-820-00-02-00-00-0001-0430-0-00-00-0000
Área de terreno	800 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 1,625,000

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.** 08 de noviembre de 2019



2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-6-3-002S, elaborado el 29 de Septiembre de 2017.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 02 de Septiembre de 2019
- Escritura pública N° 170 del 06 de mayo de 1994 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
- Certificado de uso del suelo del 25 de septiembre de 2017.
- Estudio de títulos del predio CAB-6-3-002S, elaborado el 29 de Septiembre de 2017.

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: CLEOTILDE MARIA SIERRA SALA C.C. 40.792.174.

3.2. Título de adquisición: Escritura pública N° 170 del 06 de mayo de 1994 otorgada por la Notaría Única De Tolú-Sucre

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

3.3. Matricula inmobiliaria: 340 – 46192.

3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340 – 46192, 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.¹

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



Fuente: Google maps, Consulta: 20 de Septiembre de 2019,
[https://www.google.com.co/maps/place/Cove%](https://www.google.com.co/maps/place/Cove%20de%20la%20Carmona)

6

- 4.2. Actividad predominante:** En el sector se evidencian predios con destinación residencial turística y comercial.²
- 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.³ el municipio se encuentra a 2 msnm⁴, presenta precipitación anual promedio de 1129 mm⁵.
- 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 Ibid.

³ Ibid.

⁴ Ibid.

⁵ Centro de Observaciones Oceanográficas e Hidrográficas: www.cioh.org.co.



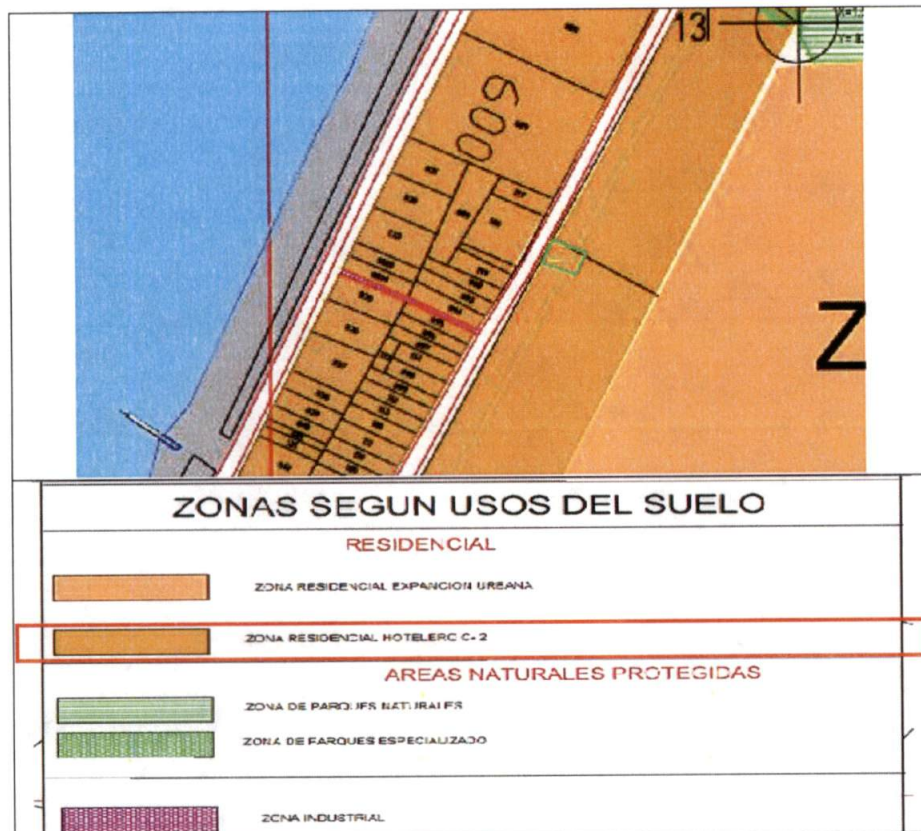
- 4.6. Servicios comunales:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santiago De Tolú.
- 4.7. Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio 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 y confrontado con el certificado de uso del suelo del 25 de septiembre de 2017 expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro urbano cuyo uso es ZONA DE DESARROLLO TURISTICO SUR (ZDTS).

