Montería,

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20201125004911
Fecha: 25/11/2020 03:42:58 p. m.
Usuario: diana.gutierrez
CATEGORIA: EXTERNA

Señor:
JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ
Dirección: Lote de terreno
Vereda Santiago de Tolú
Santiago de Tolú -Sucre

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-6-3-002M OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-2020629003280** DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-2020629003281** de fecha 29 de junio de 2020 enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado No. **48-147S-2020629003280** de fecha 29 de junio de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 340-77370 denominado "Predio 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. **9110625183**, 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-2020629003280** de fecha 29 de junio de 2020 "Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado "Lote de Terreno", ubicado en el municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N° 708200002000000010591000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-77370 de la Oficina

De Registro de Instrumentos Públicos De Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. **CAB-6-3-002M**.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 al señor **JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ,** la oferta formal de compra N. **48-147S-2020629003280** de fecha 29 de junio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N. **48-147S-2020629003280** de fecha 29 de junio de 2020, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

Cordialmente,

PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO
Coordinadora Predial

Anexo: Lo enunciado en _____folios
Elaboró: DMGA

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica la Oferta Formal de Compra No. **48-147S-2020629003280** de fecha 29 de junio de 2020. PREDIO_**CAB-6-3-002M,** al titular inscrito el señor **JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ,** 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 **30 de noviembre de 2020.**

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del día **04 de diciembre de 2020** por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación la Oferta Formal de Compra No. **48-147S-2020629003280** de fecha 29 de junio de 2020, PREDIO_**CAB-6-3-002M** al titular inscrito el señor **JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ.** - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

CONCESIÓN
Ruta al Mar
Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

Montería, Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
RADICADO: 48-147S-20200629003280
FECHA: 29/06/2020 07:37:44 P. M.
USUARIO: MAIRA.VERGARA
CATEGORIA: CONTRACTUAL

Señor:
JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ
Predio Lote de terreno
Vereda Santiago de Tolú
Santiago de Tolú -Sucre

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

ASUNTO: COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA **OFERTA FORMAL DE COMPRA** Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA VEREDA SANTIAGO DE TOLÚ, DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 70820000200000001059100000000 0 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-77370 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SUCRE. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-6-3-002M. 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, Capitulo 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-6-3-002M
Fecha de ficha	29 -09- 2017
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 3
Área de terreno requerida (m2/ha)	28,27 m²
Abscisa inicial	K 41+544,94 D
Abscisa final	K 41+559,96 D
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-77370
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200002000000010591000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura pública N° 1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaria Cuarta de Medellin- Antioquia, y son los siguientes:

" **NORTE:** Con predio de Francisco Javier Puerta Carballo hoy de sus sucesores y mide cincuenta (50.00) metros; por el **SUR:** Con predio de Alfonso Romero y mide cincuenta (50.00) metros; por el **ESTE:** Con predios de Francisco Javier Puerta Carballo hoy de sus sucesores y mide diez y seis (16.00) metros y por el **OESTE:** Con la carretera que de Tolú conduce a Coveñas y mide diez y seis (16.00) metros"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-77370 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ	C.C. 70.085.797 de Medellín	Compraventa	Escritura Pública	38 del 01 de febrero de 2012	Única	Tolú-Sucre

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

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

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO	
Ficha Predial No. CAB-6-3-002M	Total:	800,00 M²
	Requerida:	28,27 M²
	Remanente:	0,00 M²
	Sobrante:	771,73 M²
	Total Requerida:	28,27 M²

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	1.90 m	Con ALBERTO ELIAS MAZO ARANGO, Puntos 1 al 2.
SUR	1.99 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 4 al 5.
ORIENTE	14.98 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 2 al 4.
OCCIDENTE	15.03 m	Con Vía existente Coveñas - Tolú, Puntos 5 al 1.

