

Montería,

Señora:

ANA MARÍA HITSCHERICH GUZMÁN

Lote de Terreno

Santiago de Tolú

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-20200921004160

Fecha: 21/09/2020 03:38:43 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-6-3-008. OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-20200721003544** DE FECHA 21 DE JULIO DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-20200721003545** 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-20200721003544** de fecha 21 de julio de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 340-25632 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. **9118531155**, 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-20200721003544** 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° 708200102000000980043000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-25632 de



la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. **CAB-6-3-008**. Ubicado en el Sector Coveñas – Tolú.

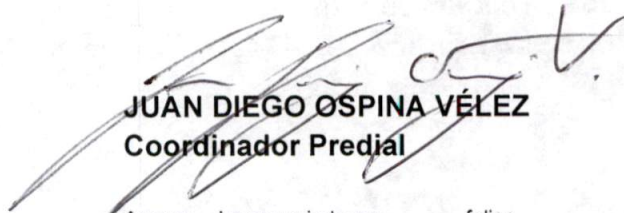
El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado “Lote de Terreno”, ubicado en el municipio de Santiago de Tolú - Sucre, a fin de notificarle a la señora **ANA MARÍA HITSCHERICH GUZMÁN**, la oferta formal de compra N.º **48-147S-20200721003544** de fecha 21 de julio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra NO. **48-147S-20200721003544** 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

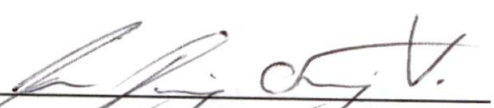
El presente AVISO, por el cual se notifica la Oferta Formal de Compra No. **48-147S-20200721003544** de fecha 21 de julio de 2020. PREDIO_**CAB-6-3-008**, al titular inscrito **ANA MARÍA HITSCHERICH GUZMÁN**, se fija por el término de cinco (5) días en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S 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-20200721003544** de fecha 21 de julio de 2020, PREDIO_**CAB-6-3-002S**, al titular inscrito **ANA MARÍA HITSCHERICH GUZMÁN**. - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: 

Cargo: COORDINADOR PREDIAL



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-3-008

CLASE DE INMUEBLE:

**LOTE DE TERRENO CON
CONSTRUCCIONES**

DIRECCIÓN:

LOTE DE TERRENO

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-6-3-008

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:	5
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:	7
4.3.	ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:	7
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-6-3-008

6.9.	SERVICIOS PÚBLICOS:	10
6.10.	UNIDADES FISIográfICAS:	10
6.11.	ESTRATIFICACIÓN:	10
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	17
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	17
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	17
14.	RESULTADO DE AVALÚO	19
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	20





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-008

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.
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K042+271,54 D y abscisa final K042+286,54 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.

4





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-008

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	70 – Sucre
Municipio	820 – Tolú
Cedula. Catastral actual	70-820-01-02-00-00-0098-0043-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 750 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	58,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 54,768,000

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-6-3-008, elaborado el 18 de noviembre de 2019.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 4 de octubre de 2019
- Escritura pública No. 4724 del 13 de julio de 2007 protocolizada en la Notaria primera 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-6-3-008, elaborado el 18 de noviembre de 2019.
- Certificado de uso del suelo, del 18 de octubre de 2019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Ana María Hitscherich Guzmán CC.51.768.357

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN Escritura pública No. 4724 del 13 de julio de 2007 protocolizada en la Notaria primera de Medellín.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 340 – 25632.



**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-6-3-008

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 340 – 25632, sobre el predio objeto de avalúo se presentan las siguientes observaciones jurídicas:

- **Anotación 1 – Servidumbre de tránsito:** Resolución 00029 del 21 de enero de 1982, emitida por el INCORA Sincelejo.

NOTA 1: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

NOTA 2: De conformidad con el informe técnico por la no afectación de servidumbre el área de la servidumbre NO abarca el área requerida para el proyecto

6

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.



