

Montería,

Señores

**GILBERTO QUINTERO ZAPATA
MARÍA VILMA ARLENE CABANZO**

Lote de Terreno o Solar
Santiago de Tolú

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-20200921004161

Fecha: 21/09/2020 03:51:57 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-6-3-007. OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-20200721003542** DE FECHA 21 DE JULIO DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-20200721003543** de fecha 21 de julio 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-20200721003542** de fecha 21 de julio de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 340-25921 denominado "Lote de Terreno o Solar", 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. **9121624628**, 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-20200721003542** de fecha 21 de julio 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° 708200102000000980044000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-25921 de



la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. **CAB-6-3-007**. Ubicado en el Sector Coveñas – Tolú.

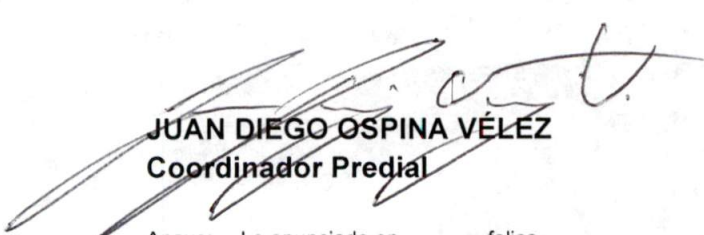
El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado “Lote de Terreno o Solar”, ubicado en el municipio de Santiago de Tolú - Sucre, a fin de notificarle a los señores **GILBERTO QUINTERO ZAPATA** y **MARÍA VILMA ARLENE CABANZO MOLINA**, la oferta formal de compra N.º **48-147S-20200721003542** de fecha 21 de julio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra No. **48-147S-20200721003542** de fecha 21 de julio 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,



JUAN DIEGO OSPINA VÉLEZ
Coordinador 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-20200721003542** de fecha 21 de julio de 2020. PREDIO_**CAB-6-3-008**, a los titulares inscritos **GILBERTO QUINTERO ZAPATA y MARÍA VILMA ARLENE CABANZO MOLINA**, 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 **23 de septiembre de 2020.**

Firma: _____

Cargo: COORDINADOR PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del día **29 de septiembre de 2020** por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación la Oferta Formal de Compra No. **48-147S-20200721003542** de fecha 21 de julio de 2020, PREDIO_**CAB-6-3-002S**, a los titulares inscritos **GILBERTO QUINTERO ZAPATA y MARÍA VILMA ARLENE CABANZO MOLINA**, - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: _____

Cargo: COORDINADOR PREDIAL

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200721003542
Fecha: 21/07/2020 01:05:10 p. m.
Usuario: maira.vergara
CATEGORIA: CONTRACTUAL

Montería, Córdoba

Señores
GILBERTO QUINTERO ZAPATA
MARÍA VILMA ARLENE CABANZO
Lote de Terreno o Solar
Santiago de Tolú

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 O SOLAR UBICADO EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 708200102000000980044000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-25921 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO.

Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-3-007 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 y la 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-6-3-007
Fecha de ficha	18 noviembre de 2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 3
Área de terreno requerida (m2/ha)	55.10 M2
Abscisa inicial	K 42+256,51 D
Abscisa final	K 42+271,54 D
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-25921
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	N° 708200102000000980044000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno son los contenidos en la Escritura Pública No. 1709 del 28 de octubre de 2008, otorgada por la notaria Veintidós de Medellín.

"Por EL NORTE, con predio vendido por el exponente a Jorge Sánchez, con medida de cincuenta (50) metros; por el SUR, con predio del señor Luis Rodríguez T, con medida de cincuenta (50) metros; ESTE, con manglares nacionales, con medida de quince (15) metros; por el OESTE, con la carretera nueva Tolú-Coveñas, con medida."

