

Montería,

Señora:

MARÍA NINFA AGUILERA MARTINEZ

Dirección: Lote de Terreno

Santiago de Tolú – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20221219008768
Fecha: 19/12/2022 09:12:01 a. 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 – DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 48-147S-20221206008719 DE FECHA 06 DE DICIEMBRE DE 2022. **PREDIO CAB-6-3-026I**

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado No. 48-147S-20221206008720 de fecha 06 de diciembre de 2022, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S en nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura, instándolo a comparecer a notificarse de la oferta formal de compra No. 48-147S-20221206008719 de 06 de diciembre de 2022, enviada por Alfa Mensajes como consta en la Guía No. 6008239, recibida el 09 de diciembre de 2022, a la fecha no ha podido surtir la notificación personal.

Se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

La Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado No. 48-147S-20221206008719 de 06 de diciembre de 2022, que contiene la Oferta de Compra "Por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno, incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hagan parte del predio de mayor extensión denominado Lote de Terreno, ubicado en jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N° 708200102000000980062000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-82111. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-3-026I. Ubicado en el Sector Coveñas- Tolú".



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.

Es de indicar que en la comunicación de citación con radicado de salida No. 48-147S-20221206008720 de fecha 06 de diciembre de 2022, se les indico las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que se haya presentado a notificar personalmente.

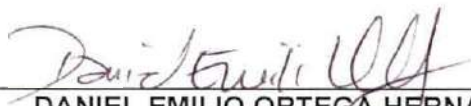
La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así mismo, para su conocimiento remitimos copia del escrito de resolución al predio denominado "Lote de Terreno", ubicado en el municipio de Santiago de Tolú, departamento de Sucre.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S EN MONTERÍA, COLOMBIA Y EN LAS PÁGINAS WEB DE LA CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S Y DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI.

FIJADO EL 21-12-2022 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 27-12-2022 A LAS 6:00 P.M.



DANIEL EMILIO ORTEGA HERNÁNDEZ
Coordinador predial

Proyecto: DMGA
Reviso: DEOH





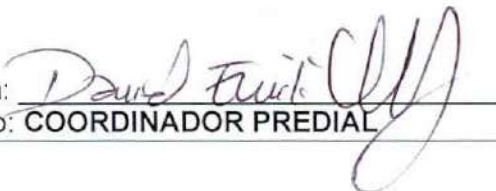
CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica la Oferta Formal de Compra No. 48-147S-20221206008719 de fecha 06 de diciembre de 2022. **PREDIO CAB-6-3-026I**, al titular inscrito la señora **MARIA NINFA AGUILERA MARTINEZ** 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 21-12-2022

Firma: 
Cargo: **COORDINADOR PREDIAL**

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del día 27-12-2022 por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la Oferta Formal de Compra No. 48-147S-20221206008719 de fecha 06 de diciembre de 2022. **PREDIO CAB-6-3-026I**, al titular inscrito la señora **MARIA NINFA AGUILERA MARTINEZ** - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: 
Cargo: **COORDINADOR PREDIAL**



Montería,

Señora:

MARÍA NINFA AGUILERA MARTINEZ

Dirección: Lote de Terreno

Santiago de Tolú – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-1475-20221206006719
Fecha: 06/12/2022 02:59:20 p. m.
Usuario: diana.gutiérrez
CATEGORIA: EXTERNA

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 hagan parte del predio de mayor extensión denominado Lote de Terreno, ubicado en jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N° 708200102000000980062000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-82111. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-3-0261. Ubicado en el Sector Coveñas- Tolú.

Cordial saludo:

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

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

De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del Artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de





la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018.

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

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA requiere la adquisición de una zona de terreno identificada de la siguiente forma:

Ficha predial N°	CAB-6-3-026I
Fecha de ficha	17 de diciembre de 2021
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 3
Área de terreno requerida (m2/ha)	75,74 m ²
Abscisa inicial	K42+830,30 D
Abscisa final	K42+847,27 D
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-82111
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200102000000980062000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública ACLARATORIA No. 014 del 21 de enero de 2003, otorgada por la otorgada por la Notaría Única de San Antero, y son los siguientes:

"Por el NORTE: Con terrenos de Faustino Herrera hoy de Jorge Gómez por el ORIENTE Con Manglares, por el OCCIDENTE: Con Carretera que conduce de Coveñas a Tolú y por el SUR Con terrenos de José Monte".

