

Montería (Córdoba)

Señores:

**MANUELA MERCEDES BLANCO DAVID**  
**ALFREDO BLANCO NUÑEZ**  
**BENJAMÍN BLANCO MARTÍNEZ**  
**LUIS FERNANDO BLANCO RESTREPO**  
**EUSTORGIO BLANCO MARTÍNEZ**  
**VICTORIO BLANCO MARTÍNEZ**  
**LESBIA ISABEL MOLINA DE BLANCO**  
**JOSE VICENTE BLANCO MARTÍNEZ**  
**ALEJANDRO BLANCO MARTÍNEZ**  
**Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**  
Dirección: Mientras Tanto Lote A  
San Onofre – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20200721003537  
Fecha: 21/07/2020 08:20:02 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 – OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-20200626003249** DEL FECHA 26 DE JUNIO DE 2020. PREDIO\_CAB-8-3-079

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-20200626003250** de fecha 26 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-20200626003249** de fecha 26 de junio de 2020, sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. **340-100593** denominado "Mientras Tanto Lote A", ubicado en San Onofre, departamento de Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar", enviado por la empresa de mensajería SERVIENTREGA según consta en la Guía No. 9113909553, no ha podido ser entregado al destinatario, 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**

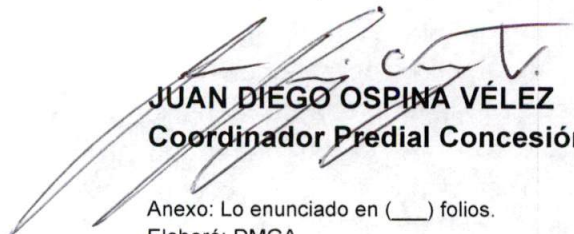
**CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S** expidió el escrito con radicado No. **48-147S-20200626003249** de fecha 26 de junio de 2020 "Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado "Mientras Tanto Lote A", ubicado en el Municipio de San Onofre, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N° 707130003000000060042000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-100593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-8-3-079 Ubicado en el Sector San Onofre – Cruz del Viso.

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 "Mientras Tanto Lote A", ubicado en el municipio de San Onofre Sucre, a fin de notificarle a los titulares inscritos, la oferta formal de compra N.º **48-147S-20200626003249** de fecha 26 de junio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra No. **48-147S-20200626003250** de fecha 26 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.

Atentamente,



**JUAN DIEGO OSPINA VÉLEZ**

**Coordinador Predial Concesión Ruta Al Mar S.A.S**

Anexo: Lo enunciado en ( ) folios.  
Elaboró: DMGA



Montería (Córdoba)

Señores:

JOSE VICENTE BLANCO MARTÍNEZ  
MANUELA MERCEDES BLANCO DAVID  
ALEJANDRO BLANCO MARTÍNEZ  
ALFREDO BLANCO NUÑEZ  
BENJAMÍN BLANCO MARTÍNEZ  
LUIS FERNANDO BLANCO RESTREPO  
EUSTORGIO BLANCO MARTÍNEZ  
VICTORIO BLANCO MARTÍNEZ  
LESBIA ISABEL MOLINA DE BLANCO

Dirección: Mientras Tanto Lote A  
San Onofre – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA -  
RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20200626003249  
Fecha: 26/06/2020 01:53:00 p. m.  
Usuario: diana.gutierrez  
CATEGORIA: EXTERNA

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

**ASUNTO:** COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO MIENTRAS TANTO LOTE A, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN ONOFRE, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°707130003000000060042000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-100593 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-8-3-079. UBICADO EN EL SECTOR SAN ONOFRE – CRUZ DEL VISO.

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 modificada por la resolución 1139 de 2018, 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.

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-8-3-079                    |
| Fecha de ficha                    | 21-junio-2018                  |
| Tramo / Unidad funcional          | UFI 8 Subsector 3              |
| Área de terreno requerida (m2/ha) | 1.566,06 M2                    |
| Abscisa inicial                   | K 16+905,66 I                  |
| Abscisa final                     | K 17+230,53 I                  |
| Municipio                         | San Onofre                     |
| Departamento                      | Sucre                          |
| Folio de Matricula Inmobiliaria   | 340-100593                     |
| ORIP                              | Sincelejo                      |
| Cédula Catastral                  | 707130003000000060042000000000 |

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No. 3859 del 27 de diciembre de 2018, otorgada en la Notaría Tercera de Cartagena, a saber:

*"Por el ESTE: En una longitud de 481.45Mts con la carretera que conduce de Cartagena a San Onofre y la Porción II del Predio denominado Mientras Tanto, de propiedad del Sr Esteban Blanco Martínez.; al NORTE: Con terreno nombrado "El Ojito" de Eufemia Villanueva, camino de Galilea en medio que conduce al poblado en una longitud de 416.37 Mts.; por el OESTE: con el poblado y Lote B en una longitud de 185.06 Mts. Con predios de propiedad de José Vicente Blanco Martínez y de Benigno Bello en una longitud de 110.28 Mts".*