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No.340-25921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° Identificación	de Tipo adquisición	de Tipo de documento	N° de documento	Entidad Notaria	Ciudad Notaria
GILBERTO QUINTERO ZAPATA	70.042.861	Compraventa	Escritura Pública	N°1709 del 28 de octubre de 2008	Notara Veintidós	Medellín
MARÍA VILMA ARLENE CABANZO MOLINA	32.528.353					

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-6-3-007:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-6-3-007	Total: 750,00 M2
	Requerida: 55,10 M2
	Remanente: 0.00 M²
	Sobrante: 694,90 M2
	Total Requerida: 55,10 M2

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	P1-P2	4,52	METROS LINEALES	CON ANA MARIA HITSCHERICH GUZMAN
SUR	P5-P6	2,98	METROS LINEALES	CON PREDIO DE MUNICIPIO DE TOLÚ
ORIENTE	P2-P5	15,19	METROS LINEALES	CON GILBERTO QUINTERO ZAPATA Y OTRA
OCCIDENTE	P6-P1	15,00	METROS LINEALES	CON CARRETERA COVEÑAS-TOLÚ

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No.CAB-6-3-007 de fecha 9 de marzo de 2020, elaborado por la 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, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se

Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, 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

determinó que el pago total del precio de adquisición es de **VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/L. (\$26.745.455)** suma de dinero que comprende los siguientes conceptos:

- Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones, Cultivos y Especies a favor del Propietario; la suma de **VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/L. (\$26.745.455).**

CAB-6-3-007					
DESCRIPCIÓN		UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO					
TERRENO		m²	55.10	\$ 365.000	\$ 20.111.500
TOTAL TERRENO					\$ 20.111.500
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					\$ 6.440.826
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES					\$ 193.129
TOTAL AVALUO					\$ 26.745.455

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 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 modificada por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, estipula que Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario pacten permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, permiso que será irrevocable una vez sea pactado.

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

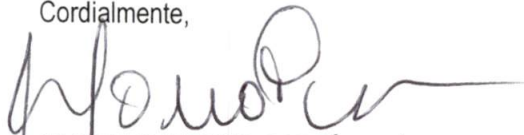
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los trámites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá allegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de Montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3104612215 o al correo electrónico 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 la Ley 1882 de 2018, iniciar el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No CAB-6-3-007 de fecha 9 de marzo de 2020, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



GLORIA PATRICIA GARCÍA RUÍZ
Segunda Suplente del Representante Legal

Anexo: Lo enunciado en ____ Folios
CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, propietario y Expediente Predial
Elaboró: SPDV
Revisó: PARR



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-3-007

CLASE DE INMUEBLE:

**LOTE DE TERRENO CON
CONSTRUCCIONES**

DIRECCIÓN:

LOTE DE TERRENO O SOLAR

BARRIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

MUNICIPIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

DEPARTAMENTO:

SUCRE

SOLICITANTE:

CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., 9 DE MARZO DE 2020



**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-6-3-007

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACION GENERAL	4
1.1.	SOLICITANTE:	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE:	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	4
1.4.	MARCO NORMATIVO:	4
1.5.	DEPARTAMENTO:	4
1.6.	MUNICIPIO:	4
1.7.	BARRIO:	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	4
1.11.	USO POR NORMA:	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL:	4
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO:	5
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO:	5
2.	DOCUMENTOS	5
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
3.1.	PROPIETARIOS:	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA:	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS:	6
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	6
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	6
4.3.	ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:	6
4.4.	VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:	7
4.5.	TOPOGRAFÍA:	7
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS:	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES:	7
4.8.	TRANSPORTE:	7
5.	REGLAMENTACION URBANISTICA.....	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	9
6.1.	UBICACIÓN:	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO:	9
6.3.	LINDEROS:	10
6.4.	FORMA DEL LOTE:	10
6.5.	FRENTE	10
6.6.	FONDO:	10
6.7.	RELACIÓN FRENTE / FONDO:	10
6.8.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:	10

2





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-007

6.9.	SERVICIOS PÚBLICOS:	10
6.10.	UNIDADES FISIográfICAS:	10
6.11.	ESTRATIFICACIÓN:	11
6.12.	ÁREAS CONSTRUIDAS:	11
6.13.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	11
6.14.	CONSTRUCCIONES ANEXAS:	11
6.15.	CULTIVOS ESPECIES:	11
7.	MÉTODOS VALUATORIOS	12
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO	12
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	12
7.3.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES	12
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	13
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	13
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	13
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	14
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)	14
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	14
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	14
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:	14
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES:	15
10.4.	SERVUDUMBRES:	15
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS:	15
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	15
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN:	15
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:	16
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	16
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	16
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	17
14.	RESULTADO DE AVALÚO	18
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	19