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-82111 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, el área requerida es propiedad de:





Nombre	N° de Identificación	De la ciudad de	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad
MARÍA NINFA AGUILERA MARTINEZ	21.030.294	Ubalá (Cundinamarca)	compraventa	Escritura Pública	541 del 20 de diciembre de 2001	Notaría Única	Tolú

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-6-3-026I:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-6-3-026I	Total: 1000.00 m ²
	Requerida: 75,74 m ²
	Remanente: 0,00 m ²
	Sobrante: 924,26 m ²
	Total Requerida: 75,74 m ²

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

Área Requerida: 75,74 m² Abscisa Inicial: K42+830,30 D Abscisa Final: K42+847,27 D

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	P (1-2)	4,08	METROS LINEALES	ESPERANZA MARIA GUALDRON PRIETO
SUR	P (4-5)	5,14	METROS LINEALES	ELVIA MARIA MONTES PATERNINA
ORIENTE	P (2-4)	17,02	METROS LINEALES	MARIA NINFA AGUILERA MARTINEZ
OCCIDENTE	P (5-1)	16,96	METROS LINEALES	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-6-3-026I** de fecha 30 de marzo de 2022, 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, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO PESOS M/L (\$27.675.100)**.

Por concepto de Valor de Terreno, Cultivos y Especies a favor de la propietaria; la suma de **VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO PESOS M/L (\$27.675.100)**.

CAB-6-3-0261				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	75,74	\$ 365.000	\$ 27.645.100
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 27.645.100
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 30.000
TOTAL AVALUO				\$ 27.675.100

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, serán asumidos en su totalidad por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que se cause.

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

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria, corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia.

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

El Artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, estipula que la Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario podrán pactar Permiso de Intervención Voluntario del inmueble objeto de adquisición por enajenación



voluntaria o expropiación, el cual una vez se pacte será irrevocable; así pues, se anexa a esta oferta dicho documento y se reitera la solicitud a la propietaria para su otorgamiento.

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de Montería en el **Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica**, contiguo a la **Planta de Bavaria**, al correo electrónico contacto@rutaalmar.com

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

Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No. **CAB-6-3-0261** de fecha 30 de marzo de 2022, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,

GLORIA PATRICIA GARCIA RUIZ

Segunda Suplente Representante Legal

Anexo: Lo enunciado en _____ folios
CC: Archivo (Sin anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, Propietario y Expediente predial.
Elaboró: DMGA
Revisó: DEOH



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-3-026I

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.

BOGOTÁ D.C., 30 DE MARZO DE 2022



**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-6-3-0261

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-0261

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 Y ESPECIES:	11
7.	MÉTODOS VALUATORIOS	11
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO	11
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:	11
7.3.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:	12
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	12
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	12
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	13
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	13
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)	13
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	13
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	13
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:	14
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES:	15
10.4.	SERVIDUMBRES:	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:	15
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	15
12.1.	SOportes DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIE	15
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	16
14.	RESULTADO DE AVALÚO	17
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	18

3



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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-0261

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Concesión Ruta al Mar S.A.S.

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 K 42+830,30 D y abscisa final K 42+847,27 D. ✓

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso es Lote.

1.11. USO POR NORMA: 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 *“Por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios*





PREDIO CAB-6-3-026I

para el futuro desarrollo territorial del municipio Santiago de Tolú", el predio se encuentra en uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	70 – Sucre
Municipio	820 – Tolú
Cedula. Catastral actual	70-820-01-02-00-00-0098-0062-0-00-00-0000
Área de terreno	1000 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 57.315.000

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2021.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 14 de febrero de 2022. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 30 de marzo 2022.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-6-3-026I, elaborado el 17 de diciembre de 2021.
- Registro fotográfico, vigencia 2021.
- Plano predial, elaborado en diciembre 2021.
- Certificado del uso del suelo, expedido el 20 de enero de 2022.
- Inventario predial, elaborado el 17 de diciembre de 2021.
- Certificado de Tradición y Libertad del F.M.I 340-82111, expedido el 17 de diciembre de 2021.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: María Ninfa Aguilera Martínez.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Compraventa protocolizada mediante Escritura Publica No. 541 del 20 de diciembre de 2001 de la Notaria Única de Tolú.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 340-82111.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-026I

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: sobre el predio objeto de avalúo recaen las siguientes observaciones jurídicas:

- **Anotación No.003:** (Medida Cautelar) Demanda en Proceso Ordinario Verbal de Existencia de Unión Marital de Hecho-RAD-2013-00214, Protocolizada mediante oficio 856 del 28 de septiembre de 2013 del Juzgado promiscuo de Familia de Cerete.
- **Anotación No.004:** (Medida Cautelar) Demanda en Proceso de Declaratoria de Unión Marital de Hecho-RAD-2013-00214, Protocolizada mediante oficio 31 del 22 de enero de 2014 del Juzgado promiscuo de Familia de Cerete.