## B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No. 340-100593 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 |
|--------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Jose Vicente Blanco Martínez   | 3.972.504            | Compraventa              | Escritura Publica | N°1430 del 24 de diciembre Cuarta de 2008   |                   | Barranquilla   |
| Manuela Mercedes Blanco David  | 32.703.546           | Compraventa              | Escritura Publica | N°1430 del 24 de diciembre Cuarta de 2008   |                   | Barranquilla   |
| Alejandro Blanco Martínez      | 965.323              | Compraventa              | Escritura Publica | N°1430 del 24 de diciembre Cuarta de 2008   |                   | Barranquilla   |
| Alfredo Blanco Nuñez           | 5.564.196            | Adjudicación en Sucesión | Escritura Publica | N° 1436 del 13 de mayo de Cuarta 2015       |                   | Barranquilla   |
| Benjamín Blanco Martínez       | 887.879              | Compraventa              | Escritura Publica | N°1430 del 24 de diciembre Cuarta de 2008   |                   | Barranquilla   |
| Luis Fernando Blanco Restrepo  | 80.415.470           | Adjudicación en Sucesión | Escritura Publica | N° 3859 del 27 de diciembre Tercera de 2018 |                   | Cartagena      |
| Eustorgio Blanco Martínez      | 834.565              | Compraventa              | Escritura Publica | N°1430 del 24 de diciembre Cuarta de 2008   |                   | Barranquilla   |
| Victorio Blanco Martínez       | 3.331.812            | Compraventa              | Escritura Publica | N°1430 del 24 de diciembre Cuarta de 2008   |                   | Barranquilla   |
| Lesbia Isabel Molina de Blanco | 22.260.357           | Compraventa              | Escritura Publica | N°1430 del 24 de diciembre Cuarta de 2008   |                   | Barranquilla   |

## C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-8-3-079:

| DOCUMENTO                   | ÁREA DE TERRENO             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Ficha Predial N°CAB-8-3-079 | Total: 62457,72 M2          |
|                             | Requerida: 1566,06 M2       |
|                             | Remanente: 0.00 M2          |
|                             | Sobrante: 60891,66 M2       |
|                             | Total Requerida: 1566,06 M2 |

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

| Tipo Lindero | Puntos Inflexión | Longitud | Unidad          | Nombre Colindante                                                |
|--------------|------------------|----------|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| NORTE        | Puntos 1 al 6    | 325,40   | METROS LINEALES | Con Jose Vicente Blanco Martínez y Otros.                        |
| SUR          | Puntos 6 al 8    | 324,87   | METROS LINEALES | Con Vía existente SAN ONOFRE- MARIA LA BAJA.                     |
| ORIENTE      | Punto 6          | 0,00     | METROS LINEALES | Con Vía existente SAN ONOFRE- MARIA LA BAJA.                     |
| OCCIDENTE    | Puntos 8 al 1.   | 4,88     | METROS LINEALES | Con Zona peatonal de la vía existente SAN ONOFRE- MARIA LA BAJA. |

#### D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S., para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. **CAB-8-3-079** de fecha 17 de febrero de 2020, 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 **SESENTA MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS ML (\$60.202.152,00)**, suma de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del lote, a favor los propietarios; la suma de **SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS ML (\$7.473.318)**.

CAB-8-3-079

| DESCRIPCIÓN   | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL    |
|---------------|--------|-----------|----------------|--------------|
| TERRENO       |        |           |                |              |
| TERRENO       | Ha     | 0.156606  | \$ 24.080.000  | \$ 3.771.072 |
| TOTAL TERRENO |        |           |                | \$ 3.771.072 |
| TOTAL CULTIVO |        |           |                | \$ 3.702.246 |
| TOTAL AVALUO  |        |           |                | \$ 7.473.318 |

Por concepto de construcciones, a favor de la Mejorataria No. 1 ADELA DEL CARMEN MEDRANO SILGADO; la suma de **TRECE MILLONES TRECIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS ML (\$13.373.314)**.

#### AVALÚO MEJORATARIO 1: ADELA DEL CARMEN MEDRANO SILGADO

CAB-8-3-079

| DESCRIPCIÓN          | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
|----------------------|--------|-----------|----------------|---------------|
| TOTAL CONSTRUCCIONES |        |           |                | \$ 13.373.314 |
| TOTAL AVALUO         |        |           |                | \$ 13.373.314 |

Por concepto de construcciones, a favor del Mejoratario No. 2 JOSÉ EMILIO BATISTA SILGADO; la suma de **VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ML (\$20.862.768)**.



