

Montería,

Señor:
ENRIQUE ANTONIO QUIROZ PEREZ
Dirección: Lote de Terreno
Santiago de Tolú - Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200810003760
Fecha: 10/08/2020 11:54:14 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 CAB-6-3-012. OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-20200629003297** DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-20200629003298** de 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-20200629003297** de fecha 29 de junio de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 340-33853 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. **9110625191**, 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-20200629003297** 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° 708200102000000980039000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-33853 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. **CAB-6-3-012**. Ubicado en el Sector Coveñas – Tolú.

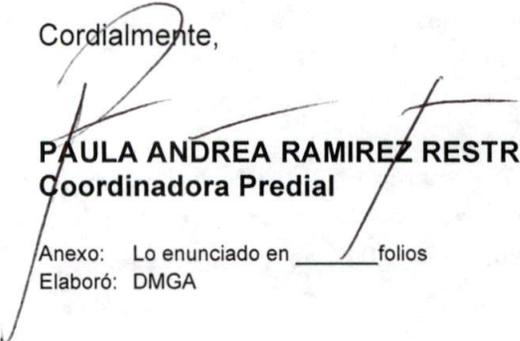
El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. 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 **ENRIQUE ANTONIO QUIROZ PÉREZ**, la oferta formal de compra N.º **48-147S-20200629003297** de fecha 29 de junio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N.º **48-147S-20200629003298** 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.gutierrez@elcondor.com o contacto@rutaalmar.com de igual forma está disponible el número de teléfono 4 – 7918361 – Cel. 32161866 02 - 310 468 6786

Cordialmente,



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-20200629003297** de fecha 29 de junio de 2020. PREDIO_CAB-6-3-012, al titular inscrito el señor **ENRIQUE ANTONIO QUIROZ PÉREZ**, 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 **12 de agosto de 2020**.

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del día **19 de agosto de 2020** por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación la Oferta Formal de Compra No. **48-147S-20200629003297** de fecha 29 de junio de 2020. PREDIO_CAB-6-3-012, al titular inscrito el señor **ENRIQUE ANTONIO QUIROZ PÉREZ**. - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

Montería, Córdoba

Señor:
ENRIQUE ANTONIO QUIROZ PEREZ
Dirección: Lote de Terreno
Santiago de Tolú - Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA
AL MAR
Radicado: 48-147S-20200629003297
Fecha: 29/06/2020 09:31:53 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° 708200102000000980039000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-33853 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-6-3-012. 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-6-3-012
Fecha de ficha	18-11-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 3
Área de terreno requerida (m2/ha)	51,99 M2
Abscisa inicial	K42+330,80 (D)
Abscisa final	K42+340,74 (D)
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-33853
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200102000000980039000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura pública N° 1369 del 27 de noviembre de 1989 otorgada en la Notaria Segunda de Sincelejo., a saber:

"NORTE, 50 metros con predio que se reserva el vendedor; SUR, 50 metros con Margarita González; ESTE, 10 metros con manglares nacionales; OESTE; 10 metros con carretera nueva Tolú-Coveñas"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 340-33853 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
ENRIQUE ANTONIO QUIROZ PEREZ	C.C. 1.584.133	Compraventa	Escritura Pública	1369 del 27 de noviembre de 1989	Notaria Segunda	Sincelejo

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-6-3-012:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-6-3-012	Total: 500,00 M2
	Requerida: 51,99 M2
	Remanente: 0,00 M ²
	Sobrante: 448,01 M2
	Total, Requerida: 51,99 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	5.25m	MARY LUZ GARCIA GOMEZ P (1-2)
SUR	5.19m	MARIA DEL CARMEN CRISTINA ARANGO FONNEGRA Y OTRA P (3-4)
ORIENTE	10.00m	ENRIQUE ANTONIO QUIROZ PEREZ P (2-3)
OCCIDENTE	10.00m	CARRETERA COVEÑAS - TOLÚ P (4-1)

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-6-3-012 de fecha 17 de febrero de 2020, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 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 **VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$22.735.455).**

Por concepto de Valor de Terreno, a favor del Propietario; la suma **DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRECIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.976.350).**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	51,99	\$ 365.000	\$ 18.976.350
TOTAL TERRENO				\$ 18.976.350

Por concepto de Valor de Construcciones Anexas, a favor del Propietario; la suma **TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 3.759.105).**

CAB-6-3-012										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1: Enramada	10	30	31,82	33,33%	2	23,80%	\$ 151.348,03	\$36.171,70	\$115.174,33	\$3.641.812,31
CA2: Cerca	3	10	5,25	30,00%	2	21,53%	\$ 28.471,24	\$6.129,86	\$22.341,38	\$117.292,26
VALOR TOTAL										\$ 3.759.104,56
VALOR ADAPTADO										\$ 3.759.105

El pago total del precio de la adquisición es de **VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$22.735.455).**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	51,99	\$ 365.000	\$ 18.976.350
TOTAL TERRENO				\$ 18.976.350
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.759.105
TOTAL AVALUO				\$ 22.735.455

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

Cabe resaltar que el Concesionario Ruta al Mar S.A.S., actuando como delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta 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



CONCESIÓN
Ruta al Mar
Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

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.