3





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-007

PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 07 febrero de 2020.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. MARCO NORMATIVO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Sucre.
- 1.6. MUNICIPIO:** Santiago de Tolú.
- 1.7. BARRIO:** Santiago de Tolú
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote de Terreno o Solar.
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K42+256,54 D y abscisa final K042+271,54 D.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso es Habitacional - Turístico.
- 1.11. USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación, obras públicas y saneamiento básico del municipio de Santiago de Tolú, el predio se encuentra en uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes.
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:**

4





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-007

Departamento	70 – Sucre
Municipio	820 – Tolú
Cedula. Catastral actual	70-820-01-02-00-00-0098-0044-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 1050 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	150,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 126,171,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2020.

5

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 04 de marzo de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 09 de marzo de 2020.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-6-3-007, elaborado el 18 de noviembre de 2019.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 4 de octubre de 2019
- Escritura pública No. 1709 del 28 de octubre de 2008 protocolizada en la Notaria Veintidós de Medellín.
- Certificado catastral, vigencia 2020.
- Plano de afectación predial, elaborado el 18 de noviembre de 2019.
- Registro 1 y 2.
- Estudio de títulos del predio CAB-6-3-007, elaborado el 18 de noviembre de 2019.
- Certificado de uso del suelo, del 30 de septiembre de 2019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Gilberto Quintero Zapata CC.70.042.861

María Vilma Arlene Cabanzo Molina CC.32.528.353

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN Escritura pública No. 1709 del 28 de octubre de 2008 protocolizada en la Notaria Veintidós de Medellín.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 340 – 25921.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-007

- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 340 – 25921, sobre el predio objeto de avalúo NO se presentan observaciones jurídicas.

4. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** Delimitación del sector: El predio se encuentra en el barrio Santiago de Tolú, en el sector Zona Puerto Viejo, el cual 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.

6



Fuente: Google maps, Consulta: 14 de febrero de 2020,
<https://www.google.com/maps/place/Santiago+de+Tol%C3%BA,+Sucre>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector se evidencian predios con destinación residencial turística y comercial.
- 4.3. **ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** Sin información.



**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-6-3-007

- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La principal vía del sector es aquella que conecta los municipios de Tolú y Coveñas.
- 4.5. **TOPOGRAFÍA:** La topografía del predio es plana, con pendientes entre el 0 y 7%.
- 4.6. **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.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santiago De Tolú.
- 4.8. **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.

7

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 de zona residencial - hotelera C2 y se encuentra dentro del polígono definido de Zona de Manglares; no obstante lo anterior de conformidad con la certificación del uso del suelo expedida por el secretario de planeación municipal e infraestructura municipal “Adicionalmente, el POT establece que el predio es urbano y que el desarrollo entre las vías V1-B y la zona de manglares involucra la manzana **098** área o franja no mayor de 50 metros de ancho a partir del eje de la vía regional hasta el borde del manglar. La reglamentación de uso estará en la categoría de restringida para la urbanización y en las normas de construcción queda establecido que solo se permitirán construcciones de baja altura con materiales no permanentes (un solo piso) para el **uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes**”. Por lo cual se aclara que la franja requerida del predio objeto de





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-007

avalúo comercial se encuentra en el uso EXCLUSIVO DE PARADORES TURÍSTICOS Y RESTAURANTES.

8



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



**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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 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.

9



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 27 de febrero de 2020.

- 6.2. ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	750,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	55,10 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	694,90 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	55,10 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-007, 18 de noviembre de 2019.





6.3. LINDEROS: Los linderos del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	4,52 m	ANA MARIA HITSCHERICH GUZMAN P(1-2)
SUR	2,98 m	PREDIO DEL MUNICIPIO DE TOLÚ P(5-6)
ORIENTE	15,19 m	GILBERTO QUINTERO ZAPATA Y OTRA P(2-5)
OCCIDENTE	15,00 m	CARRETERA COVEÑAS – TOLÚ P(6-1)

10

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-007, 18 de noviembre de 2019.

6.4. FORMA DEL LOTE: La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.

6.5. FRENTE: La franja requerida cuenta con un frente de 15.00 m.

6.6. FONDO: La franja requerida cuenta con un fondo que oscila entre 4.52 m y entre 2.98 m

6.7. RELACIÓN FRENTE / FONDO: Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar una relación frente fondo

6.8. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal, la cual se encuentra en buen estado de conservación.