**AVALÚO MEJORATARIO 2: JOSE EMILIO BATISTA SILGADO**

CAB-8-3-079

| DESCRIPCIÓN                 | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
|-----------------------------|--------|-----------|----------------|---------------|
| TOTAL CONSTRUCCIONES        |        |           |                | \$ 18.992.129 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS |        |           |                | \$ 1.870.639  |
| TOTAL AVALUO                |        |           |                | \$ 20.862.768 |

Por concepto de construcciones, a favor de la Mejorataria No. 3: ARACELY FRUTO ALMEIDA; la suma de **DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ML (\$18.492.752)**.

**AVALÚO MEJORATARIO 3: ARACELY FRUTO ALMEIDA**

CAB-8-3-079

| DESCRIPCIÓN           | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
|-----------------------|--------|-----------|----------------|---------------|
| TOTAL CULTIVO PLATANO |        |           |                | \$ 18,492.752 |
| TOTAL AVALUO          |        |           |                | \$ 18,492.752 |

El pago total del precio de adquisición es de **SESENTA MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS ML (\$60.202.152,00)**.

| DESCRIPCIÓN                 | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
|-----------------------------|--------|-----------|----------------|---------------|
| TERRENO                     |        |           |                |               |
| TERRENO                     | Ha     | 0.156606  | \$ 24.080.000  | \$ 3.771.072  |
| TOTAL TERRENO               |        |           |                | \$ 3.771.072  |
| TOTAL CONSTRUCCIONES        |        |           |                | \$ 32.365.443 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS |        |           |                | \$ 1.870.639  |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES   |        |           |                | \$ 22.194.998 |
| TOTAL AVALUO                |        |           |                | \$ 60.202.152 |

**Nota:** De conformidad con la Resolución N°898 de 2014, 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 se cause.

Cabe resaltar que el Concesionario Ruta al Mar S.A.S., actuando como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta 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 Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario pacten permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, permiso que será irrevocable una vez sea pactado.

**F. PROCEDIMIENTO APLICABLE**

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

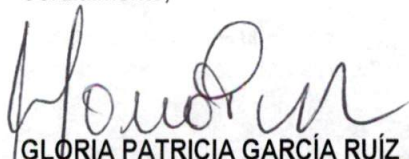
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá llegar 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 Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3104686786 o al correo electrónico [diana.gutierrez@elcondor.com](mailto:diana.gutierrez@elcondor.com).

En todo caso será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013 y Ley 1742 de 2014, iniciar el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal 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.

Acompañamos para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No. **CAB-8-3-079** de fecha 17 de febrero de 2020, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



**GLORIA PATRICIA GARCÍA RUÍZ**

Segundo Suplente del Representante Legal

**CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S. NIT 900.894.996-0**

Anexo: Lo enunciado en \_\_\_\_ Folios  
CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo, propietario y Expediente Predial  
Elaboró: DMGA  
Revisó: J.D.O.V. 





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-8-3-079

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| CLASE DE INMUEBLE: | LOTE TERRENO CON<br>CONSTRUCCIONES |
| DIRECCION:         | MIENTRAS TANTO LOTE A /            |
| VEREDA:            | SAN ONOFRE                         |
| MUNICIPIO:         | SAN ONOFRE /                       |
| DEPARTAMENTO:      | SUCRE /                            |
| SOLICITANTE:       | CONCESIÓN RUTA AL MAR<br>S.A.S. /  |

BOGOTA D.C., 17 DE FEBRERO DE 2020



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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-8-3-079**

**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. Vereda 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. 0

**2. DOCUMENTOS**

**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. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. 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

2



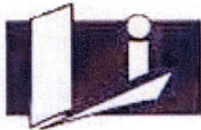
**Telefax: 6123378**

**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-8-3-079**

- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. 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. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**
  - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies
- 14. CONSIDERACIONES GENERALES**
- 15. RESULTADO DE AVALÚO**
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA**

3





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-8-3-079**

**1. INFORMACION GENERAL**

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 18 de junio de 2019. ✓
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno.
- 1.3. **Tipo de avalúo:** Avalúo 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:** SAN ONOFRE.
- 1.7. **Vereda o corregimiento:** SAN ONOFRE. ✓
- 1.8. **Dirección del inmueble:** Mientras tanto Lote A. ✓
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K16+905.66 I y abscisa final K17+230,53 I. ✓
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso AGROPECUARIO.
- 1.11. **Uso por norma:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de planeación del municipio de San Onofre – Sucre, el predio tiene uso principal SILVOPASTORIL ASOCIADO EXTENSIVO y se encuentra en ZONA DE GANADERIA INTENSIVA (PG1). ✓
- 1.12. **Información Catastral:**

|                          |                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| Departamento             | 70- Sucre                                              |
| Municipio                | 713 – San Onofre                                       |
| Cedula. Catastral actual | 70-713-00-03-00-00-0006-0042-0-00-00-0000              |
| Área de terreno          | 6 Ha 2458,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio |







**PREDIO CAB-8-3-079**

|                                  |                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Área de construcción</b>      | 572,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio |
| <b>Avalúo Catastral Año 2020</b> | \$ 54,148,000 ✓                                 |