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



**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-6-3-008

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-008

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 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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-008

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:	69,09 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	680,91 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	69,09 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-008, 18 de noviembre 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



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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	4,65 m	REINA CECILIA CORREA GHISAYS P(1-2)
SUR	4,52 m	GILBERTO QUINTERO ZAPATA Y OTRA P(4-5)
ORIENTE	15,03 m	ANA MARÍA HITSCHERICH GUZMÁN P(2-4)
OCCIDENTE	15,00 m	CARRETERA COVEÑAS – TOLÚ P(5-1)

10

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-008, 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 4.65 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 FISIAGRÁFICAS: 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 AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: Cerramiento compuesto por reja en varillas de hierro forjado de 2,00 m de alto, soportada en muro concreto de 0,40m de alto, contiene puerta peatonal y vehicular corredizas sobre riel en perfil de hierro y cubierta en teja de zinc soportada en estructura metálica 3.50 m de largo por 1.00 m de ancho.	15,00 m	20	Bueno	60
CA2: Acceso Vehicular en asfalto.	20,35 m ²	5	Bueno	20
CA3: Valla publicitaria con lamina metálica de 0.90m x 1.60m soportada en dos ángulos de hierro de 2.20 m	1 un	5	Bueno	20

- 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
Cerca viva en coral rojo (separación por planta 0,10m)	22,85 m
Coco Ø 0,21 m – 0,40 m	2 un
Mango Ø ≤ 0,20 m	1 un
Campano Ø ≤ 0,20 m	1 un
Noni Ø ≤ 0,20 m	1 un
Campano Ø ≤ 0,20 m	1 un

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-008, 18 de noviembre de 2019.





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:

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

12

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.

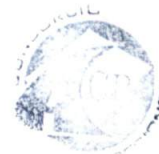
7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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





PREDIO CAB-6-3-008

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 Ascidillo	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:

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
1	3017478083	Sofia Ascidillo	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 800,000,000	\$ 776,000,000	1,800.0	\$ 331,111	360.0	\$ 500,000
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
3	3146675685	Orlando Villa	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 110,000,000	\$ 99,000,000	123.0	\$ 368,902	75.0	\$ 715,000
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) :

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)

14

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/m ²
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.

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-008

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.

15

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.

- **SERVUDUMBRES:** Si bien el predio donde se encuentra el área requerida presenta una afectación descrita en la Anotación 1 del folio de matrícula y que está descrita como una Servidumbre de tránsito, la cual está registrada Resolución 00029 del 21 de enero de 1982, emitida por el INCORA de Sincelejo, de conformidad con el informe técnico por la no afectación de servidumbre el área de la servidumbre NO abarca el área requerida para el proyecto

10.4. 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 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 193.





PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1: Cerramiento compuesto por reja en varillas de hierro forjado de 2,00 m de alto, soportada en muro concreto de 0,40m de alto, contiene puerta peatonal y vehicular corredizas sobre riel en perfil de hierro y cubierta en teja de zinc soportada en estructura metálica 3.50 m de largo por 1.00 m de ancho.

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.633,00	1,04	\$ 2.738,32
Descapote a maquina	m3	\$ 9.825,00	0,03	\$ 294,75
Tubo cerramiento galvanizado 2" (6m) ESP. 0.075"	un	\$ 13.048,00	4,00	\$ 52.192,00
Tubo cerramiento galvanizado 3/4" (6m) ESP. 0.075"	un	\$ 4.295,00	34,00	\$ 146.030,00
Soldadura electrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 49.706,00	12,00	\$ 596.472,00
Riel Acero U-100 3m	un	\$ 41.900,00	2,00	\$ 83.800,00
Muro bloque concreto estructural 9cm	m2	\$ 86.406,00	4,60	\$ 397.467,60
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 30.441,00	10,50	\$ 319.630,50
Cubierta sencilla teja aluzinc Cal. 24	m2	\$ 53.452,00	3,50	\$ 187.082,00
Hora cuadrilla HH - con prestaciones	Hc	\$ 34.830,00	18,00	\$ 626.940,00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	\$ 18.290,00	8,00	\$ 146.320,00
Total				\$ 2.558.967,17
Cantidad				15,00
Valor adoptado				\$ 170.597,81

Fuente riel: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/61651/riel-acero-u-100-3m>

CA2: Acceso Vehicular en asfalto.