6

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio se encuentra en el barrio Santiago de Tolú, en el sector Zona Puerto Viejo, se ubica geográficamente al sur del perímetro urbano del municipio Santiago De Tolú, y limita al norte con el sector de la Zona De Palo Blanco, al sur con la Ciénaga La Caimanera, al oriente con el sector rural del municipio de Santiago de Tolú, al occidente con el sector marítimo.



Fuente: Google maps, Consulta: 30 de marzo 2022,
<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-6-3-026I

- 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.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 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 *"Por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio Santiago de Tolú"*, 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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

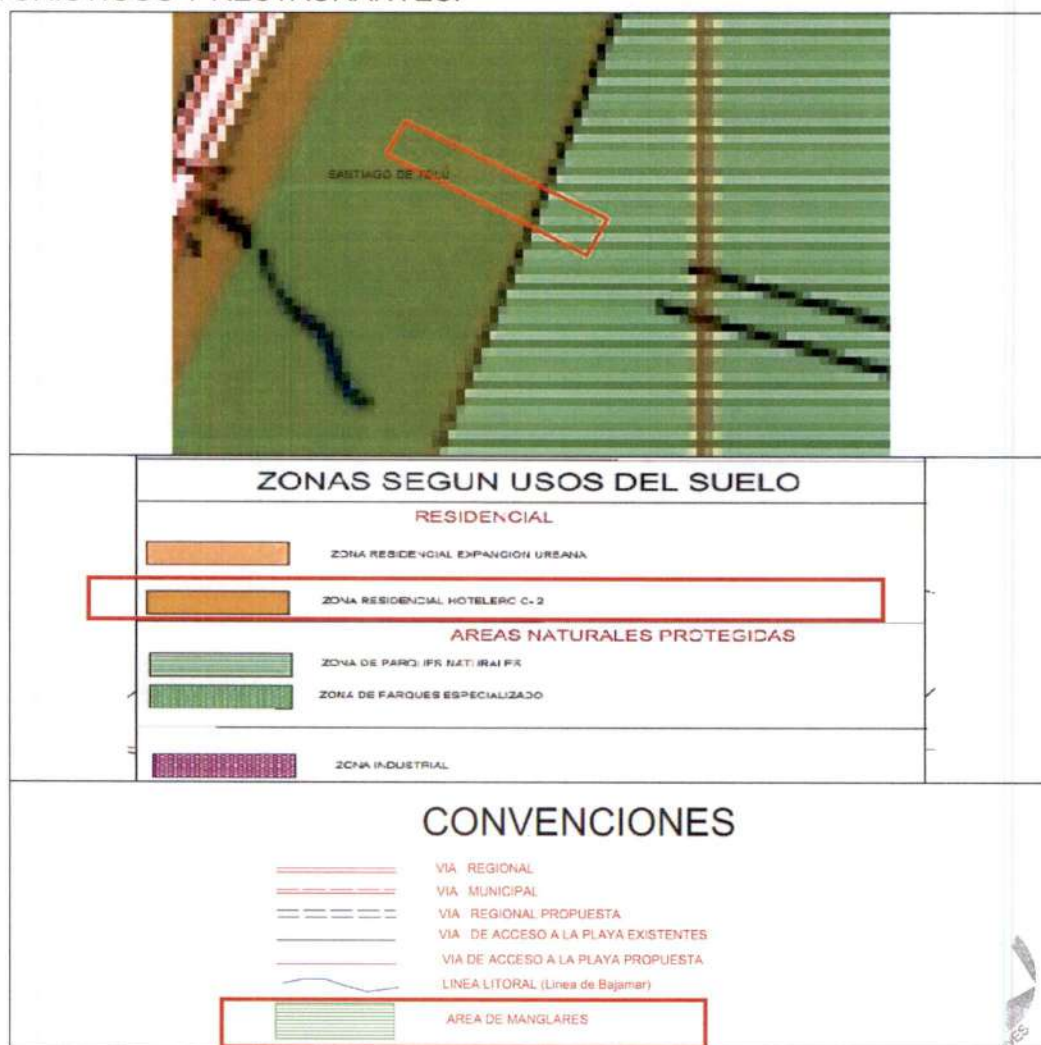
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-0261

“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 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-6-3-026I

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: 30 de marzo 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1000,00 m ² /
ÁREA REQUERIDA:	75,74 m ² /
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ² /
ÁREA SOBRANTE:	924,26 m ² /
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	75,74 m ² /

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-026I, 17 de diciembre de 2021.