**Fuente:** Consulta catastral IGAC, vigencia 2020. ✓

**1.13. Fecha visita al predio:** 04 de Julio de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

**1.14. Fecha del informe de avalúo:** 17 de febrero de 2020

**2. DOCUMENTOS**

**2.1. Documentos suministrados**

- Ficha y plano predial del predio CAB-8-3-079, elaborado el 21 de Junio de 2018. ✓
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 06 de febrero de 2020.
- Escritura Pública No. 1430 del 24-12-2008 protocolizada por la Notaría Cuarta de Barranquilla. ✓
- Escritura Pública No. 1436 del 13-05-2015 protocolizada por la Notaría Cuarta de Barranquilla.
- Escritura Pública No. 1384 del 20-11-2007 protocolizada por la Notaría Cuarta de Barranquilla.
- Escritura Pública No. 3859 del 27-12-2018 protocolizada por la Notaría Tercera de Cartagena.
- Certificación de norma de usos, expedida el 14 de junio de 2018.
- Estudio de títulos del predio CAB-8-3-079, elaborado el 06 de febrero de 2020. ✓
- Certificado catastral, vigencia 2020. ✓

5

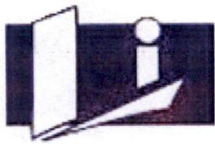
**2.2. Documentos consultados**

- Consulta catastral del predio.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 3.1. Propietario:** JOSE VICENTE BLANCO MARTINEZ CC. 3.972.504  
MANUELA MERCEDES BLANCO DAVID CC. 32.703.546 ✓  
ALEJANDRO BLANCO MARTINEZ CC. 965.323 ✓  
ALFREDO BLANCO NUÑEZ CC. 5.564.196 ✓  
BENJAMIN BLANCO MARTINEZ CC. 887.879 ✓





**PREDIO CAB-8-3-079**

LUIS FERNANDO BLANCO RESTREPO CC. 80.415.470 ✓

EUSTORGIO BLANCO MARTINEZ CC. 834.565 ✓

VICTORIO BLANCO MARTINEZ CC.3.331.812 ✓

LESBIA ISABEL MOLINA DE BLANCO CC.22.260.357. ✓

**Fuente:** Estudio de Títulos predio CAB-8-3-079, 06 de febrero de 2020.

**3.2. Título de adquisición:** Escritura Pública No. 1430 del 24-12-2008 protocolizada por la Notaría Cuarta de Barranquilla.

Escritura Pública No. 1436 del 13-05-2015 protocolizada por la Notaría Cuarta de Barranquilla.

Escritura Pública No. 1384 del 20-11-2007 protocolizada por la Notaría Cuarta de Barranquilla.

Escritura Pública No. 3859 del 27-12-2018 protocolizada por la Notaría Tercera de Cartagena.

**3.3. Matricula inmobiliaria:** 340 – 100593. ✓

**3.4. Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-100593, sobre el predio objeto de avalúo no recaen gravámenes, limitaciones y/o medidas cautelares.

**Nota:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

6

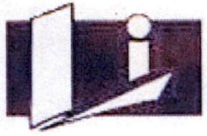
**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. Delimitación del sector:** El predio se encuentra en la vereda San Onofre, se ubica geográficamente al nororiente de la cabecera municipal, y limita al norte con la vereda Plan Parejo, al oriente con la vereda Platanal y la Lucha, al sur con la vereda Aguas Negras, Palito Monte y Doña Ana y al occidente con la vereda Berrugas, Higuerón y La Pelona. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <http://www.sanonofre-sucre.gov.co>