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, construcciones anexas y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. CAB-6-3-002M de fecha 8 de noviembre de 2018, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **NUEVE MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($9.719.238).**

Por concepto de Valor de Terreno a favor del Propietario; la suma **NUEVE MILLONES SEISCENTOS CUARENTA MIL SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($9.640.070).**

CAB-6-3-002M				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	m²	28.27	$ 341.000	$ 9.640.070
TOTAL TERRENO				**$ 9.640.070**

Por concepto de Valor de Cultivos y Especies, a favor del Propietario; la suma **SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 79.168).**

CALCULO CULTIVO Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR UNIT.**	**VALOR TOTAL**
Almendro ø 0,21m – 0,40m	Un	1	$ 79.168	$ 79.168
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 79.168**

El pago total del precio de la adquisición es de **NUEVE MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($9.719.238).**

CAB-6-3-002M				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	m²	28.27	$ 341,000	$ 9,640,070
TOTAL TERRENO				$ 9,640,070
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 79,168
TOTAL AVALUO				$ 9,719,238

Nota: En caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la escritura pública de compraventa por la transferencia del derecho de dominio al estado del predio, serán asumidos en su totalidad directamente por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que ese cause.

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

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

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

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

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

irrevocable; así pues, se anexa a esta oferta dicho documento y se reitera la solicitud al propietario para su otorgamiento.

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de Montería en el **Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria,** teléfono 310 449 0959 o al correo electrónico maira.vergara@elcondor.com.

En todo caso, será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018, iniciar proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de Promesa de Compraventa y/o Escritura Pública.

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

Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial No.**CAB 6-3-002M de fecha 8 de noviembre de 2019**, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,

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

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

ANI Agencia Nacional de Infraestructura / CONCESIÓN Ruta al Mar	SISTEMA INTEGRADO 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	UFI6
CONTRATO No.:	APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		
PREDIO No.	CAB-6-3-002M	SECTOR O TRAMO	SUBSECTOR 3 COVEÑAS - TOLÚ
ABSC. INICIAL	K 41+544,94 D	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	K 41+559,96 D	LONGITUD EFECTIVA	15,02 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ	CEDULA	70.085.797	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-77370
	DIRECCION / EMAIL.	Lote de Terreno	
	DIRECCION DEL PREDIO	Lote de Terreno	CEDULA CATASTRAL: 70820000200000001059100000000

VEREDA/BARRIO:	Santiago de Tolú	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD / COLINDANTES
MUNICIPIO:	Santiago de Tolú			NORTE	1,90 m — Con ALBERTO ELIAS MAZO ARANGO, Puntos 1 al 2.
DPTO:	SUCRE			SUR	1,99 m — Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 4 al 5.
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Zona de Desarrollo Turístico Sur (ZDTS)	ORIENTE	14,98 m — Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 2 al 4.
Predio requerido para:	MEJORAMIENTO	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	15,03 m — Con Vía existente Coveñas - Tolú, Puntos 5 al 1.

CONSORCIO CR CONCESIONES — APROBADO — Fecha 17-01-18 — Elaborado por:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Almendro, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1		UND
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM		CANTIDAD	UNID
1	-	-	-
2	-	-	-
3	-	-	-
4	-	-	-
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	M2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM			
1	-	-	-
2	-	-	-
3	-	-	-
4	-	-	-
5	-	-	-