**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	4,08 m ✓	Con Esperanza María Gualdron Prieto, P1 al P2. ✓
SUR	5,14 m ✓	Con Elvia María Montes Patemina, P4 al P5. ✓
ORIENTE	17,02 m ✓	Con María Ninfa Aguilera Martínez, P2 al P4. ✓
OCCIDENTE	16,96 m ✓	Con Carretera Coveñas - Tolú, P5 al P1. ✓

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-026I, 17 de diciembre de 2021.

10

- 6.4. FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. FRENTE:** La franja requerida cuenta con un frente aproximado de 17,02 m.
- 6.6. FONDO:** La franja requerida cuenta con un fondo que oscila entre 4,08 y 5,14 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%	Zona de desarrollo turístico sur (ZDTS)	Uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes.

6.11. ESTRATIFICACIÓN: Sin información.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-026I

- 6.12. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta la construcción principal.
- 6.13. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal.
- 6.14. **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.
- 6.15. **CULTIVOS Y ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

11

Descripción	Cantidad
Palmera	1 un

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-026I, 17 de diciembre de 2021.

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.

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-0261

y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

- 7.3. METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:** Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por metro cubico de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, diámetro, altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado siembra y abandonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en kg por planta/año, según las condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por kg tomando como referencia información del SIPSA. También se tomó en cuenta un costo de mantenimiento que incluye podas, planteos, controles fitosanitarios, fertilización para determinar un valor total por planta. Las diferentes variables tomadas en cuenta para el avalúo están relacionadas con las condiciones que se dan para una hectárea de cultivo.

Para la valoración de pastos, se tiene en cuenta el costo promedio de establecimiento, sostenimiento y rendimientos del mismo por hectárea de terreno.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo Zonas de Desarrollo Turístico Sur se encontraron las siguientes ofertas:





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-6-3-0261

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:

13

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: 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 TOTAL
1	3017478083	Sofia Ascudillo	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 800.000.000	\$ 776.000.000	1.800,0	\$ 331.111	360,0	\$ 500.000
2	3042120500	Margarita Salazar	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 400.000.000	\$ 392.000.000	1.000,0	\$ 312.000	200,0	\$ 80.000.000
3	3146675685	Orlando Villa	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 110.000.000	\$ 99.000.000	123,0	\$ 366.902	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	\$ 53.625.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 341.803,39					
DEVIACION 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)



**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

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
COEFICIENTE DE ASIMETRIA			-0,1020

14

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA 1	UNIDAD	VALOR
TERRENO	m ²	\$ 365.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Se adopta el valor 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 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.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-0261

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. SERVIDUMBRES: Para efectos del presente informe de avalúo no aplica este concepto.

15

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 fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Sin embargo, el área requerida no presenta construcciones.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIE

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
Palmera	und	1	\$ 30.000,00	\$ 30.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 30.000





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-026I

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.
- Aclaremos 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.

16





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-026I

14. RESULTADO DE AVALÚO.

CAB-6-3-026I				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	75,74	\$ 365.000	\$ 27.645.100
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 27.645.100
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 30.000
TOTAL AVALUO				\$ 27.675.100

17

TOTAL AVALÚO: VEINTE SIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIEN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$27.675.100,00).

Bogotá, D.C., 30 de marzo 2022.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON RODRIGUEZ
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-6-3-026I

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL



ÁREA REQUERIDA



18

ÁREA REQUERIDA



ÁREA REQUERIDA



**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-6-3-026I

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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: 70-820-01-02-00-00-0098-0062-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Compraventa protocolizada mediante Escritura Publica No. 541 del 20 de diciembre de 2001 de la Notaria Única de Tolú.

Matricula Inmobiliaria: 340-82111.

Propietario: María Ninfa Aguilera Martínez.