6.9. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con acometida de acueducto y energía eléctrica.

6.10. UNIDADES FISIOGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Habitacional - Turístico	Uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes.





6.11. ESTRATIFICACIÓN: Sin información.

6.12. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.14. CONSTRUCCIONES ANEXAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas

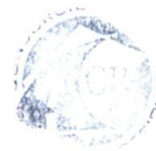
11

CONSTRUCCION ANEXA	MEDIDA	EDAD APROXIMADA A AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: Cerramiento compuesto por muro en bloque, pañetado y pintado, con columnas de confinamiento de 3,20 m en promedio, concertina de seguridad soportada en tubos galvanizados de 2" de 0,60 m de alto separados cada 2,00 m, portón de dos hojas en tabletas de madera de 1,90 m x 1,90 m cada una y cubierta en teja de fibrocemento soportada en estructura de madera de 4,20 m de largo por 1,00 m de ancho.	16,80 m	20	Bueno	60
CA2: Traslado medidor de gas	1 un	N/A	N/A	N/A
CA3: Traslado medidor de energía eléctrica	1 un	N/A	N/A	N/A

Nota: Los costos de traslado del medidor de energía y de gas serán asumidos por la empresa de servicios públicos correspondiente.

6.15. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta no presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

Descripción	Cantidad
Acacio Ø 0,21 m – 0,40 m	1 un
Veranera (ornamental)	1 un





7. MÉTODOS VALUATORIOS

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, se seleccionaron los siguientes métodos:

12

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.

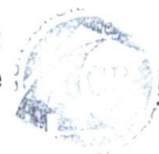
7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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





PREDIO CAB-6-3-007

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.

13

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo residencial, de paradores turísticos y restaurantes se encontró las siguientes ofertas:

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 (m²)	AREA CONSTRUIDA (m²)
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 :

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por 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:





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-6-3-007

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 Acordillo	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	Marganta 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	\$ 53,825,000
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 ESTANDAR						24,754.37		LIMITE SUPERIOR		\$ 365,757.76		
COEFICIENTE DE VARIACION						7.26%		LIMITE INFERIOR		\$ 316,249.02		

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA) :

14

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. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - 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	\$ 365.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Se adopta el valor del límite superior dadas las características normativas de actividad comercial que presenta el predio en el área requerida de la U.F.1.



**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



Unidad Fisiográfica 1

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.

15

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.

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES: Para la determinación del valor de metro cuadrado de terreno del predio objeto de estudio no se consideró necesario realizar un ejercicio por medio del método (técnica) residual.

10.4. SERVUDUMBRES: De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 340 – 24921 existen las siguientes servidumbres aparentes y/o continuas sobre el bien objeto de estudio.

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS: El bien objeto de estudio no presenta zonas de protección.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN: La determinación del costo de la construcción se realiza mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según formula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 193.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-007

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1: Cerramiento compuesto por muro en bloque, pañetado y pintado, con columnas de confinamiento de 3,20 m en promedio, concertina de seguridad soportada en tubos galvanizados de 2" de 0,60 m de alto separados cada 2,00 m, portón de dos hojas en tabletas de madera de 1,90 m x 1,90 m cada una y cubierta en teja de fibrocemento soportada en estructura de madera de 4,20 m de largo por 1,00 m de ancho.				
ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.633,00	1,51	\$ 3.975,83
Descapote a maquina	m3	\$ 9.825,00	0,05	\$ 491,25
Tubo cerramiento galvanizado 2" (6m) ESP. 0.075"	un	\$ 13.048,00	1,00	\$ 13.048,00
Concertina 8mt máx. 45cm DIAMETRO máx. 54 CIRCULOS	un	\$ 109.900,00	2,00	\$ 219.800,00
Soldadura electrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 49.706,00	1,00	\$ 49.706,00
Muro bloque concreto estructural 9cm	m2	\$ 86.406,00	39,00	\$ 3.369.834,00
Columna de confinamiento 20 x12 cm	m	\$ 106.635,00	20,80	\$ 2.218.008,00
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 23.000,00	39,00	\$ 897.000,00
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 5.947,00	39,00	\$ 231.933,00
Puntallas con cabeza 2"	lb	\$ 2.900,00	1,00	\$ 2.900,00
Tabla chapa 15 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m - ordinario	un	\$ 9.486,00	16,00	\$ 151.776,00
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 30.441,00	14,60	\$ 444.438,60
Teja fibrocemento No. 4	m2	\$ 34.077,00	4,20	\$ 143.123,40
Hora cuadrilla HH - con prestaciones	Hc	\$ 34.830,00	8,00	\$ 278.640,00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	\$ 18.290,00	24,00	\$ 438.960,00
Total				\$ 8.463.634,08
Cantidad				16,80
Valor adoptado				\$ 503.787,74