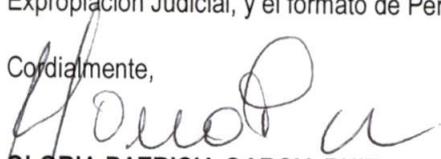
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual 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 de 1997, 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-6-3-012 del 17 de febrero de 2020, 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

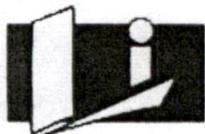
Anexo: Lo enunciado en _____ folios
CC: Archivo (Sin anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Loricá, Propietario y Expediente predial.
Elaboró: M.A.V.A.
Revisó: J.D.O.V.

Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1. Km 3 Vía Montería – Planeta Rica.



VIGILADO
SuperTransporte

PBX – 57 (4) 792 1920 - Montería – Córdoba
contacto@rutaalmar.com | www.rutaalmar.com



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-3-012

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCIÓN:	LOTE DE TERRENO
BARRIO:	SANTIAGO DE TOLÚ
MUNICIPIO:	SANTIAGO DE TOLÚ
DEPARTAMENTO:	SUCRE
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., 17 DE FEBRERO DE 2020

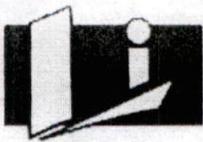


TABLA DE CONTENIDO

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 O URBANIZACIÓN:	4
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	4
1.9. ABCISADO 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:	6
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. DESCRIPCION 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-6-3-012

6.9. SERVICIOS PÚBLICOS:	10
6.10. UNIDADES FISIográfICAS:	11
6.11. ESTRATIFICACIÓN:	11
6.12. ÁREAS CONSTRUIDAS:	11
6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	11
6.14. CONSTRUCCIONES ANEXAS:	11
6.15. CULTIVOS ESPECIES:	¡Error!
Marcador no definido.	
7. MÉTODOS VALUATORIOS	12
7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.	12
7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:	12
7.3. METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:	¡Error!
Marcador no definido.	
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. CALCULOS 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. SERVUDUMBRES:	15
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS):	15
11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	15
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:	15
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:	16
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	16
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	16
13. CONSIDERACIONES GENERALES.	16
14. RESULTADO DE AVALÚO.	18
15. DOCUMENTOS ANEXOS	19

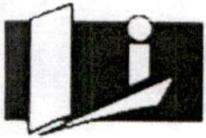
3



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

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 29 enero de 2020. 4
- 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 K42+330,80 D y abscisa final K042+340,74 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 acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación, obras públicas y saneamiento básico del municipio



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO CAB-6-3-012

de 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	70-820-01-02-00-00-0098-0039-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 653 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 36,337,000

5

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2020.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 14 de febrero de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 17 de febrero de 2020.

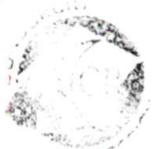
2. DOCUMENTOS

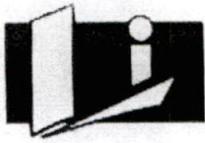
- Ficha predial del predio CAB-6-3-012, elaborado el 18 de noviembre de 2019.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 15 de octubre de 2019
- Escritura pública No. 1369 del 27 de noviembre de 1989 protocolizada en la Notaria segunda de Sincelejo.
- Certificado catastral, vigencia 2020.
- Plano de afectación predial, elaborado el 18 de noviembre de 2019
- Registro 1 y 2.
- Estudio de títulos del predio CAB-6-3-012, elaborado el 06 de noviembre de 2019.
- Certificado de uso del suelo, del 18 de octubre de 2019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Enrique Antonio Quiroz Pérez CC.1.584.133

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN Escritura pública No. 1369 del 27 de noviembre de 1989 protocolizada en la Notaria Segunda de Sincelejo.





3.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 340 – 33853.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 340 – 33853, sobre el predio objeto de avalúo se presentan las siguientes observaciones jurídicas.