19

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	\$ -	



**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-6-3-026I

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: 70-820-01-02-00-00-0098-0062-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Compraventa protocolizada mediante Escritura Publica No. 541 del 20 de diciembre de 2001 de la Notaria Única de Tolú.

Matricula Inmobiliaria: 340-82111.

Propietario: María Ninfa Aguilera Martínez.

20

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-6-3-026I				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	75,74	\$ 365.000	\$ 27.645.100
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 27.645.100
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 30.000
TOTAL AVALUO				\$ 27.675.100

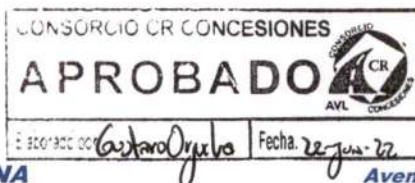
TOTAL AVALÚO: VEINTE SIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIEN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$27.675.100,00).

Bogotá, D.C., 30 de marzo 2022.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZON RODRIGUEZ
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

SOPORTE CONSTRUCCIONES MERCADO ADOPTADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
OFERTA	EDAD	VIDA ÚTIL	VIDA REMANENTE	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	30	100	70	30,00%	3,5	46,19%	\$ 933.342	\$431.129	\$502.213	\$ 500.000
2	34	70	36	48,57%	3,5	57,21%	\$ 933.342	\$533.984	\$399.358	\$ 400.000
3	12	100	88	12,00%	3,0	23,60%	\$ 933.342	\$220.314	\$713.028	\$ 715.000

Nota: El valor de reposición fue tomado del valor por metro cuadrado para vivienda VIP, según Construdata No. 193



PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UFI 6 SUBSECTOR 3

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-6-3-026I

SECTOR O TRAMO

COVEÑAS- TOLÚ

ABSC. INICIAL

K 42+830.30

D

ABSC. FINAL

K 42+847.27

D

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

Derecha
16.97

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MARIA NINFA AGUILERA MARTINEZ

CEDULA

21,030,294

DIRECCION / EMAIL

LOTE DE TERRENO

DIRECCION DEL PREDIO

LOTE DE TERRENO

MATRICULA INMOBILIARIA

340-82111

CEDULA CATASTRAL

708200102000000980062000000000

VEREDA/BARRIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

MUNICIPIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

DPTO:

SUCRE

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

LINDEROS

NORTE

LONGITUD

4.08m

COLINDANTES

ESPERANZA MARIA GUALDRON PRIETO P(1-2)

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL
PREDIO

LOTE

SUR

5.14m

ELVIA MARIA MONTES PATERNINA P(4-5)

Predio requerido para:

MEJORAMIENTO

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

ORIENTE
OCCIDENTE

17.02m
16.96m

MARIA NINFA AGUILERA MARTINEZ (2-4)
CARRETERA COVEÑAS - TOLÚ P(5-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

DENS

UND

Palmera

1

Und

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UND

1

2

3

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0.00

M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

1

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:

17/dic./21

Elaboró: JOHANA ROA ARÉVALO

M.P. 25222-327195 CND

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO

1000.00 m²

AREA REQUERIDA POR DISEÑO

75.74 m²

AREA REMANENTE

0.00 m²

TOTAL REQUERIDA

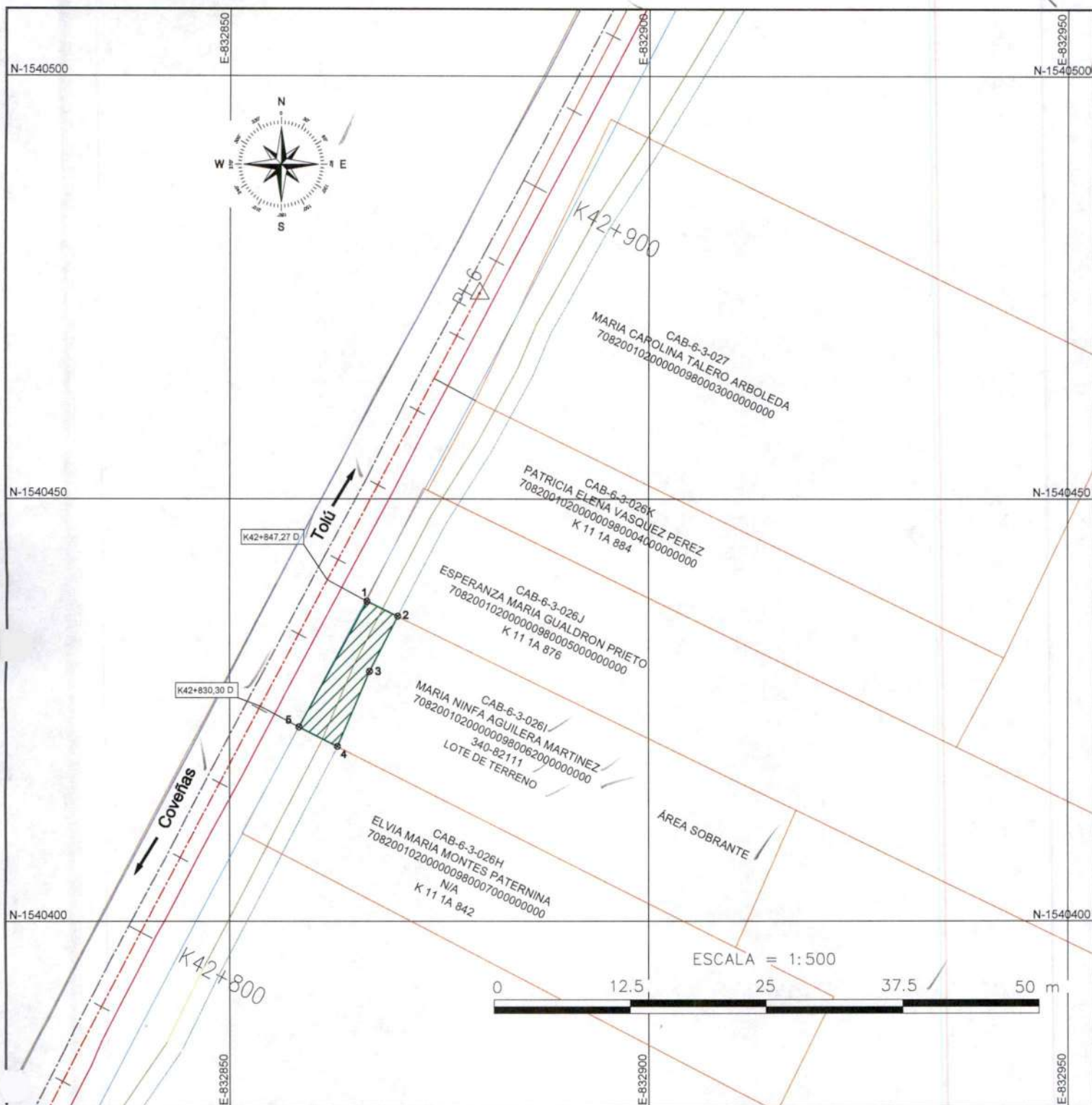
75.74 m²

AREA SOBRANTE

924.26 m²

OBSERVACIONES:

La presente ficha predial modifica los insumos elaborados el 31 de enero de 2020 y aprobados mediante comunicación No. CI.023/AB5942/20/7.4.1 del 05 de junio de 2020, la cual actualiza la información jurídica y el requerimiento predial con base en el ajuste de Diseño Geométrico correspondiente a la Nota Técnica AB-UF6.3-DG-NT-005-R0 cuyo concepto de no objeción se dio mediante comunicación CI.023/AB8723/21/7.1.7 del 06 de diciembre de 2021.



 Agencia Nacional de Infraestructura	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES	INFORMACIÓN DE REFERENCIA										
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 3 COVEÑAS-TOLÚ	PROPIETARIO: MARIA NINFA AGUILERA MARTINEZ	--- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectado --- Fuentes hidricas --- Derecho de Vía --- Alcantarilla --- Cercas	--- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Área construcción requerida --- Área construcción anexa requerida --- Punto de inflexión --- Chafalán Lleno --- Chafalán Corte										
 CONCESIÓN Ruta al Mar	COD. CATASTRAL: 708200102000000980062000000000	PR INICIO: 41+440 FINAL: 43+355	ABSCISAS INICIO: K 42+830,30 D FINAL: K 42+847,27 D										
DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-82111	RUTA: COVEÑAS-TOLÚ	CIP: CAB-6-3-026I										
	CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>0 Ha + 1000,00m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>0 Ha + 75,74 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 00,00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>0 Ha + 924,26 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>00,00 m²</td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL:	0 Ha + 1000,00m ²	ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 75,74 m ²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 00,00 m ²	ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 924,26 m ²	ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²	ARCHIVO: CAB-6-3-026I.dwg	FECHA: 17-12-2021 PLANO: 1 DE 2
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 1000,00m ²												
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 75,74 m ²												
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 00,00 m ²												
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 924,26 m ²												
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²												