Fuente concertina: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/170962/concertina-8mt-max-45cm-diametro-max-54-circulos>

16

- 11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CAB-6-3-007										
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1: Cerramiento	20	60	16,80	33,33%	2	23,90%	\$ 503.787,74	\$120.405,27	\$383.382,47	\$6.440.825,50
VALOR TOTAL										\$ 6.440.825,50
VALOR ADAPTADO										\$ 6.440.826

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

La franja objeto de adquisición predial presenta los siguientes cultivos y especies objeto de avalúo:



**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-6-3-007

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Acacio Ø 0,21 m – 0,40 m	und	1	\$ 178.129,00	\$ 178.129
Veranera (ornamental)	und	1	\$ 15.000,00	\$ 15.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 193.129

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía secundaria la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en 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.

17





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-007

14. RESULTADO DE AVALÚO.

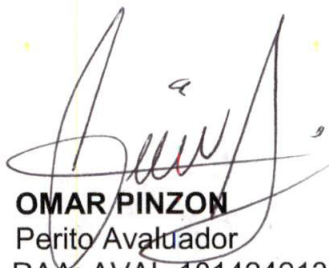
CAB-6-3-007				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	55,10	\$ 365.000	\$ 20.111.500
TOTAL TERRENO				\$ 20.111.500
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 6.440.826
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 193.129
TOTAL AVALUO				\$ 26.745.455

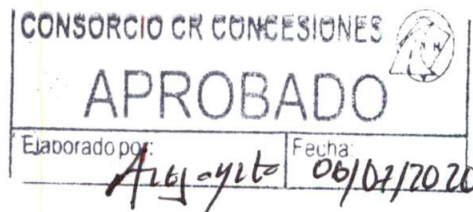
18

TOTAL AVALÚO: VEINTISÉIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.745.455,00).

Bogotá, D.C., 09 de marzo de 2020.
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



**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-6-3-007

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

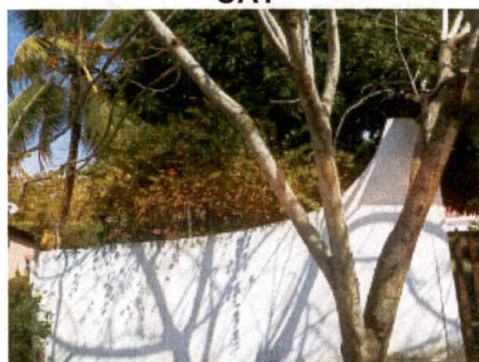
ENTORNO



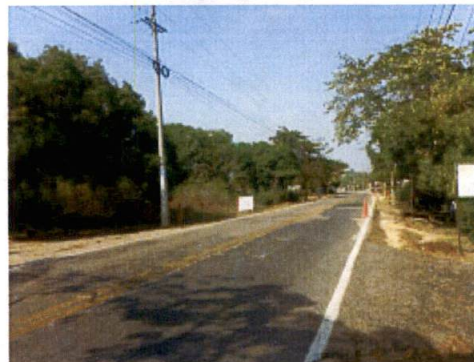
CA1



CA1



ENTORNO



CA1



CA2 y CA3



19

**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-6-3-007

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Lote de Terreno o Solar

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú

Municipio: Santiago de Tolú

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-820-01-02-00-00-0098-0044-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura pública No. 1709 del 28 de octubre de 2008 protocolizada en la Notaria Veintidós de Medellín.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 25921.

Propietario: Gilberto Quintero Zapata CC.70.042.861

María Vilma Arlene Cabanzo Molina CC.32.528.353

20

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

- De conformidad con el Protocolo para Avalúos Urbanos GCSP-I-013 de fecha 01/08/2019, el concepto de la valoración de Notariado y Registro “no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, serán asumidos por el comprador”.