Tipo de Uso	Uso
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

8

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.



UBICACIÓN DEL PREDIO



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:	800,00 m ² /
ÁREA REQUERIDA:	85,58 m ² /
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ² /
ÁREA SOBRANTE:	714,42 m ² /
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	85,58 m ² /

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-002S, 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	3,14 m /	Con VICTORIA ORTIZ DE GUERRA. Puntos 1 al 2 /
SUR	3,47 m /	Con SOCIEDAD FUNDACION CAPALU, Puntos 3 al 4. /
ORIENTE	26,33 m /	Con CLEOTILDE MARIA SIERRA SALA, Puntos 2 al 3 /
OCCIDENTE	26,70 m /	Con Vía existente Coveñas - Tolú, Puntos 4 al 1 /

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

- 6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo tiene frente sobre la vía Nacional de primer orden que conduce de Coveñas a Tolú, la cual se encuentra en buen estado.



Telefax: 6123378



- 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 presenta construcciones tipificadas como anexo.

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1. Cerca lateral, final del predio, compuesta por 4 hilos de alambre de púa, poste de madera de 1,80 metros de altura, separación entre postes de 1,20 metro	3,14 ML	3	Bueno a regular	10

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

Descripción	Cantidad
Roble ≤ 0.20 m	1 Un

10

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.

11

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 ²)	AREA CONSTRUIDA (m ²)
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	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m²)	VALOR (m²)	ÁREA (m²)	VALOR / m²	VALOR TOTAL
1	3017478083	Sofia 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	Orlando 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 / m²						\$ 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.

12

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/m²
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

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 m², 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 m², 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 m², 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 m², con una topografía plana, sector La Loma, ideal para un desarrollo turístico, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

13

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 192.



Cerca lateral, final del predio, compuesta por 4 hilos de alambre de púa, poste de madera de 1,80 metros de altura, separación entre postes de 1,20 metro				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALAMBRE DE PÚAS IOWA (350M) CAL. 14	ml	10	\$ 456	\$ 4.560,00
LIMATON Ø10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	3	\$ 16.680	\$ 50.040,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	kg	1	\$ 6.900	\$ 6.900,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	3	\$ 18.290	\$ 54.870,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 116.370,00
TOTAL CANTIDAD				3,14
VALOR UNITARIO				\$ 37.060,51

12.2. Depreciación Fitto y Corvini

Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1 Cerca	3	10	3.14	30.00%	2.5	21.09%	\$ 37,060.51	\$ 7,816.06	\$ 29,244.45	\$ 91,827.57
VALOR TOTAL										\$ 91,827.57
VALOR ADAPTADO										\$ 91,828

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

14

CALCULO CULTIVO Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Roble ≤ 0,20 m	un	1	\$ 37.453	\$ 37.453
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 37.453

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación sin frente sobre una vía carreteable, 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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-002S

- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada 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.



Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-002S

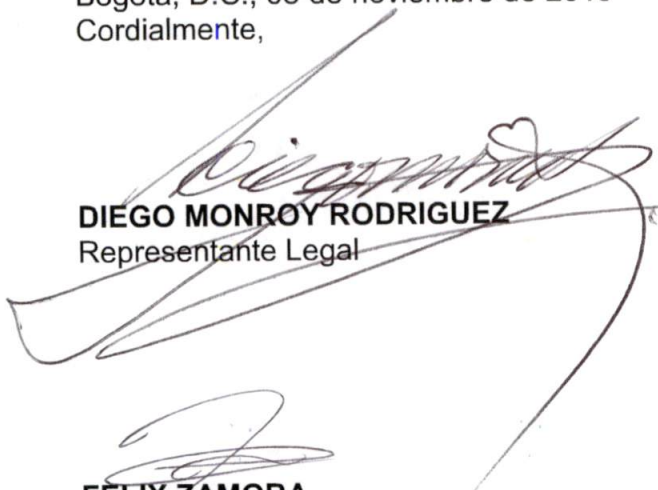
15. RESULTADO DE AVALÚO

CAB-6-3-002S				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m²	85.58	\$ 341,000	\$ 29,182,780 ✓
TOTAL TERRENO				\$ 29,182,780
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 91,828 ✓
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 37,453 ✓
TOTAL AVALUO				\$ 29,312,061 ✓

TOTAL AVALUO: VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL SESENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29,312,060,00).