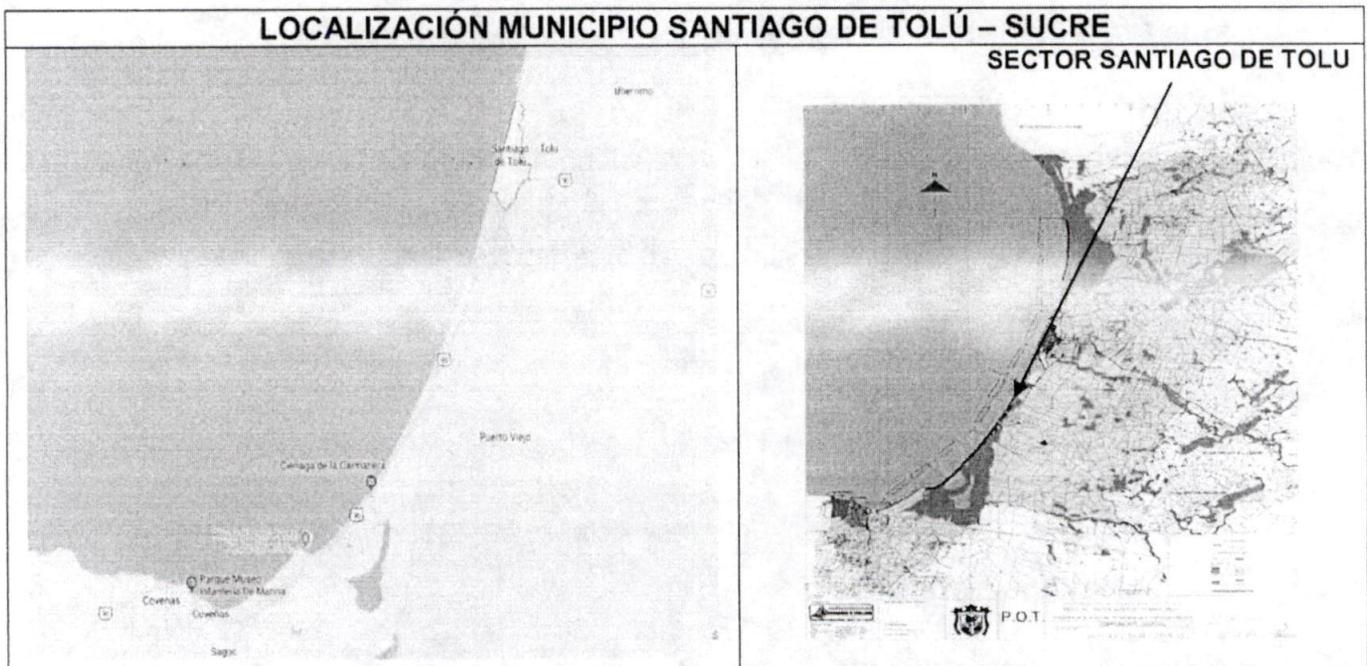
Anotación No.1 – Servidumbre de tránsito de mayor extensión registrada en la Resolución 00029 del 21 de enero de 1982, emitida por el INCORA.

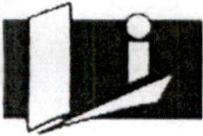
6

Anotación No.2 – Servidumbre de acueducto de mayor extensión registrada en la Resolución 00029 del 21 de enero de 1982, emitida por el INCORA.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

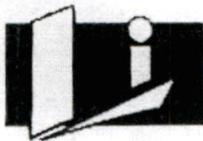
4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** Delimitación del sector: El predio se encuentra en el barrio Santiago de Tolú, en el sector Zona Puerto Viejo, se ubica geográficamente al sur del perímetro urbano del municipio Santiago De Tolú, y limita al norte con el sector de la Zona De Palo Blanco, al sur con la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





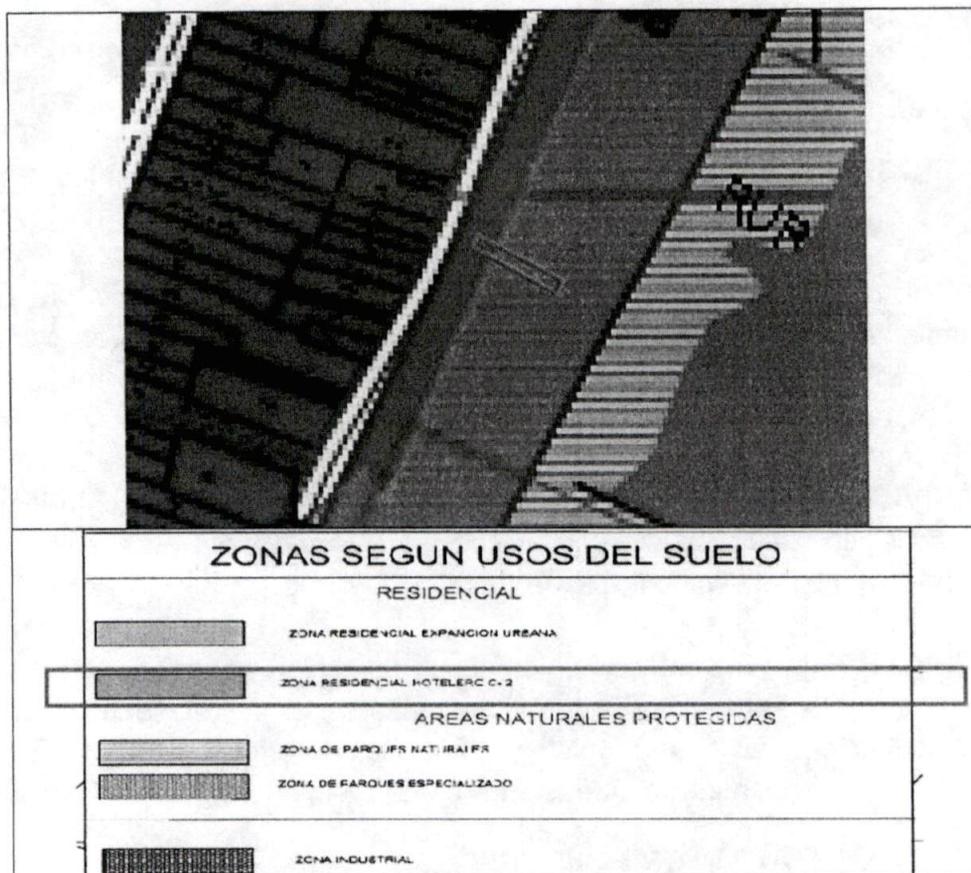
Fuente: Google maps, Consulta: 14 de febrero de 2020,
<https://www.google.com/maps/place/Santiago+de+Tol%C3%BA,+Sucre>