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 29-09-17

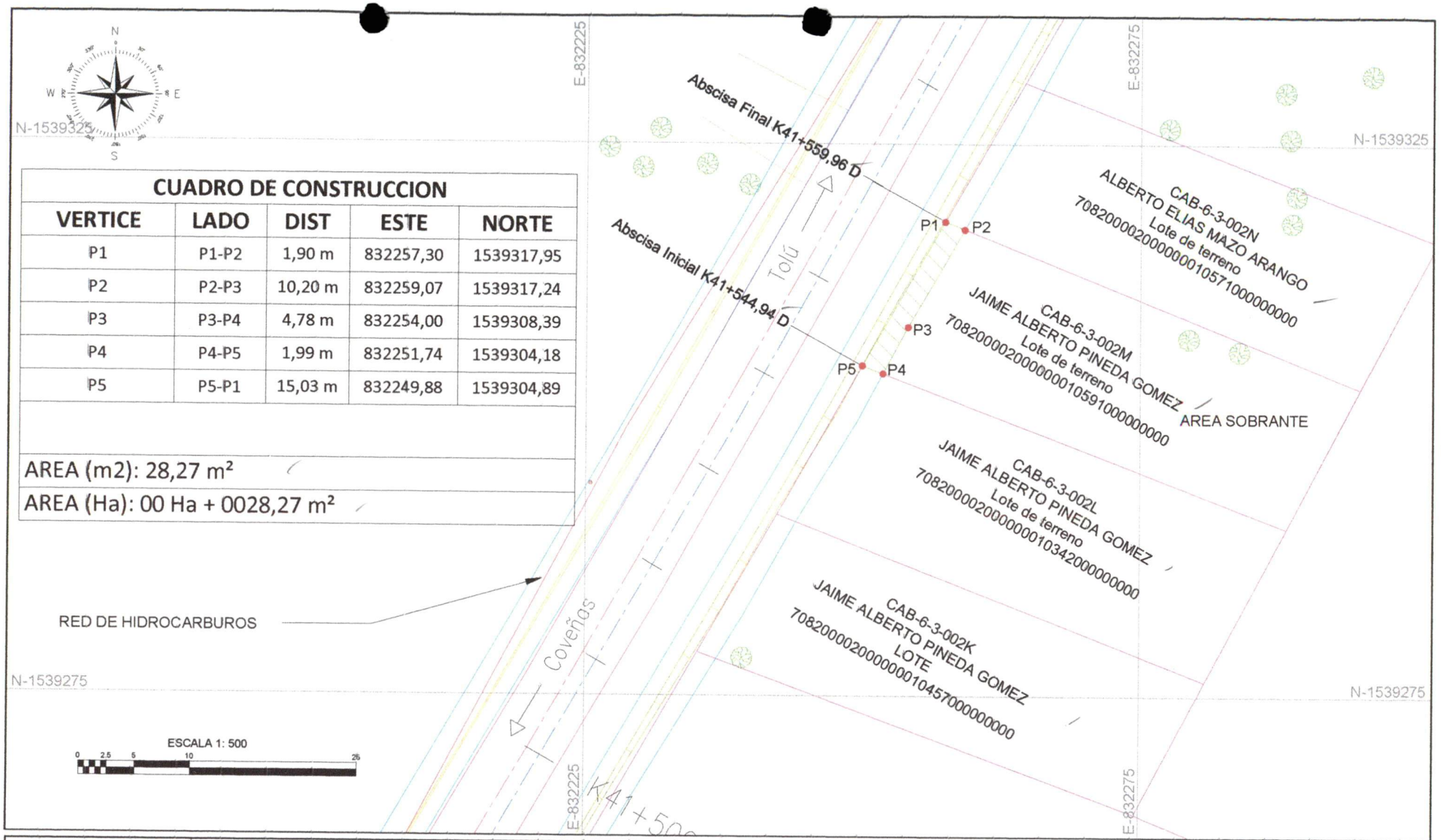
Elaboró: LUIS ALBERTO TORRES
M.P. 25335-233660 CND

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	800,00	M^2
AREA REQUERIDA	28,27	M^2
AREA REMANENTE	0,00	M^2
AREA SOBRANTE	771,73	M^2
AREA TOTAL REQUERIDA	**28,27**	M^2

OBSERVACIONES:

Cerca frontal para traslado, compuesta por 4 hilos de alambre de púa, poste de madera de 1,70 metros de altura, separación entre estacones de 2,00 metros y una longitud de 15,03 ML.



CUADRO DE CONSTRUCCION				
VERTICE	LADO	DIST	ESTE	NORTE
P1	P1-P2	1,90 m	832257,30	1539317,95
P2	P2-P3	10,20 m	832259,07	1539317,24
P3	P3-P4	4,78 m	832254,00	1539308,39
P4	P4-P5	1,99 m	832251,74	1539304,18
P5	P5-P1	15,03 m	832249,88	1539304,89
AREA (m2): 28,27 m²				
AREA (Ha): 00 Ha + 0028,27 m²				

CONSORCIO CR CONCESIONES S.A.S.

