Montería,

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20201125004914
Fecha: 25/11/2020 05:11:48 p. m.
Usuario: diana.gutierrez
CATEGORIA: EXTERNA

Señores:
SOCIEDAD FUNDACION CAPALU
Dirección: Lote de Terreno
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-6-3-002R OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-2020629003289** DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-2020630003290** 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-2020629003289** de fecha 29 de junio de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 340-34781 denominado "Lote de Terreno", ubicado en el Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar", según consta en la Guía de la Empresa de Correo certificado Servientrega S.A No. **9110625180**, 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 1º 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-2020629003282** 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°

708200002000000010706000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-34781 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. **CAB-6-3-002R**.Ubicado en el Sector Coveñas – Tolú.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado "Lote de Terreno", ubicado en el municipio de Santiago de Tolú - Sucre, a fin de notificarle a la **SOCIEDAD FUNDACIÓN CAPALU,** la oferta formal de compra N. **48-147S-2020629003289** de fecha 29 de junio de 2020

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N. **48-147S-2020629003289** 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-2020629003289** de fecha 29 de junio de 2020. PREDIO_**CAB-6-3-002R,** al titular inscrito la **SOCIEDAD FUNDACIÓN CAPALU,** 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-2020629003289** de fecha 29 de junio de 2020, PREDIO_**CAB-6-3-002R** al titular inscrito la **SOCIEDAD FUNDACIÓN CAPALU.** - 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

Señores:
SOCIEDAD FUNDACION CAPALU
Dirección: Lote de Terreno
Santiago de Tolú -Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200629003289
Fecha: 29/06/2020 08:54:19 p. m.
Usuario: maira.vergara
CATEGORIA: CONTRACTUAL

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

ASUNTO: COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA **OFERTA FORMAL DE COMPRA** Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA VEREDA SANTIAGO DE TOLÚ, DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 70820000200000001070600000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-34781 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTIAGO DE TOLÚ. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-6-3-002R. 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-6-3-002R
Fecha de ficha	29-09-2017
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 3
Área de terreno requerida (m2/ha)	165,94 M²
Abscisa inicial	K 41+667.08 D
Abscisa final	K 41+738.04 D
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-34781
ORIP	Santiago de Tolú
Cédula Catastral	708200002000000010706000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura pública N° 2486 del 29 de junio de 2011 otorgada por la Notaria Cuarta de Medellín, y son los siguientes:

"Por el **Norte** con propiedad de los señores guerra TULENA. con medida de quinientos (500) metros; por el **SUR.** Con la parcela del señor Francisco Javier Puerta Caraballo. con medida de quinientos (500) metros, Por el **Este** con propiedad del señor José Aquileo Puerta Guevara con medida de Cien (100) metros **Oeste,** con la carretera nueva que de tolú conduce a Coveñas medida de Cien (100) metros"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-34781 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
SOCIEDAD FUNDACION CAPALU	Numero 44256 Documento 1886376	Compraventa	Escritura Pública	Escritura pública N° 2486 del 29 de junio de 2011	Notaría Cuarta	Medellín

Registro Público De
Panamá

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

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

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO	
Ficha Predial No. CAB-6-3-002R	Total:	50000,00 M²
	Requerida:	165,94 M²
	Remanente:	0,00 M²
	Sobrante:	49834,06 M²
	Total, Requerida	165,94 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	3.47 m	Con CLEOTILDE MARIA SIERRA SALAS, Puntos 1 al 2.
SUR	1.94 m	Con DESIDERIO CARABALLO MEZA, Puntos 4 al 5.
ORIENTE	71.30 m	Con SOCIEDAD FUNDACION CAPALU, Puntos 2 al 4.
OCCIDENTE	70.92 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-6-3-002R de fecha 8 de noviembre de 2019, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **VEINTIDÓS MILLONES TRECIENTOS TREINTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE ($22.330.333).**

Por concepto de Valor de Terreno, a favor del Propietario; la suma de **VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE ($21.240.320).**

CAB-6-3-002R				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	m²	165,94	$ 128.000	$ 21.240.320
TOTAL TERRENO				**$ 21.240.320**

Por concepto de Valor de Cultivos y Especies, a favor del Propietario; la suma de **UN MILLON NOVENTA MIL TRECE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.090.013).**