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1540437.92	832866.37	4.08
2	1540436.14	832870.04	
3	1540429.63	832866.68	7.33
4	1540420.72	832862.86	9.69
5	1540423.02	832858.26	5.14
1	1540437.92	832866.37	16.96
AREA REQUERIDA (m2):			75.74

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA													
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 3 COVEÑAS-TOLÚ	PROPIETARIO: MARIA NINFA AGUILERA MARTINEZ	--- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectado --- Fuentes hídricas --- Derecho de Vía --- Alcantarilla --- Cercas --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Área construcción requerida --- Área construcción anexa requerida --- Punto de inflexión --- Chafán Lleno --- Chafán Corte		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													
	COD. CATASTRAL: 708200102000000980062000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 340-82111	<table border="1"> <tr> <th>PR</th> <th>ABSCISAS</th> </tr> <tr> <td>INICIO: 41+440</td> <td>INICIO: K 42+830.30 D</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 43+355</td> <td>FINAL: K 42+847.27 D</td> </tr> </table>		PR	ABSCISAS	INICIO: 41+440	INICIO: K 42+830.30 D	FINAL: 43+355	FINAL: K 42+847.27 D	<table border="1"> <tr> <td>ESCALA: N/A</td> <td>FECHA: 17-12-2021</td> </tr> </table>	ESCALA: N/A	FECHA: 17-12-2021					
PR	ABSCISAS																
INICIO: 41+440	INICIO: K 42+830.30 D																
FINAL: 43+355	FINAL: K 42+847.27 D																
ESCALA: N/A	FECHA: 17-12-2021																
DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO	CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>0 Ha +1000.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>0 Ha + 75.74 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 00.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>0 Ha + 924.26 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>00.00 m²</td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL:	0 Ha +1000.00 m²	ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 75.74 m²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 00.00 m²	ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 924.26 m²	ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²	<table border="1"> <tr> <td>RUTA: COVEÑAS - TOLÚ</td> <td>CIP: CAB-6-3-0261</td> </tr> </table>	RUTA: COVEÑAS - TOLÚ	CIP: CAB-6-3-0261	<table border="1"> <tr> <td>ARCHIVO: CAB-6-3-0261.dwg</td> <td>PLANO: 2 DE 2</td> </tr> </table>	ARCHIVO: CAB-6-3-0261.dwg	PLANO: 2 DE 2
ÁREA TOTAL:	0 Ha +1000.00 m²																
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 75.74 m²																
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 00.00 m²																
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 924.26 m²																
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m²																
RUTA: COVEÑAS - TOLÚ	CIP: CAB-6-3-0261																
ARCHIVO: CAB-6-3-0261.dwg	PLANO: 2 DE 2																

200.08.03.007

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL DE
SANTIAGO DE TOLÚ

CERTIFICA:

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

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Zona Urbana.
Sub Zona Palo Blanco
Dirección K 11 N° 1A – 880
Código Catastral 72820-01-020000-0098-0062-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria: 340-82111
Probable Propietario: SUC. AGUILERA MARTÍNEZ MARÍA NINFA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: ZONA DE PROTECCIÓN

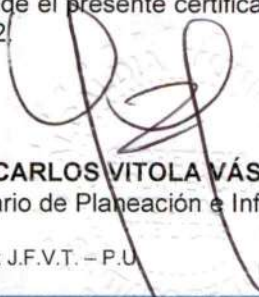
1. Área de producción: Zonas de Manglares (ZM).

Usos Principales:	Bosques de vegetación natural.
Usos Permitidos:	Estudio e investigación sobre flora y fauna
Usos Restringidos:	Ecoturismo
Usos Prohibidos:	Tala de árboles, construcciones con materiales permanentes
Licencias urbanísticas o Planes Parciales:	No tiene

2. Adicionalmente, el POT establece 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 permanente (un solo piso) para uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes-

Que el predio no se encuentra en zona de riesgo o amenaza.

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, a los veinte (20) días del mes de enero de 2022


JUAN CARLOS VITOLA VÁSQUEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal

Proyectó: J.F.V.T. – P.U.