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR
UFI 6 SUBSECTOR 3
COVEÑAS - TOLÚ

CONCESIÓN Ruta al Mar

PROPIETARIO: JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ

CED. CAT.: 708200002000000010591000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:340-77370

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL: 0 Ha + 0800,00 m²

ÁREA REQUERIDA: 00 Ha + 0028,27 m²

ÁREA SOBRANTE: 0 Ha + 0771,73 m²

ÁREAS CONSTRUIDAS 0000,00 m²

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

CONVENCIONES

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

LEYENDA

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

RUTA: 9004	PR s	ABSCISAS
INICIO: K41+551,66		INICIO: K41+544,94 D
FINAL: K41+566,81		FINAL: K41+559,96 D

ARCHIVO: CAB-6-3-002M.dwg

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2017

ESCALA: 1:500

CIP: CAB-6-3-002M

PLANO No : 1 DE 1

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

MIEMBROS

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-3-002M

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

BOGOTA D.C., NOVIEMBRE 08 DE 2019

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

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

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
1.1. Solicitante
1.2. Tipo de inmueble.
1.3. Tipo de avalúo.
1.4. Marco Normativo.
1.5. Departamento.
1.6. Municipio.
1.7. SECTOR o Corregimiento.
1.8. Dirección del inmueble.
1.9. Abscisado de área Requerida.
1.10. Uso Actual Del Inmueble.
1.11. Uso Por Norma.
1.12. Información Catastral.
1.13. Fecha visita al predio.
1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS 2

3. INFORMACIÓN JURÍDICA
3.1. Propietario
3.2. Título de adquisición
3.3. Matricula inmobiliaria
3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
4.1. Delimitación del sector
4.2. Actividad predominante
4.3. Topografía
4.4. Características climáticas
4.5. Servicios públicos
4.6. Servicios comunales
4.7. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
6.1. Ubicación
6.2. Área del terreno
6.3. Linderos

6.4. Vías de acceso al predio
6.5. Servicios públicos
6.6. Áreas construidas
6.7. Características constructivas
6.8. Anexos, otras construcciones
6.9. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
8.1. Relación de ofertas obtenidas
8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CALCULOS VALOR TERRENO
10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

3

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
11.1. Costos de reposición
11.2. Depreciación (fitto y corvini)

12. CALCULO VALOR ANEXOS
12.1. Costos de reposición
12.2. Depreciación (fitto y corvini)

13. CULTIVOS Y ESPECIES

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA

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

1. **INFORMACION GENERAL**

1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 13 de Septiembre de 2019.

1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno.

1.3. **Tipo de avalúo:** Avaluó comercial corporativo.

1.4. **Marco Jurídico:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. **Departamento:** Sucre.

1.6. **Municipio:** SANTIAGO DE TOLÚ.

1.7. **SECTOR o barrio:** Santiago de Tolú.

1.8. **Dirección del inmueble:** LOTE DE TERRENO

1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K041+544.94 D y abscisa final K41+559.96 D.

1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso de ZONA DE DESARROLLO TURISTICO SUR (ZDTS)

1.11. **Uso por norma:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación del municipio de SANTIAGO DE TOLÚ, el predio se encuentra en uso ZONA DE DESARROLLO TURISTICO SUR (ZDTS).

1.12. **Información Catastral:**

Departamento	70- Sucre
Municipio	820 – TOLÚ
Cedula. Catastral actual	70-820-00-02-00-00-0001-0591-00-00-0000
Área de terreno	800 m² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2019	$ 1,625,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2019.

1.13. **Fecha visita al predio:** 17 de septiembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 8 de noviembre de 2019

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-6-3-002M, elaborado el 29 de Septiembre de 2017.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 02 de Septiembre de 2019
- Escritura pública N°1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín Antioquia
- Certificado catastral, 05 de septiembre de 2019.
- Plano de afectación predial, elaborado el 29 de Septiembre de 2017
- Registro 1 y 2
- Estudio de títulos del predio CAB-6-3-002M, elaborado el 29 de Septiembre de 2017.

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ C.C. 70.085.797
Fuente: Estudio de Títulos predio CAB-6-3-002M, 29 de Septiembre de 2017.
Título de adquisición: Escritura pública N°1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín Antioquia.