- 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. **REGLAMENTACION URBANISTICA**
- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de SANTIAGO DE TOLÚ – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 010 del 29 de Diciembre del 2000, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro urbano cuyo uso es de zona residencial - hotelera C2 y se encuentra dentro del polígono definido de Zona de Manglares; no obstante lo anterior de conformidad con la certificación del uso del suelo expedida por el secretario de planeación municipal e infraestructura municipal "Adicionalmente, el POT establece que el predio es urbano y que el



PREDIO CAB-6-3-012

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.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-012



9

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

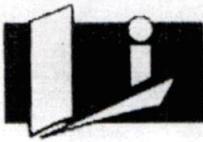
6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

- 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.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 14 de Febrero de 2020.

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



ÁREA TOTAL TERRENO:	500,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	51,99 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	448,01 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	51,99 m ²

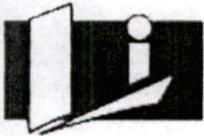
Fuente: Ficha predial CAB-6-3-012, 18 de noviembre de 2019.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	5,25 m	MARY LUZ GARCIA GOMEZ P(1-2)
SUR	5,19 m	MARIA DEL CARMEN CRISTINA ARANGO FONNEGRA Y OTRA P(3-4)
ORIENTE	10,00 m	ENRIQUE ANTONIO QUIROZ PEREZ P(2-3)
OCIDENTE	10,00 m	CARRETERA COVEÑAS – TOLÚ P(4-1)

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-012, 18 de noviembre de 2019.

- 6.4. **FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. **FRENTE:** La franja requerida cuenta con un frente de 10.00 m.
- 6.6. **FONDO:** La franja requerida cuenta con un fondo que oscila entre 5.25 m y entre 5.19 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%	Lote	Uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes.

11

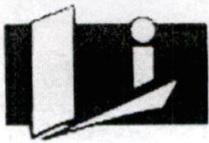
6.11. **ESTRATIFICACIÓN:** Sin información.

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

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

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

CONSTRUCCION ANEXA	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: Enramada con cubierta en teja de zinc sobre estructura de madera, 12 columnas de madera de 2,70 m de alto promedio, piso en tabla de madera soportada en pilotes de 0.50m de alto promedio y cerco con 2 secciones de tabla de madera dispuestas horizontalmente de 6.20m de longitud.	31,62 m ²	10	Bueno	30
CA2: Cerca de 3 hilos de alambre de púas, con postes de madera de 1,30 metros de altura separados cada 1,30 metros.	5,25 m	3	Bueno	10



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

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

12

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :

Unidad fisiográfica 1

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



ESTUDIO DE MERCADO SANTIAGO DE TOLU URBANO SECTOR PUERTO VIEJO URBANO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (m ²)	AREA CONSTRUIDA (m ²)
1	3017478083	Sofia Ascudillo	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 800,000,000	1,800	360
2	3042120500	Margarita Salazar	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 400,000,000	1,000	200
3	3146675685	Orlando Villa	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 110,000,000	123	75
4	3117341745	Kelly Caraballo	Santiago de Tolu	La Loma	lote	\$ 1,000,000,000	2,500	0

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: 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	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (m ²)	VALOR (m ²)	AREA (m ²)	VALOR / m ²	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	\$ 96,000,000	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 ESTANDAR						24,754.37	LIMITE SUPERIOR	\$ 365,757.76				
COEFICIENTE DE VARIACION						7.24%	LIMITE INFERIOR	\$ 316,248.02				

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)

Unidad fisiográfica 1



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

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
TERRENO	M2	\$ 365.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

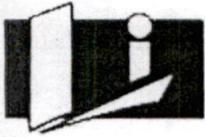
Se adopta el valor del límite superior dadas las características normativas de actividad comercial que presenta el predio en el área requerida de la U.F.1.