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.Desmante, embalaje, traslado y montaje.		No Aplica compensacion por este concepto
2. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ -	





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-6-3-007

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Lote de Terreno o Solar

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú

Municipio: Santiago de Tolú

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-820-01-02-00-00-0098-0044-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura pública No. 1709 del 28 de octubre de 2008 protocolizada en la Notaria Veintidós de Medellín.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 25921.

Propietario: Gilberto Quintero Zapata CC.70.042.861

María Vilma Arlene Cabanzo Molina CC.32.528.353

21

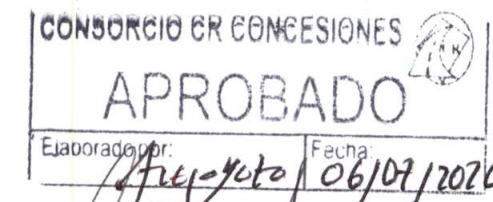
2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-6-3-007				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	55,10	\$ 365.000	\$ 20.111.500
TOTAL TERRENO				\$ 20.111.500
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 6.440.826
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 193.129
TOTAL AVALUO				\$ 26.745.455

TOTAL AVALÚO: VEINTISÉIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.745.455,00).

Bogotá, D.C., 09 de marzo de 2020.
Cordialmente,

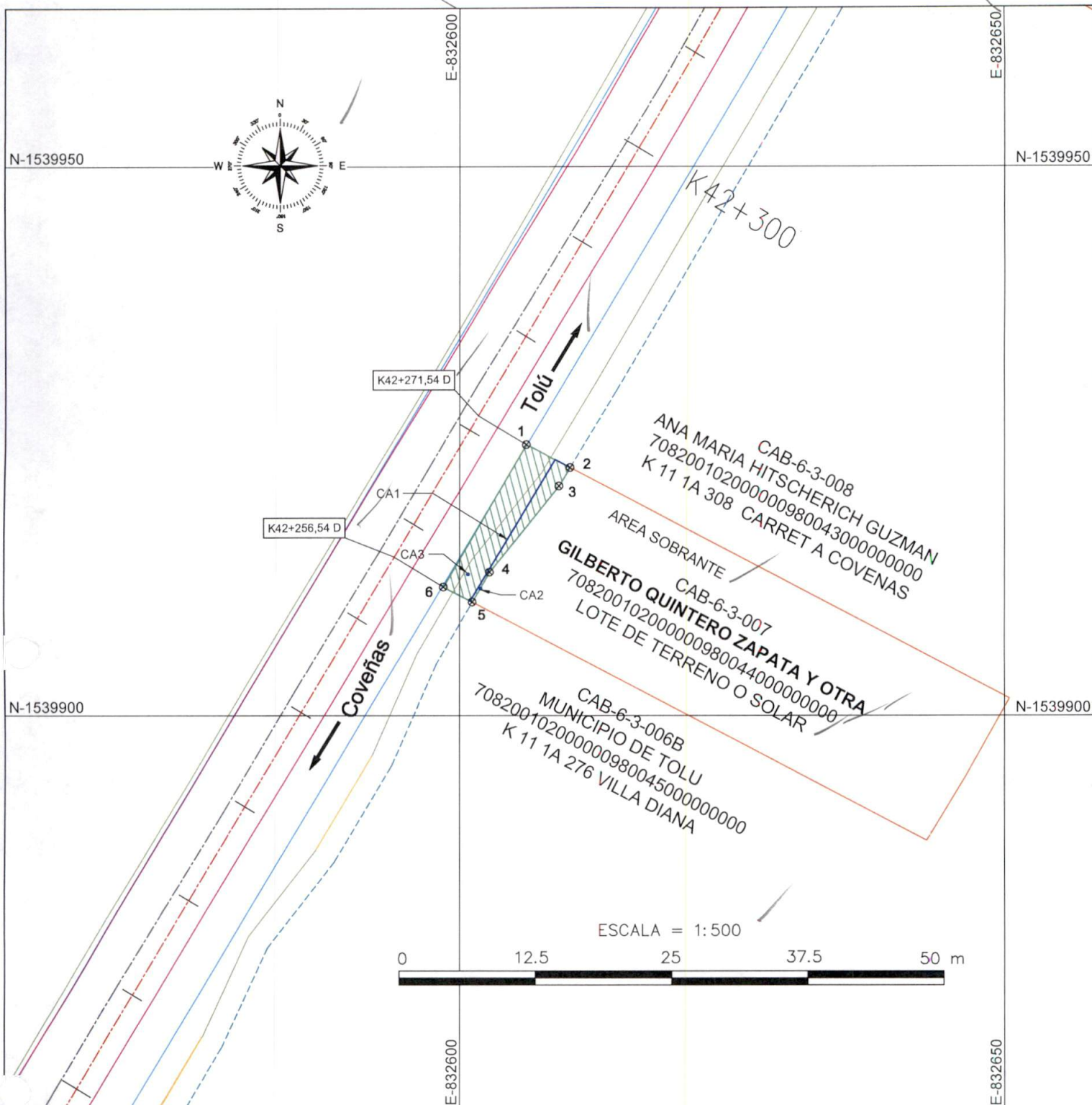
DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal



OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

**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



ANI Agencia Nacional de Infraestructura	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectado --- Fuentes hídricas --- Derecho de Vía --- Alcantarilla --- Cercas --- Limite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Área construcción requerida --- Área construcción anexa requerida --- Punto de inflexión --- Chafalán Llano --- Chafalán Corte	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS 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																		
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 3 COVEÑAS-TOLÚ	PROPIETARIO: GILBERTO QUINTERO ZAPATA Y OTRA																				
CONCESIÓN Ruta al Mar	COD. CATASTRAL: 708200102000000980044000000000	<table border="1"> <tr> <th>PR</th> <th>ABSCISAS</th> </tr> <tr> <td>INICIO: 41+440</td> <td>INICIO: K 42+256.54 D</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 43+355</td> <td>FINAL: K 42+271.54 D</td> </tr> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: 41+440	INICIO: K 42+256.54 D	FINAL: 43+355	FINAL: K 42+271.54 D	<table border="1"> <tr> <th>ESCALA:</th> <th>FECHA:</th> </tr> <tr> <td>1:500</td> <td>18-11-2019</td> </tr> </table>	ESCALA:	FECHA:	1:500	18-11-2019								
PR	ABSCISAS																				
INICIO: 41+440	INICIO: K 42+256.54 D																				
FINAL: 43+355	FINAL: K 42+271.54 D																				
ESCALA:	FECHA:																				
1:500	18-11-2019																				
DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-25921 CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>0 Ha + 1050.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>0 Ha + 55.10 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 000.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>0 Ha + 994.90 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>00.00 m²</td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL:	0 Ha + 1050.00 m²	ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 55.10 m²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m²	ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 994.90 m²	ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²	<table border="1"> <tr> <th>RUTA:</th> <th>CIP:</th> </tr> <tr> <td>COVEÑAS - TOLÚ</td> <td>CAB-6-3-007</td> </tr> </table>	RUTA:	CIP:	COVEÑAS - TOLÚ	CAB-6-3-007	<table border="1"> <tr> <th>ARCHIVO:</th> <th>PLANO:</th> </tr> <tr> <td>CAB-6-3-007.dwg</td> <td>1 DE 2</td> </tr> </table>	ARCHIVO:	PLANO:	CAB-6-3-007.dwg	1 DE 2
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 1050.00 m²																				
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 55.10 m²																				
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m²																				
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 994.90 m²																				
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²																				
RUTA:	CIP:																				
COVEÑAS - TOLÚ	CAB-6-3-007																				
ARCHIVO:	PLANO:																				
CAB-6-3-007.dwg	1 DE 2																				

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1539924.69	832606.09	4.52
2	1539922.60	832610.10	1.96
3	1539920.92	832609.09	10.08
4	1539913.10	832602.73	3.15
5	1539910.38	832601.14	2.98
6	1539911.76	832598.50	15.00
1	1539924.69	832606.09	
AREA REQUERIDA (m2):			55.10