CALCULO CULTIVO Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR UNIT.**	**VALOR TOTAL**
Cedro ≤ 0.20 m	Un	1	$ 29.963	$ 29.963
Totumo ≤ 0.20 m	Un	1	$ 4.948	$ 4.948
Hoja menuda ≤ 0.20 m	Un	2	$ 9.896	$ 19.792
Zaragosa 0,21m – 0,40m	Un	1	$ 59.376	$ 59.376
Guasimo ≤ 0.20 m	Un	1	$ 2.969	$ 2.969
Campano 0,21m – 0,40m	Un	1	$ 89.064	$ 89.064
Roble ≤ 0.20 m	Un	2	$ 37.453	$ 74.906
Roble ø 0,21m – 0,40m	Un	3	$ 269.665	$ 808.995
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 1.090.013**

El pago total del precio de la adquisición es de **VEINTIDÓS MILLONES TRECIENTOS TREINTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE ($22.330.333).**

CAB-6-3-002R				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	m²	165,94	$ 128.000	$ 21.240.320
TOTAL TERRENO				**$ 21.240.320**
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 1.090.013**
TOTAL AVALUO				**$ 22.330.333**

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-6-3-002R, 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 Lorica, Propietario y Expediente predial.
Elaboró: M.A.VA.
Revisó: J.D.O. V

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-3-002R

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

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

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. ESPECIES Y CULTIVOS

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA

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

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

1. **INFORMACION GENERAL**

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

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

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+667,08 D y abscisa final K41+738,04 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	70-820-00-02-00-00-0001-0706-0-00-00-0000
Área de terreno	5 Ha 0 m² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2019	$ 101,620,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2019.

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

1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 08 de noviembre de 2019

2. DOCUMENTOS

2.1. Documentos suministrados

- Ficha predial del predio CAB-6-3-002R, elaborado el 29 de Septiembre de 2017.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 02 de Septiembre de 2019
- Escritura pública N° 2486 del 29 de junio de 2011 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín
- 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-6-3-002R, elaborado el 29 de Septiembre de 2017.
- Certificado de uso de suelo expedido 25 de septiembre de 2017.

2.2. Documentos consultados

- Consulta catastral del predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: SOCIEDAD FUNDACIÓN CAPALU Numero 44256 Documento 1886376 Registro Público De Panamá

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

3.2. Título de adquisición: Escritura pública N° 2486 del 29 de junio de 2011 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín.

3.3. Matricula inmobiliaria: 340 – 34781.

3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340 – 34781, 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.

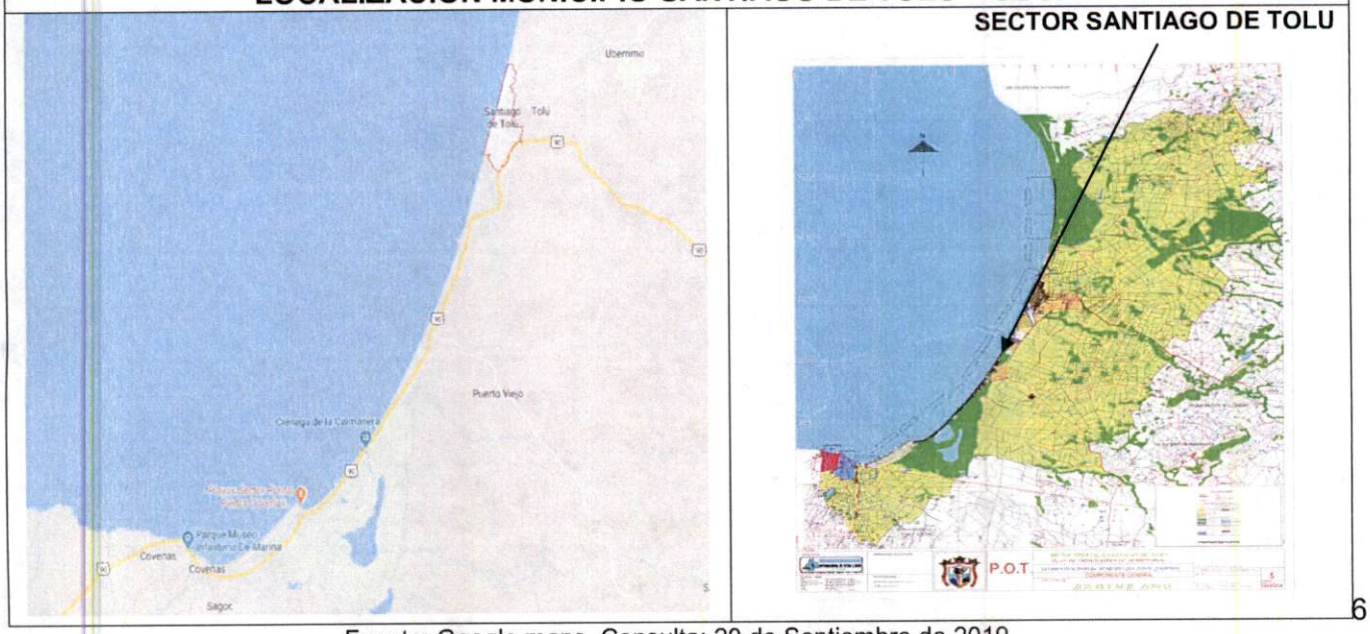
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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/