3.2. Matricula inmobiliaria: 340-77370.

3.3. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-77370, sobre el predio objeto de avaluó no recae ninguna limitación al dominio o gravamen que afecte la ejecución de cualquier nuevo juicio.
Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

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

LOCALIZACIÓN MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ – SUCRE

SECTOR SANTIAGO DE TOLU

6

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

4.2. Actividad predominante: En el sector se evidencian predios con destinación residencial turística y comercial. [2]

4.3. Topografía: La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.

4.4. Características Climáticas: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura promedio del sector es de 29°C.[3]. el municipio se encuentra a 2 msnm[4], presenta precipitación anual promedio de 1129 mm[5].

4.5. Servicios públicos: El sector cuenta con los servicios de acueducto mediante aljibes y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión.

---

2 Ibíd.
3 Ibíd.
4 Ibíd.
5 Centro de Observaciones Oceanográficas e Hidrográficas: www.cioh.org.co.

4.6. **Servicios comunales:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santiago De Tolú.

4.7. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de Santiago De Tolú – Sucre; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal entre Coveñas y Santiago de Tolú, la frecuencia de transporte en el sector es de 15 minutos.

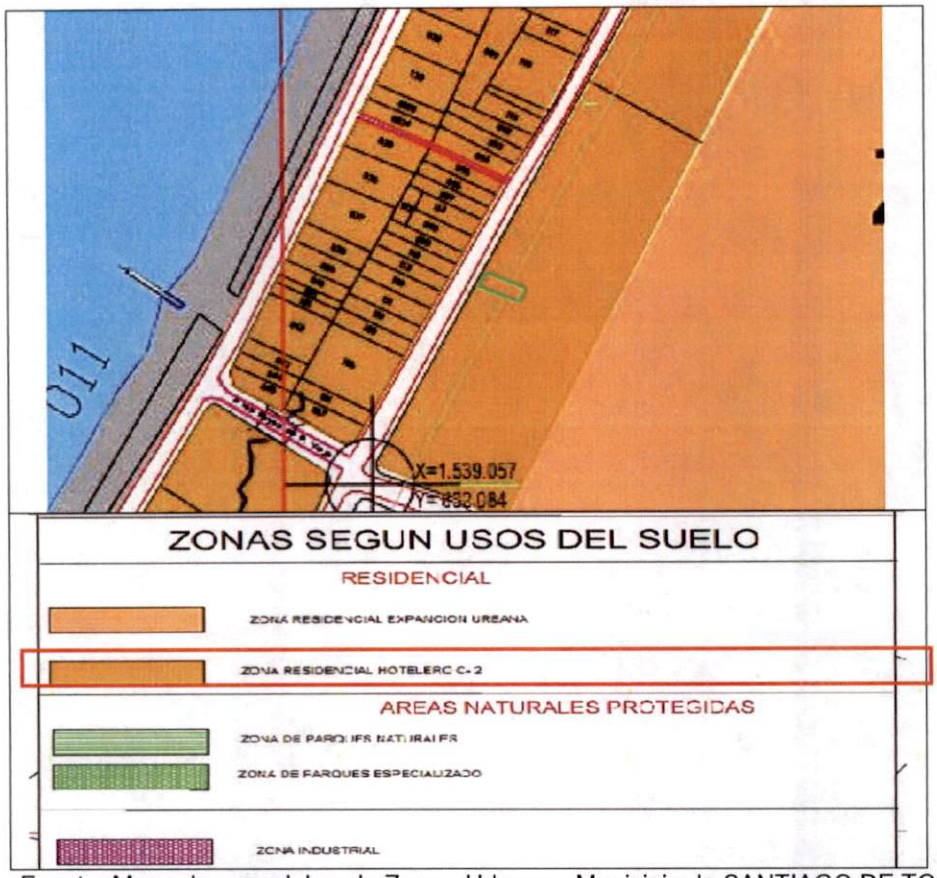
5. REGLAMENTACION URBANISTICA

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

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

Fuente: Certificado de Uso de Suelo.