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES <table border="0"> <tr> <td>---</td><td>Línea de compra</td> <td></td><td>Límite predial</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Ejes de vía proyectada</td> <td></td><td>Área requerida</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Eje de vía existente</td> <td></td><td>Área remanente</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Borde vía existente</td> <td></td><td>Área construcción requerida</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Borde vía proyectado</td> <td></td><td>Área construcción anexa requerida</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Fuentes hídricas</td> <td></td><td>Punto de inflexión</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Derecho de Vía</td> <td></td><td>Chafalán Lleno</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Alcantarilla</td> <td></td><td>Chafalán Corte</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Cercas</td> <td></td><td></td> </tr> </table>	---	Línea de compra		Límite predial	---	Ejes de vía proyectada		Área requerida	---	Eje de vía existente		Área remanente	---	Borde vía existente		Área construcción requerida	---	Borde vía proyectado		Área construcción anexa requerida	---	Fuentes hídricas		Punto de inflexión	---	Derecho de Vía		Chafalán Lleno	---	Alcantarilla		Chafalán Corte	---	Cercas			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
---	Línea de compra			Límite predial																																			
---	Ejes de vía proyectada		Área requerida																																				
---	Eje de vía existente		Área remanente																																				
---	Borde vía existente		Área construcción requerida																																				
---	Borde vía proyectado		Área construcción anexa requerida																																				
---	Fuentes hídricas		Punto de inflexión																																				
---	Derecho de Vía		Chafalán Lleno																																				
---	Alcantarilla		Chafalán Corte																																				
---	Cercas																																						
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 3 COVENAS-TOLÚ	PROPIETARIO: GILBERTO QUINTERO ZAPATA Y OTRA COD. CATASTRAL: 708200102000000980044000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 340-25921																																						
	CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>0 Ha + 1050.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>0 Ha + 55.10 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 000.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>0 Ha + 994.90 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>00.00 m²</td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL:	0 Ha + 1050.00 m²	ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 55.10 m²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m²	ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 994.90 m²	ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²	<table border="1"> <tr> <th>PR</th> <th>ABSCISAS</th> </tr> <tr> <td>INICIO: 41+440</td> <td>INICIO: K 42+256.54 D</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 43+355</td> <td>FINAL: K 42+271.54 D</td> </tr> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: 41+440	INICIO: K 42+256.54 D	FINAL: 43+355	FINAL: K 42+271.54 D	<table border="1"> <tr> <td>ESCALA: N.A</td> <td>FECHA: 18-11-2019</td> </tr> <tr> <td>ARCHIVO: CAB-6-3-007.dwg</td> <td>PLANO: 2 DE 2</td> </tr> </table>	ESCALA: N.A	FECHA: 18-11-2019	ARCHIVO: CAB-6-3-007.dwg	PLANO: 2 DE 2																
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 1050.00 m²																																						
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 55.10 m²																																						
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m²																																						
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 994.90 m²																																						
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²																																						
PR	ABSCISAS																																						
INICIO: 41+440	INICIO: K 42+256.54 D																																						
FINAL: 43+355	FINAL: K 42+271.54 D																																						
ESCALA: N.A	FECHA: 18-11-2019																																						
ARCHIVO: CAB-6-3-007.dwg	PLANO: 2 DE 2																																						
DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO		RUTA: COVENAS-TOLÚ	CIP: CAB-6-3-007																																				

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 09/07/2020

Hora: 04:01 PM

No. Consulta: 200782632

No. Matricula Inmobiliaria: 340-25921

Referencia Catastral: 01-02-0098-0044-000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA
--------	-------------	-------

- Arbol
- Lista

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 19-02-1987 Radicación: 982
 Doc: ESCRITURA 253 DEL 1986-09-12 00:00:00 NOTARIA UNICA DE TOLU VALOR ACTO: \$75.000
 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: CORREA RESTREPO MARCO TULIO
 A: ORDOÑEZ HERAZO DANIEL IGNACIO (MENOR DE EDAD) X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 19-11-2008 Radicación: 2008-340-6-9553
 Doc: ESCRITURA 1709 DEL 2008-10-28 00:00:00 NOTARIA VEINTIDOS DE MEDELLIN
 VALOR ACTO: \$1.500.000
 ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA B.#50499 DE 19-11-08 POR\$31.110 (MODO DE ADQUISICION)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: ORDOÑEZ HERAZO DANIEL IGNACIO CC 8027290
 A: QUINTERO ZAPATA GILBERTO CC 70042861 X
 A: CABANZO MOLINA MARIA VILMA ARLENE CC 32528353 X