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

LOCALIZACIÓN MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ – SUCRE



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.

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

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

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

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

5.1. Norma Urbanística Aplicada: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de SANTIAGO DE TOLÚ – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 010 del 29 de Diciembre del 2000 y confrontado con el certificado de uso del suelo del 25 de septiembre de 2017 expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro urbano cuyo uso es ZONA DE DESARROLLO TURISTICO SUR (ZDTS).

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

Fuente: Certificado de Uso de Suelo.

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.

UBICACIÓN DEL PREDIO

Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 08 de noviembre 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:	50.000,00 m^2
ÁREA REQUERIDA:	165,94 m^2
ÁREA REMANENTE:	0,00 m^2
ÁREA SOBRANTE:	49.834,06 m^2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	165,94 m^2

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

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,47 m	Con CLEOTILDE MARIA SIERRA SALA, Puntos 1 al 2
SUR	1,94 m	Con DESIDERIO CARABALLO MEZA, Puntos 4 al 5.
ORIENTE	71,30 m	Con SOCIEDAD FUNDACION CAPALU, Puntos 2 al 4
OCCIDENTE	70,92 m	Con Vía existente Coveñas - Tolú, Puntos Salí

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-002R, 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.

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
Cedro≤ 0.20 m	1 Un
Totumo ≤ 0.20 m	1 Un
Hoja menuda ≤ 0.20 m	2 Un
Zaragoza 0,21m – 0,40m	1 Un
Guasimo ≤ 0.20 m	1 Un
Campano 0,21m – 0,40m	1 Un
Roble ≤ 0.20 m	2 Un
Roble ø 0,21m – 0,40m	3 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

16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones
Dirección: Lote de terreno.
SECTOR/Barrio: Santiago de Tolú
Municipio: SANTIAGO DE TOLÚ
Departamento: Sucre
Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0706-0-00-00-0000

- **Títulos de adquisición:** Escritura pública N° 2486 del 29 de junio de 2011 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín

Matricula Inmobiliaria: 340 – 34781.
Propietario: SOCIEDAD FUNDACIÓN CAPALU Numero 44256 Documento 1886376 Registro Público De Panamá

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

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

19

SMLMV-2019	$828.116,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				$22.330.333
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		$66.991
2	Hojas Protocolo	$3.700,00	20	$74.000,00
3	Copias Protocolo	$3.700,00	40	$148.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				$288.991,00
4	Iva derechos notariales	19%		$54.908
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2,25%		$18.600
6	Derechos registrales	0,00471		$ 105.175,87
7	Retencion en la Fuente	1,00%		$223.303
8	Folios de matriculas	$ 20.500,00	2	$41.000
9	Rentas departamentales	1,05%		$234.468
SUBTOTAL				$677.456
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				$966.447

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).	$ 966.447	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	**$ 966.447**	