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



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

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

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

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

UBICACIÓN DEL PREDIO

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

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	800,00 m^2
ÁREA REQUERIDA:	28,27 m^2
ÁREA REMANENTE:	0,00 m^2
ÁREA SOBRANTE:	771,73 m^2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	28,27 m^2

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

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	1,90 m	Con ALBERTO ELIAS MAZO ARANGO. Puntos 1 al 2.
SUR	1,99 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ. Puntos 4 al 5.
ORIENTE	14,98 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ. Puntos 2 al 4.
OCCIDENTE	15,03 m	Con Vía existente Coveñas - Tolú. Puntos 5 al 1

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

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

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

6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con acometida de acueducto y energía eléctrica.

6.6. **Áreas construidas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.7. **Características constructivas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. **Anexos, otras construcciones:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexo.

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

Descripción	Cantidad
Almendro D 0,21 m - D 0 40m	1 Un

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

7.1. **Método comparación de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7.2. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.
Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

7.3. **Metodología para Valuación de Cultivos y Especies:** Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen

comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por metro cubico de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

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

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. Relación de ofertas obtenidas:

ESTUDIO DE MERCADO SANTIAGO DE TOLU URBANO SECTOR PUERTO VIEJO URBANO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (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:

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

ESTUDIO DE MERCADO SANTIAGO DE TOLU URBANO SECTOR PUERTO VIEJO URBANO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m²)	VALOR (m²)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3017478083	Sofia Ascudillo	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	$ 800,000,000	$ 776,000,000	1,800.0	$ 331,111	360.0	$ 500,000	$ 180,000,000
2	3042120500	Margarita Salazar	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	$ 400,000,000	$ 392,000,000	1,000.0	$ 312,000	200.0	$ 400,000	$ 80,000,000
3	3146675685	Orlando Villa	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	$ 110,000,000	$ 99,000,000	123.0	$ 368,902	75.0	$ 715,000	$ 53,625,000
4	3117341745	Kelly Caraballo	Santiago de Tolu	La Loma	lote	$ 1,000,000,000	$ 880,000,000	2,500.0	$ 352,000	0.0		$ -
MEDIA ARITMETICA						$ 341,003.39						
DESVIACION ESTÁNDAR						24,754.37	LIMITE SUPERIOR	$ 365,757.76				
COEFICIENTE DE VARIACION						7.26%	LIMITE INFERIOR	$ 316,249.02				
VALOR ADOPTADO / m²						$341,000						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. Procesamiento estadístico encuestas :

encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/m²
1	La Loma	Casa	$ 331,111
2	La Loma	Casa	$ 312,000
3	La Loma	Casa	$ 368,902
4	La Loma	lote	$ 352,000
PROMEDIO			**$ 341,003.39**
DESVIACION ESTÁNDAR			**$ 24,754.37**
COEF DE VARIACION			**7.26%**
LIMITE SUPERIOR			**$ 365,757.76**
LIMITE INFERIOR			**$ 316,249.02**

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
TERRENO	M2	$ 341.000

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

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

Oferta 1: Lote de terreno de 1800 m2, cuenta con varias cabañas pequeñas con uso turístico, con una topografía plana, sector La Loma, cuenta con disponibilidad de servicios públicos y aljibes.

Oferta 2: Lote de terreno de 1000 m2, cuenta con una construcción para uso turístico con 4 baños, 2 habitaciones y cocina, con una topografía plana, sector La Loma, cuenta con disponibilidad de servicios públicos y aljibes.

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

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.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

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

11.2. Depreciación Fitto y Corvini

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. Costos de reposición:

12.2. Depreciación Fitto y Corvini

Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:

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

CALCULO CULTIVO Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Almendro ø 0,21m – 0,40m	Un	1	$ 79.168	$ 79.168
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 79.168

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación sin frente sobre una vía carreteable, se accede a este por servidumbre de transito.
- El predio presenta un topografia definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en usos residenciales y comerciales.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado

desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el avaluador 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.