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.633,00	20,35	\$ 53.581,55
Descapote a maquina	m3	\$ 9.825,00	0,61	\$ 5.993,25
Calzada en asfalto (incluye base y subbase)	m2	\$ 13.048,00	20,35	\$ 265.526,80
Total				\$ 325.101,60
Cantidad				20,35
Valor adoptado				\$ 15.975,51

CA3: Valla publicitaria con lamina metálica de 0.90m x 1.60m soportada en dos ángulos de hierro de 2.20 m

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Lámina Galvanizada 1 x 2m cal.26	un	\$ 2.633,00	1,00	\$ 2.633,00
Ángulo 1-1/2" x 1/8" 6m A36	m3	\$ 9.825,00	1,00	\$ 9.825,00
Soldadura electrica de 3/32" 68 barras	kg	\$ 49.706,00	0,58	\$ 28.829,48
Hora cuadrilla HH - con prestaciones	Hc	\$ 34.830,00	2,00	\$ 69.660,00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	\$ 18.290,00	8,00	\$ 146.320,00
Total				\$ 257.267,48
Cantidad				1,00
Valor adoptado				\$ 257.267,48

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-008

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CAB-6-3-008										
ÍTEM	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	15,00	33,33%	2	23,90%	\$ 170.597,81	\$40.772,88	\$129.824,93	\$1.947.373,95
CA2: Acceso	5	20	20,35	25,00%	2	17,75%	\$ 15.975,51	\$2.835,65	\$13.139,86	\$267.396,15
CA3: Valla	5	20	1,00	25,00%	2	17,75%	\$ 257.267,48	\$45.664,98	\$211.602,50	\$211.602,50
VALOR TOTAL										\$ 2.426.372,60
VALOR ADAPTADO										\$ 2.426.373

17

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:

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Cerca viva en coral rojo (separación por planta 0,10m)	ml	22,85	\$ 100.000,00	\$ 2.285.000
Coco Ø 0,21 m – 0,40 m	un	2	\$ 99.298,00	\$ 198.596
Mango Ø ≤ 0,20 m	un	1	\$ 98.712,00	\$ 98.712
Campano Ø ≤ 0,20 m	un	1	\$ 12.370,00	\$ 12.370
Noni Ø ≤ 0,20 m	un	1	\$ 92.600,00	\$ 92.600
Campano Ø ≤ 0,20 m	un	1	\$ 12.370,00	\$ 12.370
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.699.648

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



**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-6-3-008

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 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.

18



**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-6-3-008

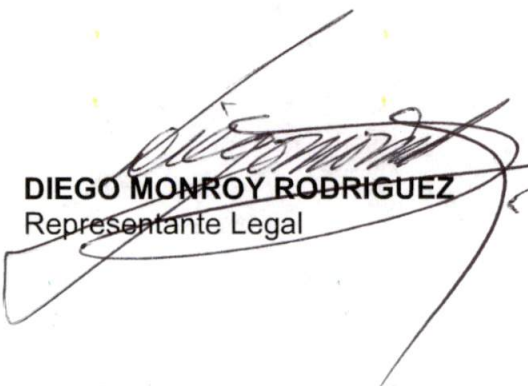
14. RESULTADO DE AVALÚO.

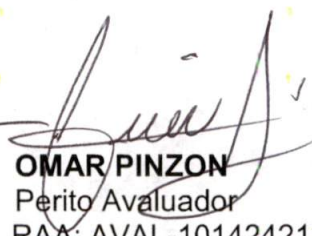
CAB-6-3-008				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	69,09	\$ 365.000	\$ 25.217.850
TOTAL TERRENO				\$ 25.217.850
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.426.373
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.699.648
TOTAL AVALUO				\$ 30.343.871

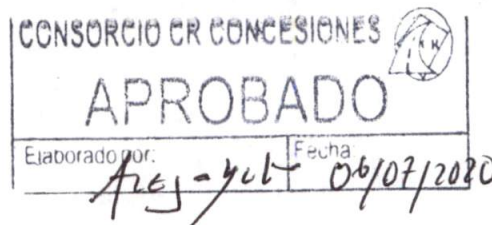
19

TOTAL AVALÚO: TREINTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.343.871,00).