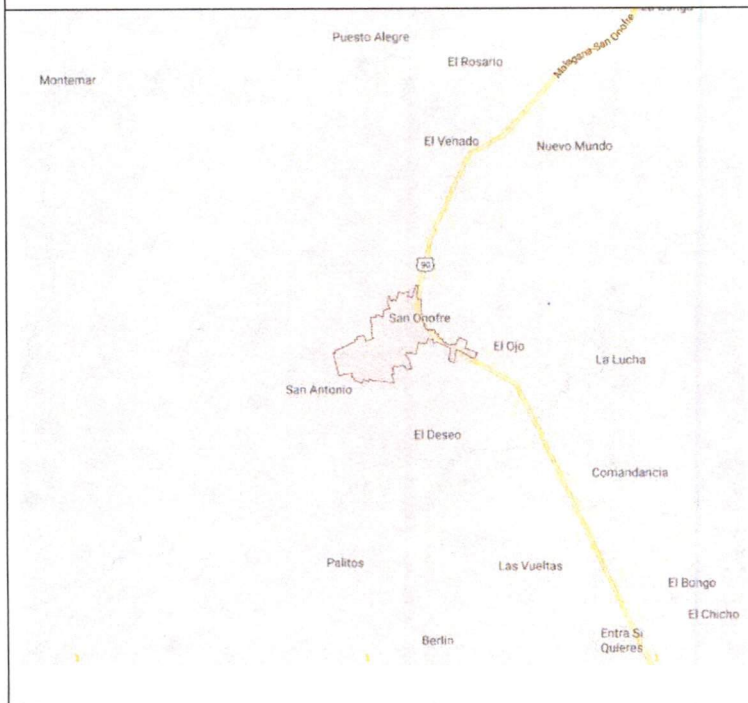




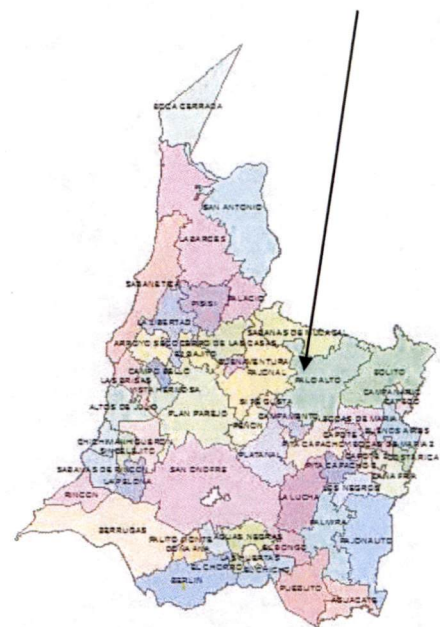


**PREDIO CAB-8-3-079**

**LOCALIZACIÓN MUNICIPIO SAN ONOFRE - SUCRE**



**VEREDA SAN ONOFRE SECTOR PALO ALTO**



7

Fuente: Google maps, Consulta: 21 de Junio de 2019,  
<https://www.google.com/maps/place/SanOnofre,+Sucre>

- 4.2. **Actividad predominante:** Económicamente el sector depende principalmente de la agricultura y la ganadería.<sup>2</sup>
- 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 media es de 27 °C.<sup>3</sup> La cabecera municipal se encuentra a 55 msnm<sup>4</sup>. Precipitación que supera los 3000 mm<sup>5</sup>
- 4.5. **Condiciones agrologicas:** El área requerida se encuentra en dos Unidades Cartográfica: LWBd1<sup>6</sup> y LWBc<sup>7</sup> que cuenta con las siguientes características<sup>8</sup>:

2 Ibíd.

3 Ibíd.

4 Ibíd.

5 Página oficial del IDEAM, [http://atlas.ideam.gov.co/basefiles/sucre\\_texto.pdf](http://atlas.ideam.gov.co/basefiles/sucre_texto.pdf)

6 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el





**PREDIO CAB-8-3-079**

| TIPO DE SUELOS | CLASIFICACIÓN AGROLOGICA | PISO CLIMA  | LITOLOGIA                                               | TAXONOMIA                                                | CARACTERISTICAS SUELOS                                      | EROSIÓN         |
|----------------|--------------------------|-------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| LWBd1          | IV                       | Cálido seco | Rocas sedimentarias (areniscas, arcillolitas y calizas) | Typic Haplustepts, Vertic Haplustepts Vertic Haplustolls | Rocas Sedimentarias Calcáreas de Origen Químico y Biológico | Muy baja a baja |
| LWBC           | IV                       | Cálido seco | Rocas sedimentarias (areniscas, arcillolitas y calizas) | Typic Haplustepts, Vertic Haplustepts Vertic Haplustolls | Rocas Sedimentarias Calcáreas de Origen Químico y Biológico | Muy baja a baja |

- 4.6. Servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, a lo largo del corredor vial intermunicipal.
- 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 San Onofre.
- 4.8. Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al nororiente del perímetro urbano del Municipio de San Onofre – Sucre, vereda San Onofre; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por la vía que conduce de Malagana a San Onofre, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación y cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 25 minutos.

8

**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

- 5.1. Norma Urbanística Aplicada:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Onofre – Sucre y con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación del Municipio de San Onofre del 14 de junio de 2018, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro RURAL cuyo uso es de ZONAS DE GANADERIA INTENSIVA (PG1), se evidencia en el cruce normativo entre el plano oficial de uso de suelo rural del municipio de San Onofre que el predio cuenta con un área en el uso de ZONAS

Municipio de Gigante Huila, Vigencia 2010.  
 7 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Gigante Huila, Vigencia 2010.  
 8 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Huila. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994 .







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-8-3-079**

DE GANADERIA EXTENSIVA (PG2), y la franja objeto de avalúo comercial se encuentra en este uso de ZONAS DE GANADERIA EXTENSIVA (PG2).

| Tipo de Uso            | Uso                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------|
| Principal              | Silvopastoril asociado extensivo.             |
| Compatible             | Agropastoril, agricultura                     |
| Condicionado           | Turismo - recreación, residencial, comercial. |
| Prohibido              | Minería.                                      |
| Licencias Urbanísticas | No Presenta.                                  |
| Planes parciales       | No Presenta.                                  |

Fuente: Certificado de Uso de Suelo.