Unidad Fisiográfica 1

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

Oferta 2: Lote de terreno de 1000 m2, cuenta con una construcción para uso 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.



PREDIO CAB-6-3-012

Oferta 4: Lote de terreno de 2500 m2, con una topografía plana, sector La Loma, ideal para un desarrollo turístico, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

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

10.4. SERVUDUMBRES: De acuerdo con el Informe Técnico – Servidumbre suministrado, no se determina área de servidumbre dentro del área requerida para el proyecto.

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

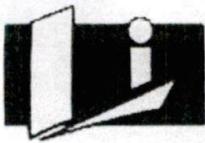
11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

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. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 193.

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1: Enramada con cubierta en teja de zinc sobre estructura de madera, 12 columnas de madera de 2,70 m de alto promedio, piso en tabla de madera soportada en pilotes de 0.50m de alto promedio y cerco con 2 secciones de tabla de madera dispuestas horizontalmente de 6.20m de longitud.

ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Replanteo	m2	\$ 2.633,00	31,62	\$ 83.255,46
Descapote a maquina	m3	\$ 9.825,00	0,95	\$ 9.333,75
Poste 15 - 18 CM (6M) - Eucalipto	Un	\$ 196.088,00	7,00	\$ 1.372.616,00
Liston 8 cm X 1,8 cm X 2,9 m - amarillo	Un	\$ 11.459,00	22,00	\$ 252.098,00
Cubierta sencilla teja alizinc cal 24	m2	\$ 53.452,00	31,62	\$ 1.690.152,24
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2cm x2,9m - ordinario	un	\$ 22.906,00	41,00	\$ 939.146,00
Hora cuadrilla AA - con prestaciones	Hc	\$ 18.290,00	24,00	\$ 438.960,00
Total				\$ 4.785.561,45
Cantidad				31,62
Valor adoptado				\$ 151.346,03

**PREDIO CAB-6-3-012**

CA2: Cerca de 3 hilos de alambre de púas, con postes de madera de 1,30 metros de altura separados cada 1,30 metros.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas IOWA (350m) cal 14	m	16	\$ 456	\$ 7.296,00
Limaton 10-12 cm (6m) Eucalipto	un	2	\$ 30.559	\$ 61.118,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	1	\$ 7.900	\$ 7.900,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	4	\$ 18.290	\$ 73.160,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 149.474,00
TOTAL CANTIDAD				5,25
VALOR UNITARIO				\$ 28.471,24

Fuente grapa: <http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471>

16

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

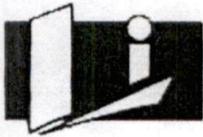
CAB-6-3-012										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1: Enramada	10	30	31,62	33,33%	2	23,90%	\$ 151.346,03	\$36.171,70	\$115.174,33	\$3.641.812,31
CA2: Cerca	3	10	5,25	30,00%	2	21,53%	\$ 28.471,24	\$6.129,86	\$22.341,38	\$117.292,25
VALOR TOTAL										\$ 3.759.104,56
VALOR ADAPTADO										\$ 3.759.105

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

La franja objeto de adquisición predial no presenta cultivos y especies objeto de avalúo.

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-012

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 evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

17



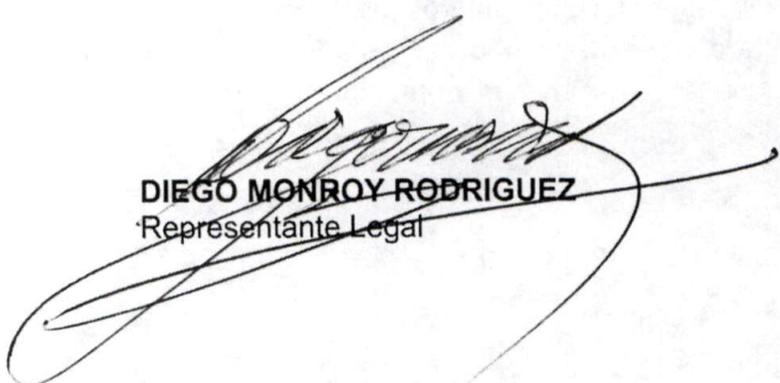
14. RESULTADO DE AVALÚO.

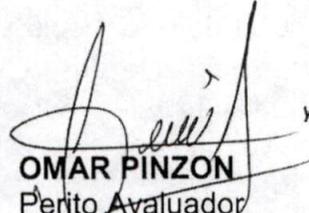
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	51,99	\$ 365.000	\$ 18.976.350
TOTAL TERRENO				\$ 18.976.350
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.759.105
TOTAL AVALUO				\$ 22.735.455

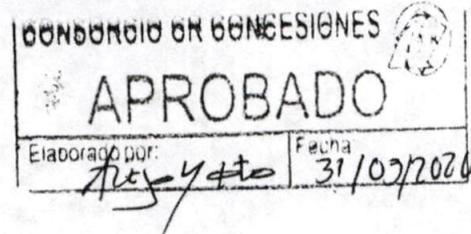
18

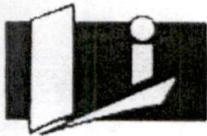
TOTAL AVALÚO: VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$22.735.455,00).