Bogotá, D.C., 08 de noviembre de 2019

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133


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



16

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



Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-002S

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

ENTORNO



VISTA GENERAL



ESPECIES



ENTORNO



ESPECIES



ESPECIES



Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-002S

ESPECIES



CERCA





16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Lote de terreno.

SECTOR/Barrio: Santiago de Tolú

Municipio: Santiago De Tolú

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0430-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura pública N° 170 del 06 de mayo de 1994 otorgada por la Notaría Única De Tolú-Sucre.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 46192.

Propietario: CLEOTILDE MARIA SIERRA SALA CC 40.792.174

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.

19

SMLMV-2019	\$828.116,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$29.312.060
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$87.936
2	Hojas Protocolo	\$3.700,00	20	\$74.000,00
3	Copias Protocolo	\$3.700,00	40	\$148.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$309.936,18
4	Iva derechos notariales	19%		\$58.888
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2,25%		\$18.600
6	Derechos registrales	0,00471		\$ 138.059,80
7	Retencion en la Fuente	1,00%		\$293.121
8	Folios de matriculas	\$ 20.500,00	2	\$41.000
9	Rentas departamentales	1,05%		\$307.777
SUBTOTAL				\$857.445
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$1.167.381



Telefax: 6123378



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-002S

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).	\$ 1.167.381	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
Total Indemnizaciones	\$ 1.167.381	

20



**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

Nit: 892.200.839-7

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ

CERTIFICA:

6-3-0029

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	Puerto Viejo
Código Catastral	72820-00-020000-0001-0430-0-00000000 /
Folio de Matricula Inmobiliaria:	340-46192 /
Propietario:	CLEOTILDE MARÍA SIERRA ^{Solar} SOLAR

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

Área de producción:	Zona de Desarrollo Turístico Sur (ZDTS).
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.