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

CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones
Dirección: Lote de terreno.
SECTOR/Barrio: Santiago de Tolú
Municipio: SANTIAGO DE TOLÚ
Departamento: Sucre
Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0706-0-00-00-0000
Títulos de adquisición: Escritura pública N° 2486 del 29 de junio de 2011 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín
Matricula Inmobiliaria: 340 – 34781.
Propietario: SOCIEDAD FUNDACIÓN CAPALU Numero 44256 Documento 1886376 Registro Público De Panamá

2. VALORACION COMERCIAL:

CAB-6-3-002R				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	m²	165,94	$ 128.000	$ 21.240.320
TOTAL TERRENO				**$ 21.240.320**
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 1.090.013**
TOTAL AVALUO				**$ 22.330.333**

TOTAL AVALUO: VEINTIDÓS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE ($22.330.333.oo).

Bogotá, D.C., 08 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: 22/11/2019

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

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	18-02-15

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR	UNIDAD FUNCIONAL	UFI6
CONTRATO No.:	APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		
PREDIO No.	CAB-6-3-002R	SECTOR O TRAMO	SUBSECTOR 3 COVEÑAS - TOLÚ
ABSC. INICIAL	K 41+667,08 D		
ABSC. FINAL	K 41+738,04 D	MARGEN	Derecha
		LONGITUD EFECTIVA	70,96 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
SOCIEDAD FUNDACION CAPALU	CEDULA	No 44256 Doc 1886376 Registro Público De Panamá	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-34781
	DIRECCION / EMAIL.	Lote de terreno	
	DIRECCION DEL PREDIO	Lote de terreno	CEDULA CATASTRAL: 70820000200000001070600000000

VEREDA/BARRIO:	Santiago de Tolú	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Santiago de Tolú			NORTE	3,47 m	Con CLEOTILDE MARIA SIERRA SALA, Puntos 1 al 2.
DPTO:	SUCRE	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Zona de Desarrollo Turístico Sur (ZDTS)	SUR	1,94 m	Con DESIDERIO CARABALLO MEZA, Puntos 4 al 5.
Predio requerido para:	MEJORAMIENTO	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	71,30 m	Con SOCIEDAD FUNDACION CAPALU, Puntos 2 al 4.
				OCCIDENTE	70,92 m	Con Vía existente Coveñas - Tolú, Puntos 5 al 1.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Cedro,≤ Ø 0,20m	1		UND
Totumo,≤ Ø 0,20m	1		UND
Hoja menuda,≤ Ø 0,20m	2		UND
Zaragosa,Ø 0,21m - Ø 0,40m	1		UND
Guasimo,≤ Ø 0,20m	1		UND
Campano,Ø 0,41m - Ø 0,60m	1		UND
Roble,≤ Ø 0,20m	2		UND
Roble,Ø 0,21m - Ø 0,40m	3		UND
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	-	-	-
2	-	-	-
3	-	-	-
4	-	-	-
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
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