Bogotá, D.C., 17 de febrero de 2020.
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



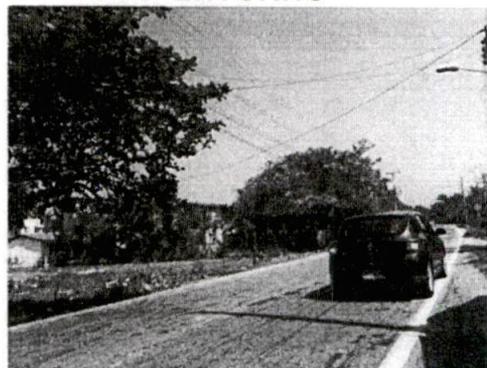
PREDIO CAB-6-3-012

15. DOCUMENTOS ANEXOS

**15.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO
ENTORNO**

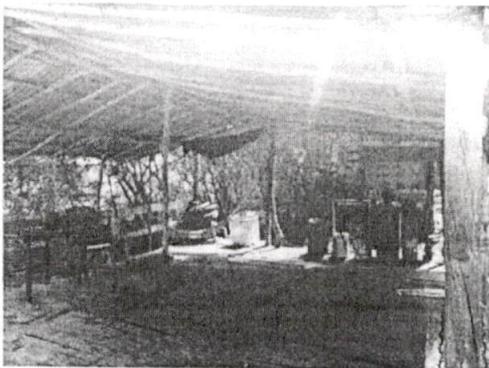


CA1

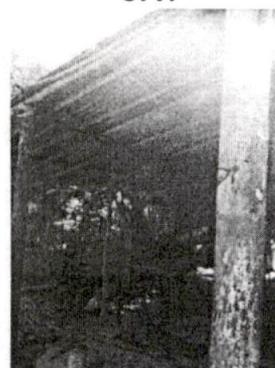


ENTORNO

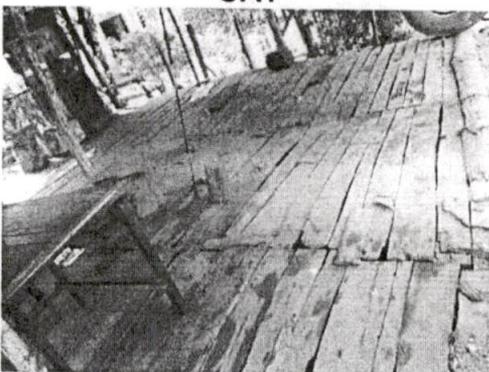
CA1



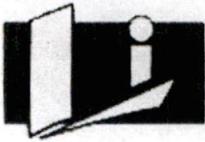
CA1



CA2



19



ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones
Dirección: Lote de Terreno
Vereda/Barrio: Santiago de Tolú
Municipio: Santiago de Tolú
Departamento: Sucre
Cedula catastral: 70-820-01-02-00-00-0098-0039-0-00-00-0000
Títulos de adquisición: Escritura pública No. 1369 del 27 de noviembre de 1989 protocolizada en la Notaria Segunda de Sincelejo.
Matricula Inmobiliaria: 340 – 33853.
Propietario: Enrique Antonio Quiroz Pérez CC.1.584.133

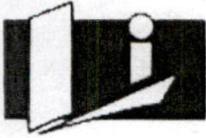
20

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

- De conformidad con el protocolo de avalúos, el concepto de Notariado y Registro no se incluirá en el encargo valuatorio y lo correspondiente a los derechos notariales y de registro serán asumidos por el comprador.

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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



PREDIO CAB-6-3-012

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: 70-820-01-02-00-00-0098-0039-0-00-00-0000
Títulos de adquisición: Escritura pública No. 1369 del 27 de noviembre de 1989 protocolizada en la Notaria Segunda de Sincelejo.
Matricula Inmobiliaria: 340 – 33853.
Propietario: Enrique Antonio Quiroz Pérez CC.1.584.133

21

2. VALORACION COMERCIAL:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	51,99	\$ 365.000	\$ 18.976.350
TOTAL TERRENO				\$ 18.976.350
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.759.105
TOTAL AVALUO				\$ 22.735.455

TOTAL AVALÚO: VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$22.735.455,00).