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



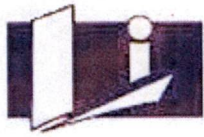
Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

**PREDIO CAB-8-3-079**

|                                               |                          |                                          |                                      |
|-----------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>PA</b> Zonas agrícolas                     | <b>PF</b> Zona forestal  | <b>EN 1</b> Aluviales de agua            | <b>EH 1</b> Zona de aguas estancadas |
| <b>PG 1</b> Zonas ganaderas<br>semi-intensiva | <b>PT</b> Zona turística | <b>ER 2</b> Zona de recarga de acuíferos | <b>EH 2</b> Zona de lagunas costeras |
| <b>PG 2</b> Zonas ganaderas<br>extensivas     | <b>ZUC</b> Zona rural    | <b>ER 5</b> Zona de recarga de acuíferos | <b>EH 3</b> Zona de manglares        |
| <b>PPA</b> Zona piscícola<br>acuícola         |                          | <b>ER 6</b> Zona de recarga de acuíferos |                                      |

Fuente: Zonas según Uso, Componente Rural – Municipio de María La Baja

## 6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. **Ubicación:** Se trata de un predio ubicado en el sector Palo Alto, el cual se encuentra aproximadamente a 14,81 km del perímetro urbano del municipio de San Onofre – Sucre. Se accede por vía intermunicipal que conduce de Malagana a San Onofre, la cual se encuentra pavimentada.

### UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 27 de Junio de 2019.

[www.google.earth.com.co](http://www.google.earth.com.co)

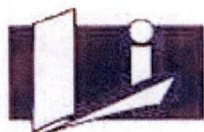
10

**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](mailto:lonjainmobogota@hotmail.com)**  
**Bogotá D.C. Colombia**







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

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO:   | 62.457,72 m <sup>2</sup> ✓ |
| ÁREA REQUERIDA:       | 1.566,06 m <sup>2</sup> ✓  |
| ÁREA REMANENTE:       | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| ÁREA SOBRANTE:        | 60.891,66 m <sup>2</sup> ✓ |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA: | 1.566,06 m <sup>2</sup> ✓  |

Fuente: Ficha predial CAB-8-3-079, 21 de Junio de 2018. ✓

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

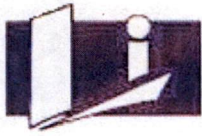
| LINDEROS  | LONGITUD   | COLINDANTES                                                                        |
|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| NORTE     | 325,40 M ✓ | CON JOSE VICENTE BLANCO MARTINEZ Y OTROS<br>Puntos 1 al 6.                         |
| SUR       | 324,87 M ✓ | CON VIA EXISTENTE SAN ONOFRE – MARIA LA BAJA<br>Puntos 6 al 8.                     |
| ORIENTE   | 0,00 M ✓   | CON VIA EXISTENTE SAN ONOFRE – MARIA LA BAJA<br>Punto 6.                           |
| OCCIDENTE | 4,88 M ✓   | CON ZONA PEATONAL DE LA VIA EXISTENTE SAN<br>ONOFRE – MARIA LA BAJA Puntos 8 al 1. |

Fuente: Ficha predial CAB-8-3-079, 21 de Junio de 2018. ✓

- 6.4. **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.
- 6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica, el área requerida no cuenta con las mismas.
- 6.6. **Unidades fisiográficas:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

| Unidad Fisiográfica | Topografía | Uso actual   | Norma                               |
|---------------------|------------|--------------|-------------------------------------|
| 1                   | 0-7%       | Agropecuario | Zonas de Ganadería Extensiva (PG2). |





**6.7. Áreas construidas:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

| CONSTRUCCIÓN                                                                                                                                                                                                                            | MEDIDA               | EDAD APROXIMADA AÑOS | ESTADO DE CONSERVACIÓN | VIDA ÚTIL (AÑOS) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| <b>C1.</b> Vivienda habitada de 9,00 m de ancho x 5,00 m de largo con muros en tabla, sin pintar, cubierta de teja metálica, piso en tierra pisada. Cuenta con dos habitaciones sala-comedor y cocina con fogón externo y baño externo. | 45,00 m <sup>2</sup> | 10                   | Bueno - regular        | 30               |
| <b>C2.</b> Vivienda habitada de 8,50 m de ancho x 7,00 m de largo con muros de adobe-bahareque, techo en palma, piso en tierra pisada. Cuenta con dos habitaciones sala-comedor y cocina.                                               | 59,50 m <sup>2</sup> | 15                   | Bueno - regular        | 40               |