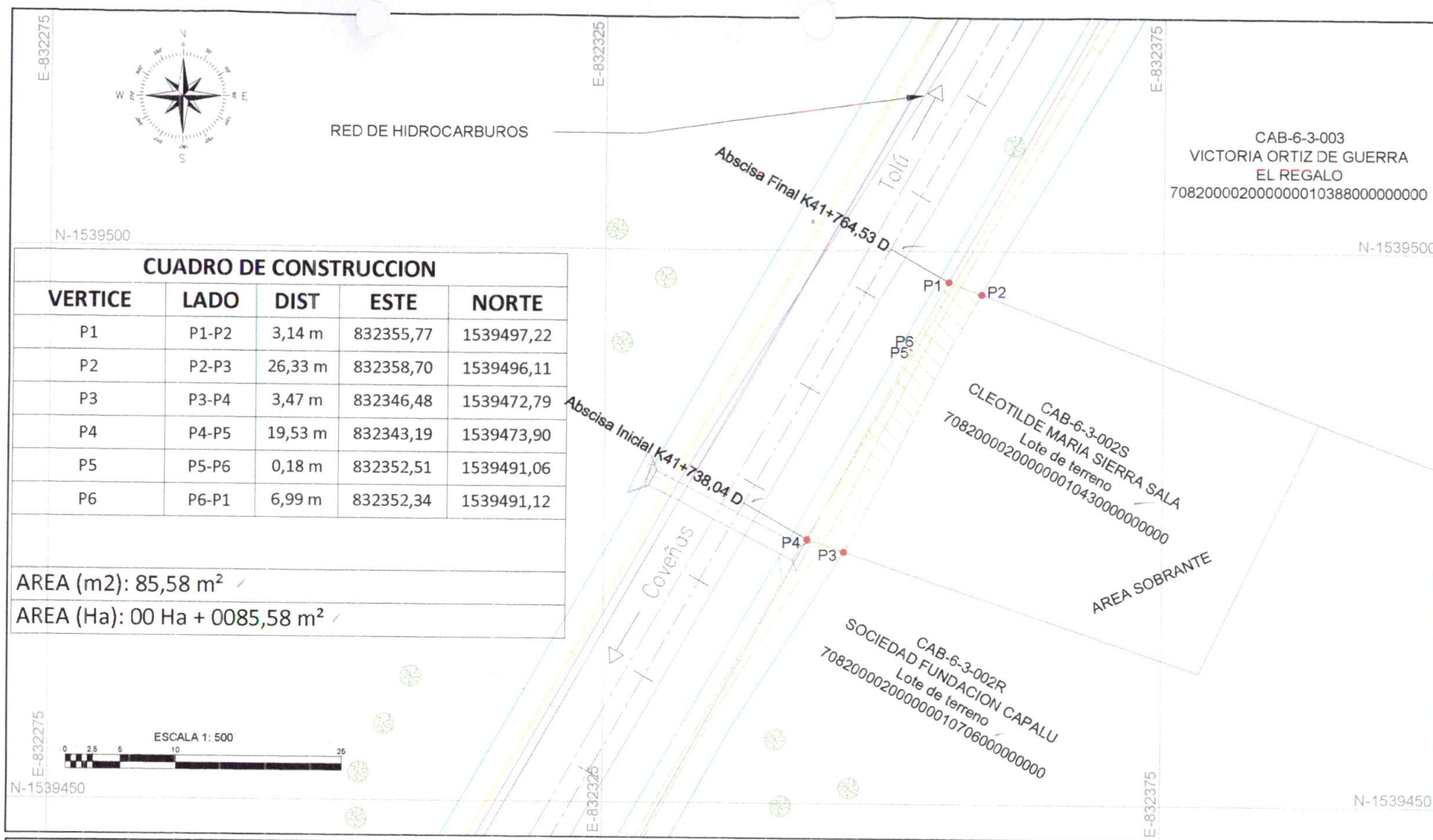
Que el predio antes mencionado, no obstante estar localizado en la zona urbana establecida en POT, aun presenta el código catastral perteneciente a la zona rural del municipio.

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



CUADRO DE CONSTRUCCION

VERTICE	LADO	DIST	ESTE	NORTE
P1	P1-P2	3,14 m	832355,77	1539497,22
P2	P2-P3	26,33 m	832358,70	1539496,11
P3	P3-P4	3,47 m	832346,48	1539472,79
P4	P4-P5	19,53 m	832343,19	1539473,90
P5	P5-P6	0,18 m	832352,51	1539491,06
P6	P6-P1	6,99 m	832352,34	1539491,12

AREA (m2): 85,58 m² /

AREA (Ha): 00 Ha + 0085,58 m² /

ESCALA 1: 500



N-1539450

N-1539450



CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA BOLIVAR
UFI 6 SUBSECTOR 3
COVEÑAS - TOLÚ

CONCESIÓN
Ruta al Mar

PROPIETARIO: CLEOTILDE MARIA SIERRA SALA

CED. CAT.: 708200002000000010430000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 340-46192

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	0 Ha + 0800,00 m ² /
ÁREA REQUERIDA:	00 Ha + 0085,58 m ² /
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 0714,42 m ² /
ÁREAS CONSTRUIDAS	0000,00 m ²

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
- Chafán de corte
- Chafán 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
- Construcción Requerida
- Construcción Anexa Requerida

RUTA: 9004 PR s ABSCISAS
INICIO: K41+745,61 INICIO: K41+738,04 D
FINAL: K41+772,21 FINAL: K41+764,53 D
ARCHIVO: CAB-6-3-002S.dwg

ESCALA: 1:500

CIP: CAB-6-3-002S

PLANO No : 1 DE 1