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 29-09-17

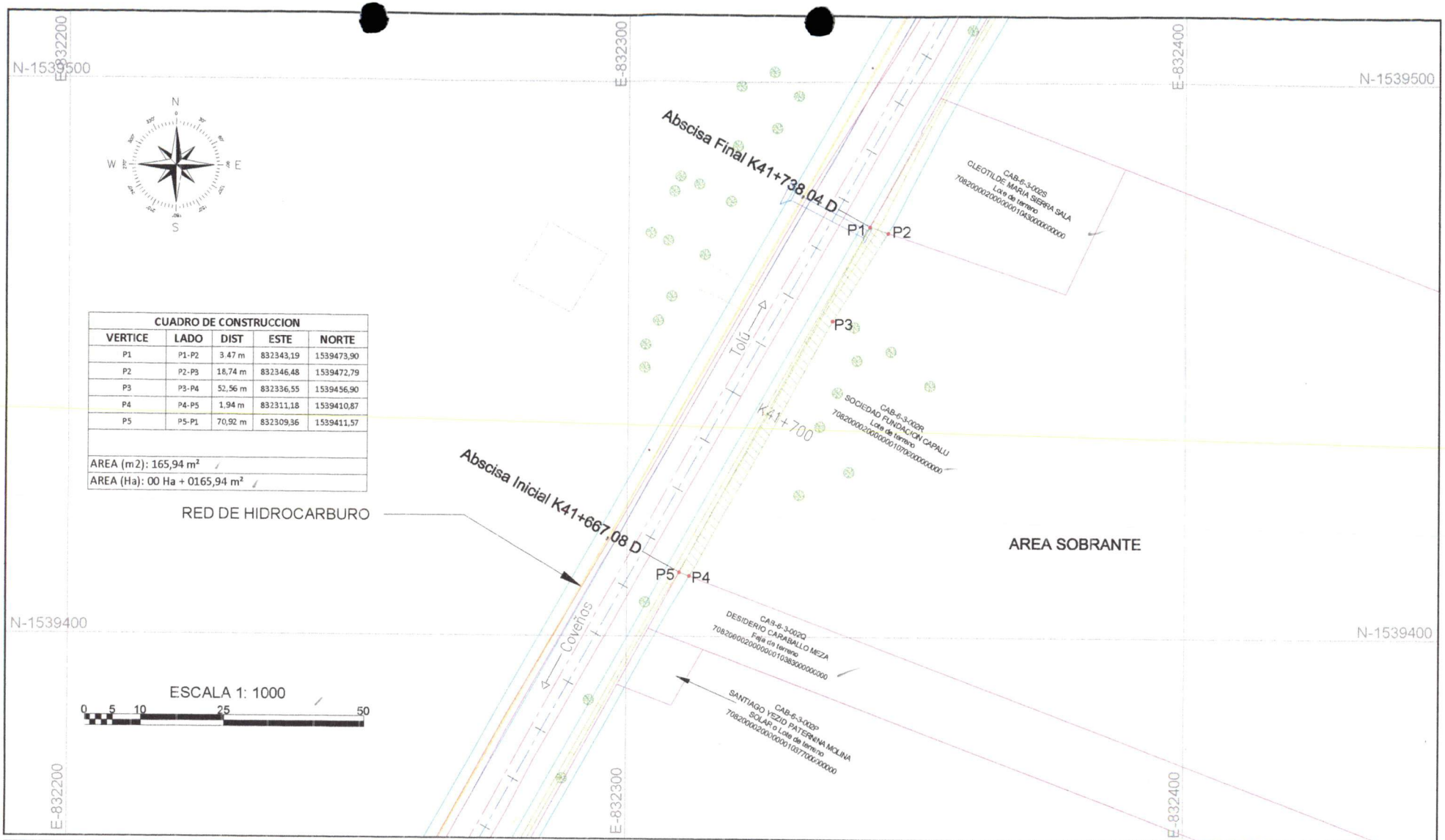
Elaboró: LUIS ALBERTO TORRES
M.P. 25335-233660 CND

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	50000,00	M^2
AREA REQUERIDA	165,94	M^2
AREA REMANENTE	0,00	M^2
AREA SOBRANTE	49834,06	M^2
AREA TOTAL REQUERIDA	165,94	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 70,92 ML.



CUADRO DE CONSTRUCCION				
VERTICE	LADO	DIST	ESTE	NORTE
P1	P1-P2	3.47 m	832343,19	1539473,90
P2	P2-P3	18,74 m	832346,48	1539472,79
P3	P3-P4	52,56 m	832336,55	1539456,90
P4	P4-P5	1,94 m	832311,18	1539410,87
P5	P5-P1	70,92 m	832309,36	1539411,57
AREA (m2): 165,94 m²				
AREA (Ha): 00 Ha + 0165,94 m²				

CONSORCIO CR CONCESIONES

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR
UFI 6 SUBSECTOR 3
COVEÑAS - TOLÚ

CONCESIÓN Ruta al Mar

PROPIETARIO: SOCIEDAD FUNDACION CAPALU

CED. CAT.: 708200002000000010706000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:340-34781

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL: 5Ha + 0000,00 m²

ÁREA REQUERIDA: 00 Ha + 0165,94 m²

ÁREA SOBRANTE: 4 Ha + 9834,06 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+674,43		INICIO: K41+667,08 D
FINAL: K41+745,61		FINAL: K41+738,04 D

ARCHIVO: CAB-6-3-002Rdwg

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2017

ESCALA: 1:1000

CIP: CAB-6-3-002R

PLANO No : 1 DE 1