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

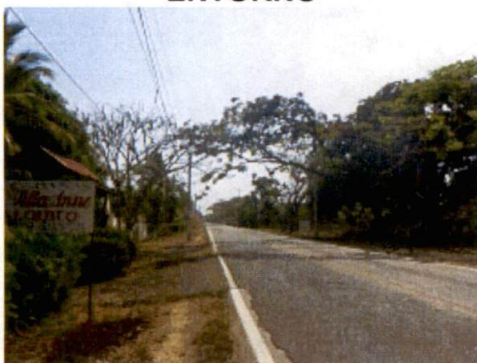


PREDIO CAB-6-3-008

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

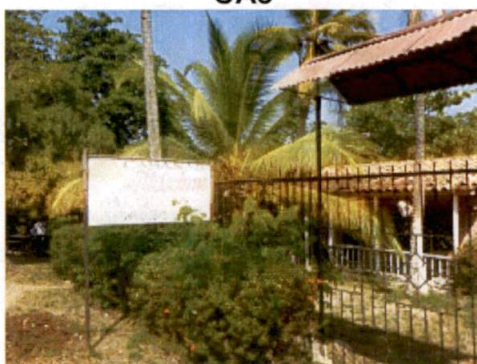
ENTORNO



CA1



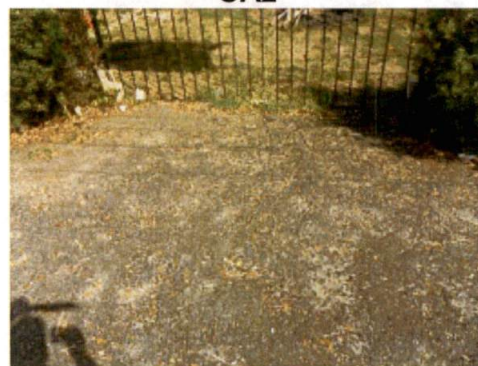
CA3



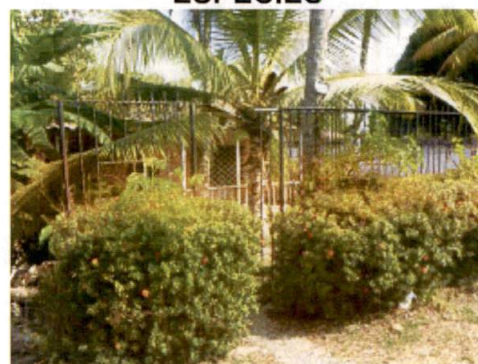
ENTORNO



CA2



ESPECIES



20





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-008

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Lote de Terreno

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú

Municipio: Santiago de Tolú

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-820-01-02-00-00-0098-0043-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura pública No. 4724 del 13 de julio de 2007 protocolizada en la Notaria primera de Medellín.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 25632.

Propietario: Ana María Hitscherich Guzmán CC.51.768.357

21

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.Desmonte, 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



PREDIO CAB-6-3-008

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Lote de Terreno

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú

Municipio: Santiago de Tolú

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-820-01-02-00-00-0098-0043-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura pública No. 4724 del 13 de julio de 2007 protocolizada en la Notaria primera de Medellín.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 25632.