12

**6.8. Características constructivas:** La franja objeto de adquisición predial presenta construcciones principales.

| ÍTEM               | CARACTERÍSTICAS C1  | CARACTERÍSTICAS C2 |
|--------------------|---------------------|--------------------|
|                    |                     |                    |
| <b>CIMENTACIÓN</b> | No Aplica           | No Aplica          |
| <b>ESTRUCTURA</b>  | Madera              | Mampostería        |
| <b>ENTREPISO</b>   | No Aplica           | No Aplica          |
| <b>FACHADA</b>     | Sin acabados        | Adobe a la vista   |
| <b>CUBIERTA</b>    | Zinc                | Palma              |
| <b>CIELO RASO</b>  | No Aplica           | No Aplica          |
| <b>PISOS</b>       | En Tierra           | En Tierra          |
| <b>COCINA</b>      | Sin acabados        | Sin acabados       |
| <b>BAÑOS</b>       | Mobiliario sencillo | No presenta        |
| <b>ACABADOS</b>    | Sin acabados        | Sin acabados       |







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-8-3-079**

|                               |                 |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>BAÑO</b>                   |                 |                 |
| <b>ACABADOS MUROS</b>         | Sin acabados    | Sin acabados    |
| <b>OTROS</b>                  | -               | -               |
| <b>VETUSTEZ</b>               | 10 años         | 15 años         |
| <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b> | Bueno a regular | Bueno a regular |

**6.9. Construcciones Anexas:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas.

| <b>CONSTRUCCIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                   | <b>MEDIDA</b> | <b>EDAD APROXIMADA AÑOS</b> | <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b> | <b>VIDA ÚTIL (AÑOS)</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| <b>CA1.</b> Enramada de 8.50m de ancho x 3.00 m de largo, adosa a la construcción principal en su parte frontal, compuesta de 4 columnas de madera de ø 0,10m aprox. De sección y altura de 2.00 m, cubierta en palma y piso en tierra pisada.        | 25.50 m2      | 12                          | Bueno a regular               | 30                      |
| <b>CA2.</b> Enramada tipo kiosko, en forma circular de radio de 2,00m, ubicada a un costado de la construcción principal, compuesta de 4 columnas de madera de ø 0,10m aprox. de sección y altura de 2.00m, cubierta en palma y piso en tierra pisada | 12.50 m2      | 15                          | Bueno a regular               | 30                      |

13

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

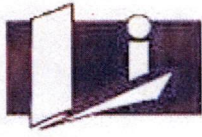
**CULTIVOS PERTENECIENTES AL PROPIETARIO**

| <b>Descripción</b>      | <b>Cantidad</b> |
|-------------------------|-----------------|
| Almendo ø 0,21 - 0,40 m | 1 Un            |



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

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



**PREDIO CAB-8-3-079**

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Camajón ø 0,81 - 1,00 m  | 1 Un ✓ |
| Caracolí ø 0,21 - 0,40 m | 1 Un ✓ |
| Caracolí ø 0,41 - 0,60 m | 1 Un ✓ |
| Ceiba Bonga ø ≤ 0,20 m   | 1 Un ✓ |
| Chiminango ø ≤ 0,20 m    | 4 Un ✓ |
| Guásimo ø ≤ 0,20 m       | 6 Un ✓ |
| Guásimo ø 0,21 - 0,40 m  | 3 Un ✓ |
| Guayabo ø ≤ 0,20 m       | 2 Un ✓ |
| Hobo ø 0,21 - 0,40 m     | 4 Un ✓ |
| Mango ø 0,21 - 0,40 m    | 2 Un ✓ |
| Mango ø 0,41 - 0,60 m    | 1 Un ✓ |
| Matarratón ø ≤ 0,20 m    | 1 Un ✓ |
| Roble ø ≤ 0,20 m         | 1 Un ✓ |
| Totumo ø ≤ 0,20 m        | 4 Un ✓ |
| Totumo ø 0,21 - 0,40 m   | 1 Un ✓ |
| Vara de Humo ø ≤ 0,20 m  | 1 Un ✓ |
| Yarumo ø ≤ 0,20 m        | 2 Un ✓ |
|                          |        |

14

**CULTIVOS PERTENECIENTES A ARACELY FRUTO ALMEIDA**

| Descripción                                       | Cantidad     |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Mata de Plátano, 5-10 años<br>668 Unidades aprox. | 1085.71 m2 ✓ |

**Fuente:** Ficha predial CAB-8-3-079, 21 de junio de 2018 ✓

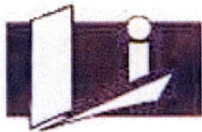
**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

**PREDIO CAB-8-3-079**

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.