Bogotá, D.C., 17 de febrero de 2020.
 Cordialmente,

CONSORCIO DE CONCESIONES
APROBADO
 Elaborado por: *A265-46to* Fecha: *3/10/2020*

[Signature]
DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal

[Signature]
OMAR PINZON
 Perito Avaluador
 RAA. AVAL-1014242133



SISTEMA INT DO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN 001

FORMATO FICHA PREDIAL

FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UFI 6 SUBSECTOR 3

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-6-3-012

SECTOR O TRAMO

COVEÑAS- TOLÚ

ABSC. INICIAL

K 42+330.80 D

ABSC. FINAL

K 42+340.74 D

MARGEN

Derecha

LONGITUD EFECTIVA

9.94

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

ENRIQUE ANTONIO QUIROZ PEREZ

CEDULA

1.584.133

DIRECCION / EMAIL

LOTE DE TERRENO

DIRECCION DEL PREDIO

LOTE DE TERRENO

MATRICULA INMOBILIARIA

340-33853

CEDULA CATASTRAL

708200102000000980039000000000

VEREDA/BARRIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

MUNICIPIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

DPTO:

SUCRE

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

LINDEROS

NORTE

SUR

ORIENTE

OCCIDENTE

LONGITUD

5.25m

5.19m

10.00m

10.00m

COLINDANTES

MARY LUZ GARCIA GOMEZ P(1-2)

MARIA DEL CARMEN CRISTINA ARANGO FONNEGRA Y OTRA P(3-4)

ENRIQUE ANTONIO QUIROZ PEREZ P(2-3)

CARRETERA COVEÑAS - TOLÚ P(4-1)

Predio requerido para:

MEJORAMIENTO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION CANT DENS UND

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UND

1
2
3

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0.00

M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

1
2
3

CA1: Enramada con cubierta en teja de zinc sobre estructura de madera, 12 columnas de madera de 2,70 m de alto promedio, piso en tabla de madera soportada en pilotes de 0.50m de alto promedio y cerco con 2 secciones de tabla de madera dispuestas horizontalmente de 6.20m de longitud.

31.62

m²

CA2: Cerca de 3 hilos de alambre de púas, con postes de madera de 1,30 metros de altura separados cada 1,30 metros.

5.25

m

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?

NO

OBSERVACIONES:

FECHA DE ELABORACIÓN:

18/nov./19

Elaboró: JOHANA ROA AREVALO

M.P. 25222-327195 CND

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO

500.00 m²

AREA REQUERIDA

51.99 m²

AREA REMANENTE

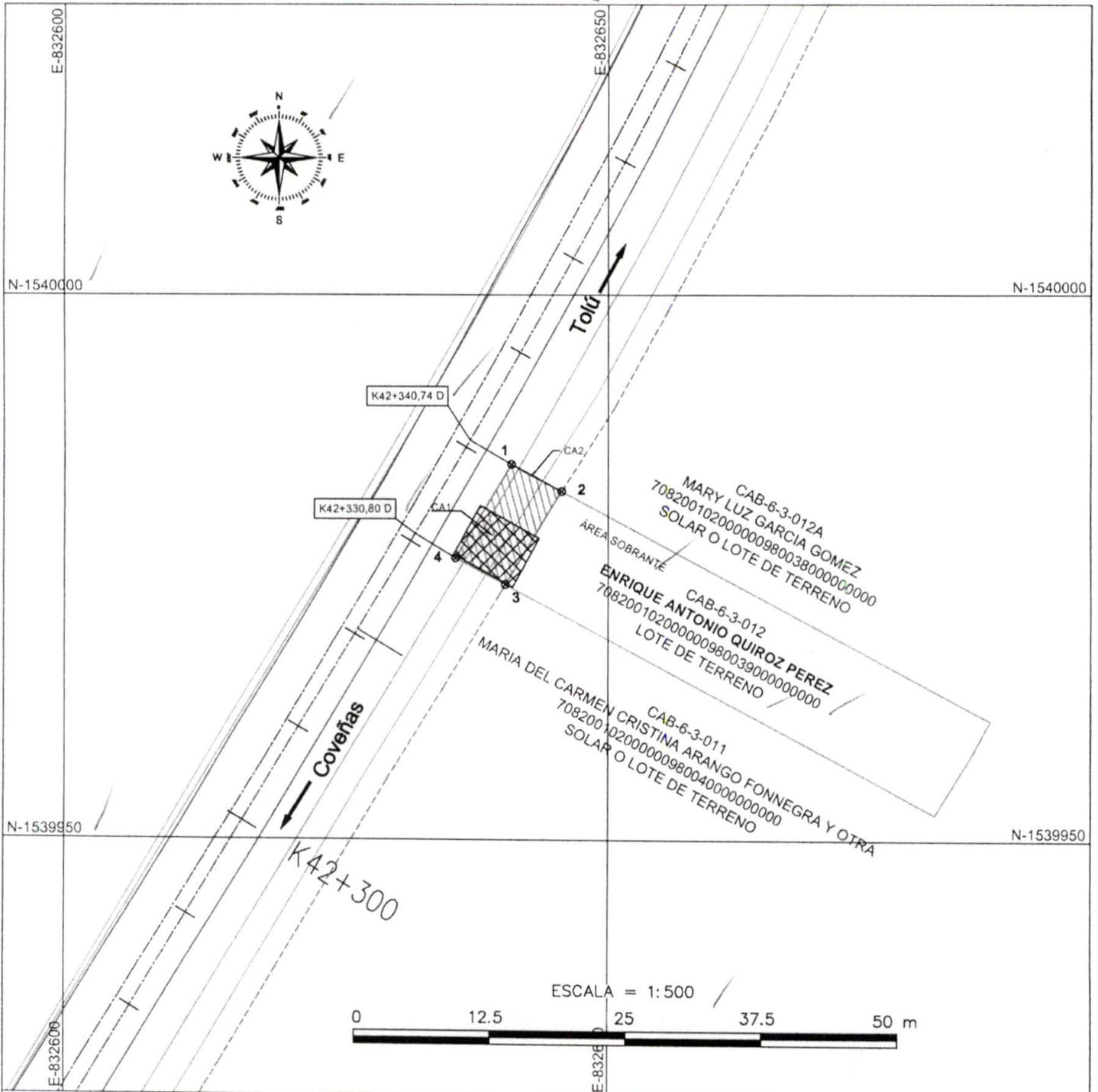
0.00 m²

AREA SOBRANTE

448.01 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

51.99 m²CONSEJO DE CONCESIONES
APROBADO



 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 3 COVEÑAS-TOLÚ	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES - - - Línea de compra - - - Ejes de vía proyectada - - - Eje de vía existente - - - Borde vía existente - - - Borde vía proyectado - - - Fuentes hídricas - - - Derecho de Vía - - - Alcantarilla - - - Cercas [] Límite predial [/ /] Área requerida [\ \] Área remanente [/ /] Área construcción requerida [X X] Área construcción anexa requerida [•] Punto de inflexión [- -] Chafalán Llano [- -] Chafalán Corte	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este	
	PROPIETARIO: ENRIQUE ANTONIO QUIROZ PEREZ			COD. CATASTRAL: 708200102000009800390000000000
 CONCESIÓN Ruta al Mar	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-33853	PR INICIO: 41+440 FINAL: 43+355	ABSCISAS INICIO: K 42+330.80 D FINAL: K 42+340.74 D	
	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 0 Ha + 500.00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 51.99 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 000.00 m ² ÁREA SOBRANTE: 0 Ha + 448.01 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²	RUTA: COVEÑAS - TOLÚ	CIP: CAB-6-3-012	ESCALA: 1:500
DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO	ARCHIVO: CAB-6-3-012.dwg	PLANO: 1 DE 2		

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1539984.45	832641.11	5.25
2	1539981.98	832645.75	
3	1539973.43	832640.55	10.00
4	1539975.87	832635.97	5.19
1	1539984.45	832641.11	10.00
AREA REQUERIDA (m2):			51.99



CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 6 SUBSECTOR 3
COVEÑAS-TOLÚ



DIBUJÓ:
JOHANA ROA AREVALO

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
ENRIQUE ANTONIO QUIROZ PEREZ

COD. CATASTRAL:
708200102000000980039000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-33853

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 500.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 51.99 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 448.01 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²

CONVENCIONES	
---- Línea de compra	□ Límite predial
---- Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida
--- Eje de vía existente	▧ Área remanente
— Borde vía existente	▩ Área construcción requerida
— Borde vía proyectada	▪ Área construcción anexa requerida
--- Fuentes hídricas	⊗ Punto de inflexión
— Derecho de Vía	— Chafalán Lleno
⌋ Alcantarilla	— Chafalán Corte
- - - Cercas	

PR	ABSCISAS
INICIO: 41+440	INICIO: K 42+330.80 D
FINAL: 43+355	FINAL: K 42+340.74 D

RUTA:
COVEÑAS-TOLÚ

CIP:
CAB-6-3-012.dwg

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	

ESCALA:	FECHA:
N.A	18-11-2019

ARCHIVO:
CAB-6-3-012.dwg

PLANO:
2 DE 2

OFICINA DE CONCESIONES

Nit: 892.200.839-7

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN 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 esta zonificado con los siguientes usos:

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Zona Urbana.
Sub Zona Puerto Viejo
Dirección K 11 N° 1A – 362 CARRETERA A COVEÑAS
Código Catastral 72820-01-020000-0098-0039-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria: 340-33853
Probable Propietario: ENRIQUE ANTONIO QUIROZ PEREZ

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

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
Conflictos de uso:	Sin conflicto.
Licencias urbanísticas:	Sin información.

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-**

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, a los dieciocho (18) días del mes de octubre de 2019.

ELKIN JOSE DORIA PLAZA

Secretario de Planeación Municipal e Infraestructura Mpal