Propietario: Ana María Hitscherich Guzmán CC.51.768.357

22

2. VALORACION COMERCIAL:

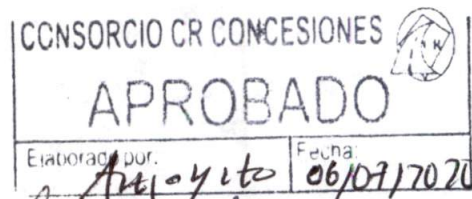
CAB-6-3-008				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m²	69,09	\$ 365.000	\$ 25.217.850
TOTAL TERRENO				\$ 25.217.850
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.426.373
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.699.648
TOTAL AVALUO				\$ 30.343.871

TOTAL AVALÚO: TREINTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.343.871,00).

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

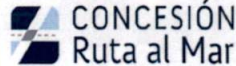
DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

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

 Agencia Nacional de Infraestructura	 CONCESIÓN Ruta al Mar	SISTEMA INT DO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185	
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR		UNIDAD FUNCIONAL UFI 6 SUBSECTOR 3	
CONTRATO No.: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		COVEÑAS- TOLÚ	
PREDIO No. CAB-6-3-008			
ABSC. INICIAL K 42+271.54 D ✓ ABSC. FINAL K 42+286.54 D ✓			
MARGEN LONGITUD EFECTIVA Derecha 15.00 ✓			

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO ANA MARIA HITSCHERICH GUZMAN		CEDULA DIRECCION / EMAIL. 51.768.357	MATRICULA INMOBILIARIA 340-25632
		DIRECCION DEL PREDIO LOTE DE TERRENO	CEDULA CATASTRAL 708200102000000980043000000000 ✓

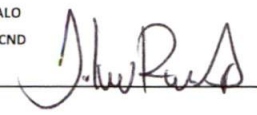
VEREDA/BARRIO: SANTIAGO DE TOLÚ ✓ MUNICIPIO: SANTIAGO DE TOLÚ ✓ DPTO: SUCRE ✓	CLASIFICACION DEL SUELO URBANO ✓ ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA HABITACIONAL-TURISTICO 0 - 7 % Plana	LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	LONGITUD 4.65m ✓ 4.52m ✓ 15.03m ✓ 15.00m ✓	COLINDANTES REINA CECILIA CORREA GHISAYS P(1-2) ✓ GILBERTO QUINTERO ZAPATA Y OTRA P(4-5) ✓ ANA MARIA HITSCHERICH GUZMAN P(2-4) ✓ CARRETERA COVEÑAS - TOLÚ P(5-1) ✓
--	---	---	---	---

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UND
Cerca viva en corral rojo (separación por planta 0.10m)	22.85		m
Coco, D: 0.21- 0.40 m	2		und
Mango, D: ≤ 0.20 m	1		und
Campano, D: ≤ 0.20 m	1		und
Noni, D: ≤ 0.20 m	1		und
Campano, D: ≤ 0.20 m	1		und

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UND
1			
2			
3			
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0.00	m²