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

15. RESULTADO DE AVALÚO

CAB-6-3-002M				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	m²	28.27	$ 341,000	$ 9,640,070
TOTAL TERRENO				**$ 9,640,070**
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 79,168**
TOTAL AVALUO				**$ 9,719,238**

TOTAL AVALUO: NUEVE MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($9.719.238.oo).

Bogotá, D.C., 8 de noviembre de 2019
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

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

CONSORCIO 6R CONCESIONES
APROBADO
Fecha: 22/11/2019
Elaborado por:

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

16. DOCUMENTOS ANEXOS

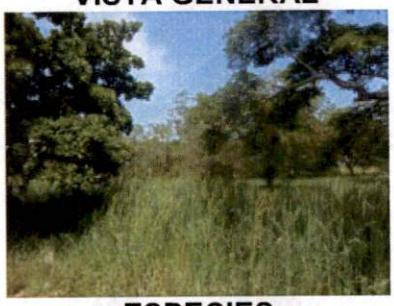
16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

ENTORNO

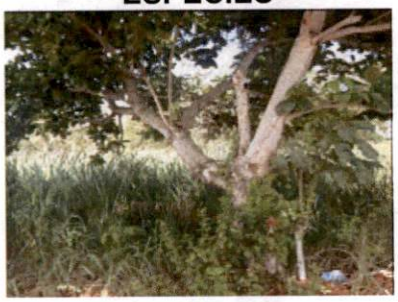
ENTORNO

VISTA GENERAL

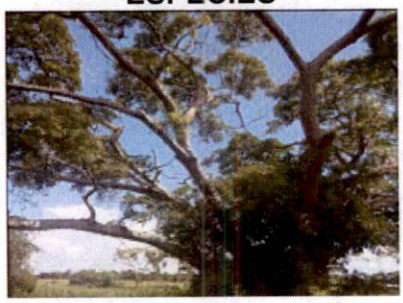


ESPECIES

ESPECIES



ESPECIES



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

16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno
Dirección: Lote de terreno.
SECTOR/Barrio: Santiago de Tolú
Municipio: Santiago De Tolú
Departamento: Sucre
Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0591-00-00-0000
Títulos de adquisición Escritura pública N°1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín Antioquia
Matricula Inmobiliaria: 340-77370.
Propietario: JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ C.C. 70.085.797

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1044 de 2.014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 691 de enero 24 de 2019 "Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial", se liquida el siguiente cálculo estimado de gastos notariales y registro, dejando la salvedad de que el número de hojas protocolo, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar.

SMLMV-2019	$828.116,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				$9.719.238
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		$29.158
2	Hojas Protocolo	$3.700,00	20	$74.000,00
3	Copias Protocolo	$3.700,00	40	$148.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				$251.157,71
4	Iva derechos notariales	19%		$47.720
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2,25%		$18.600
6	Derechos registrales	0,00471		$ 45.777,61
7	Retencion en la Fuente	1,00%		$97.192
8	Folios de matriculas	$ 20.500,00	2	$41.000
9	Rentas departamentales	1,05%		$102.052
SUBTOTAL				$352.342
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				$603.500

III. CONSIDERACIONES

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución No. No 691 de enero 24 de 2019, expedida por la Superintendencia de Notariado y registro.
- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Esxritura de compraventa y registro).	$ 603.500	Ver Cuadro Numeral II
2.Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	**$ 603.500**	

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

PREDIO CAB-6-3-002M

CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno
Dirección: Lote de terreno.
SECTOR/Barrio: Santiago de Tolú
Municipio: SANTIAGO DE TOLÚ
Departamento: Sucre
Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0591-00-00-0000
Títulos de adquisición Escritura pública N°1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín Antioquia.
Matricula Inmobiliaria: 340-77370.
Propietario: JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ C.C. 70.085.797

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-6-3-002M				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	m²	28.27	$ 341,000	$ 9,640,070
TOTAL TERRENO				**$ 9,640,070**
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 79,168**
TOTAL AVALUO				**$ 9,719,238**

TOTAL AVALUO: NUEVE MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($9.719.238.oo).

Bogotá, D.C., 8 de noviembre de 2019
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

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

CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
Elaborado por:
Fecha: 22/11/2014

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