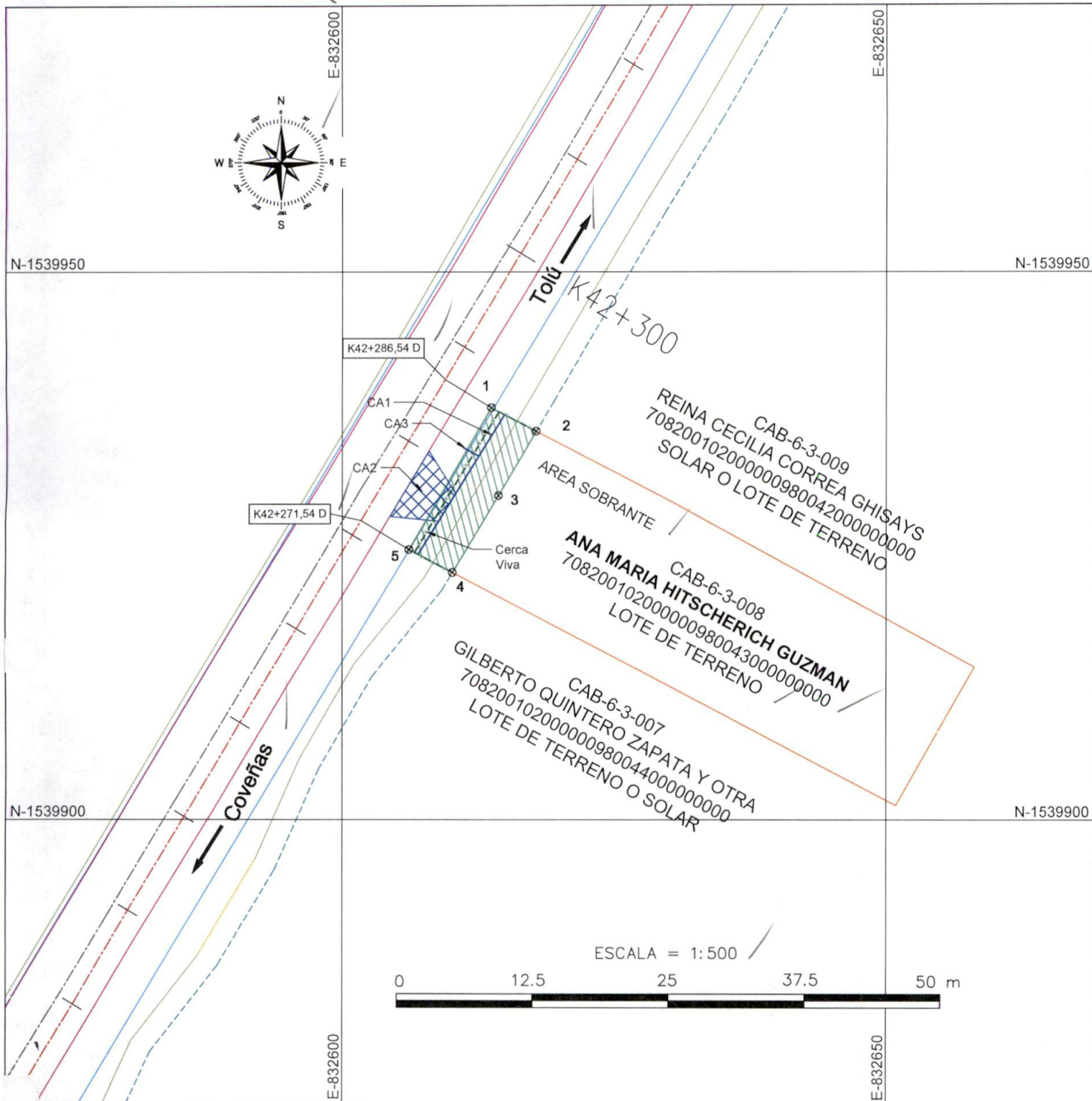
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UND
1	CA1: Cerramiento compuesto por reja en varillas de hierro forjado de 2.00 m de alto, soportada en muro concreto de 0.40m de alto, contiene puerta peatonal y vehicular corredizas sobre riel en perfil de hierro y cubierta en teja de zinc soportada en estructura metálica 3.50 m de largo por 1.00m de ancho.	15.00	m
2	CA2: Acceso vehicular en asfalto	20.35	m²
3	CA3: Valla publicitaria con lamina metálica de 0.90mx1.60m soportada en dos ángulos de hierro de 2.20m	1	und

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	SI/NO NO NO NO NO NO
---	-------------------------------------

FECHA DE ELABORACIÓN: 18/nov./19 Elaboró: JOHANA ROA AREVALO M.P. 25222-327195 CND  Revisó y Aprobó:	AREA TOTAL TERRENO 750.00 m² ✓ AREA REQUERIDA 69.09 m² ✓ AREA REMANENTE 0.00 m² ✓ AREA SOBRANTE 680.91 m² ✓ AREA TOTAL REQUERIDA 69.09 m² ✓
--	--

OBSERVACIONES:

APROBADO
 13/03/2020



 Agencia Nacional de Infraestructura	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 COVEÑAS-TOLÚ	PROPIETARIO: ANA MARIA HITSCHERICH GUZMAN	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PR</th> <th>ABSCISAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INICIO: 41+440</td> <td>INICIO: K 42+271.54 D</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 43+355</td> <td>FINAL: K 42+286.54 D</td> </tr> </tbody> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: 41+440	INICIO: K 42+271.54 D	FINAL: 43+355	FINAL: K 42+286.54 D	<table border="1"> <tr> <td>ESCALA: 1:500</td> <td>FECHA: 18-11-2019</td> </tr> </table>	ESCALA: 1:500	FECHA: 18-11-2019																												
PR	ABSCISAS																																						
INICIO: 41+440	INICIO: K 42+271.54 D																																						
FINAL: 43+355	FINAL: K 42+286.54 D																																						
ESCALA: 1:500	FECHA: 18-11-2019																																						
 CONCESIÓN Ruta al Mar	COD. CATASTRAL: 7082001020000009800430000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 340-25632	RUTA: COVEÑAS-TOLÚ CIP: CAB-6-3-008	<table border="1"> <tr> <td>ARCHIVO: CAB-6-3-008.dwg</td> <td>PLANO: 1 DE 2</td> </tr> </table>	ARCHIVO: CAB-6-3-008.dwg	PLANO: 1 DE 2																																		
ARCHIVO: CAB-6-3-008.dwg	PLANO: 1 DE 2																																						
DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO	CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>0 Ha + 750.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>0 Ha + 69.09 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 000.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>0 Ha + 680.91 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>00.00 m²</td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL:	0 Ha + 750.00 m²	ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 69.09 m²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m²	ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 680.91 m²	ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²	CONSORCIO DE CONCESIONES	APROBADO																										
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 750.00 m²																																						
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 69.09 m²																																						
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m²																																						
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 680.91 m²																																						
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²																																						

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1539937.63	832613.69	4.65
2	1539935.49	832617.82	
3	1539929.60	832614.35	6.84
4	1539922.60	832610.10	8.19
5	1539924.69	832606.09	4.52
1	1539937.63	832613.69	15.00
AREA REQUERIDA (m2):			69.09

	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 Lleno --- 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 COVENAS-TOLÚ	PROPIETARIO: ANA MARIA HITSCHERICH GUZMAN COD. CATASTRAL: 708200102000000980043000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 340-25632																								
	CUADRO DE ÁREAS <table> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>0 Ha + 750.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>0 Ha + 69.09 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 000.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>0 Ha + 680.91 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>00.00 m²</td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL:	0 Ha + 750.00 m²	ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 69.09 m²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m²	ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 680.91 m²	ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²	<table> <tr> <td>PR</td> <td>ABSCISAS</td> </tr> <tr> <td>INICIO: 41+440</td> <td>INICIO: K 42+271.54 D</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 43+355</td> <td>FINAL: K 42+286.54 D</td> </tr> <tr> <td>ruta: COVENAS - TOLÚ</td> <td>CIP: CAB-6-3-008</td> </tr> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: 41+440	INICIO: K 42+271.54 D	FINAL: 43+355	FINAL: K 42+286.54 D	ruta: COVENAS - TOLÚ	CIP: CAB-6-3-008	<table> <tr> <td>ESCALA: N.A</td> <td>FECHA: 18-11-2019</td> </tr> <tr> <td>ARCHIVO: CAB-6-3-008.dwg</td> <td>PLANO: 2 DE 2</td> </tr> </table>	ESCALA: N.A	FECHA: 18-11-2019	ARCHIVO: CAB-6-3-008.dwg	PLANO: 2 DE 2
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 750.00 m²																								
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 69.09 m²																								
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m²																								
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 680.91 m²																								
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²																								
PR	ABSCISAS																								
INICIO: 41+440	INICIO: K 42+271.54 D																								
FINAL: 43+355	FINAL: K 42+286.54 D																								
ruta: COVENAS - TOLÚ	CIP: CAB-6-3-008																								
ESCALA: N.A	FECHA: 18-11-2019																								
ARCHIVO: CAB-6-3-008.dwg	PLANO: 2 DE 2																								