#### 8.1. Relación de ofertas obtenidas :

| ESTUDIO DE MERCADO SAN ONOFRE |              |                  |                       |                 |                    |                  |                   |                      |
|-------------------------------|--------------|------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| ITEM                          | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO  | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCION - NOMBRE | VALOR OFERTA     | AREA TERRENO (HA) | AREA CONSTRUIDA (HA) |
| 1                             | 3157279049   | Cristian Ortiz   | San Onofre            | Berrugas        | Finca              | \$ 140,000,000   | 6.0               | 0.00                 |
| 2                             | 3126257980   | Daniel Hernandez | San Onofre            | Peñon           | Finca              | \$ 25,000,000    | 1.0               | 0.00                 |
| 3                             | 3126257980   | Daniel Hernandez | San Onofre            | Pueblo Nuevo    | Finca              | \$ 2,500,000,000 | 100.00            | 120.00               |

15

#### 8.2. Depuración del mercado :

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de hectárea 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 SAN ONOFRE |              |                  |                       |                 |                    |                  |                  |           |               |                |            |               |
|-------------------------------|--------------|------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------|-----------|---------------|----------------|------------|---------------|
| ITEM                          | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO  | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | DIRECCION - NOMBRE | VALOR OFERTA     | VALOR AJUSTADO   | TERRENO   |               | CONSTRUCCIONES |            |               |
|                               |              |                  |                       |                 |                    |                  |                  | ÁREA (HA) | VALOR (HA)    | ÁREA (m2)      | VALOR /m2  | VALOR TOTAL   |
| 1                             | 3157279049   | Cristian Ortiz   | San Onofre            | Berrugas        | Finca              | \$ 140,000,000   | \$ 138,600,000   | 6.0       | \$ 23,100,000 | 0.0            |            | \$ -          |
| 2                             | 3126257980   | Daniel Hernandez | San Onofre            | Peñon           | Finca              | \$ 25,000,000    | \$ 24,750,000    | 1.0       | \$ 24,750,000 | 0.0            |            | \$ -          |
| 3                             | 3126257980   | Daniel Hernandez | San Onofre            | Pueblo Nuevo    | Finca              | \$ 2,500,000,000 | \$ 2,475,000,000 | 100.0     | \$ 24,390,000 | 120.0          | \$ 300,000 | \$ 36,000,000 |
| MEDIA ARITMETICA              |              |                  |                       |                 |                    | \$ 24,080,000.00 |                  |           |               |                |            |               |
| DESVIACION ESTÁNDAR           |              |                  |                       |                 |                    | 867,582.85       | LIMITE SUPERIOR  |           | \$ 24,947,583 |                |            |               |
| COEFICIENTE DE VARIACION      |              |                  |                       |                 |                    | 3.60%            | LIMITE INFERIOR  |           | \$ 23,212,417 |                |            |               |
| VALOR ADOPTADO / HA           |              |                  |                       |                 |                    | \$24,080,000     | ✓                |           |               |                |            |               |



Telefax: 6123378

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

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

### 9.1. Procesamiento estadístico encuestas :

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. CALCULOS VALOR TERRENO

### 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

| MERCADO             |                 |                    |                  |
|---------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| ITEM                | SECTOR - VEREDA | DIRECCION - NOMBRE | VALOR TERRENO/HA |
| 1                   | Berrugas        | Finca              | \$ 23,100,000    |
| 2                   | Peñon           | Finca              | \$ 24,750,000    |
| 3                   | Pueblo Nuevo    | Finca              | \$ 24,390,000    |
| PROMEDIO            |                 |                    | \$ 24,080,000    |
| DESVIACION ESTÁNDAR |                 |                    | 867,583          |
| COEF DE VARIACION   |                 |                    | 3.60             |
| LIMITE SUPERIOR     |                 |                    | \$ 24,947,583    |
| LIMITE INFERIOR     |                 |                    | \$ 23,212,417    |

16

Se adopta el siguiente valor de terreno:

| UNIDAD FISIOGRAFICA | UNIDAD        | VALOR         |
|---------------------|---------------|---------------|
| U.F.1               | Hectárea (Ha) | \$ 24.080.000 |

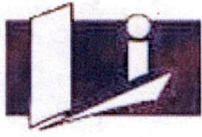
### 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

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

**Oferta 1:** Finca de 6 Ha. Terreno semi plano, ideal para proyecto agrícola, no cuenta con construcciones, el terreno cuenta con árboles frutales, acueducto veredal y energía eléctrica con frente sobre la vía que conduce de San Onofre a Cartagena.

**Fuente:** [https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/antes\\_chinulito\\_sucro-det-3681361.aspx#xtor=AL-799-Mitula\\_Premium](https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/antes_chinulito_sucro-det-3681361.aspx#xtor=AL-799-Mitula_Premium)?utm\_source=Mitula&utm\_medium=CPC&utm\_campaign=Mitula





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-8-3-079**

**Registro Fotográfico:**



**Oferta 2:** Finca en el sector del peñón de 1500 Ha la cual se vende por Ha a 25 millones de pesos, se encuentra en pastos y tiene frente sobre la vía principal del sector, terreno plano.

**Fuente:** <http://costafinca.blogspot.com/2013/07/venta-de-fincas-via-sincelejo-san-onofre.html>

**Registro Fotográfico:**



17

**Oferta 3:** Finca en el sector del pueblo nuevo de 100 Ha, terreno plano en su gran mayoría, también cuenta con terreno ondulado, zona agrícola, cuenta con una construcción habitacional de 120 m<sup>2</sup>, estructura de muros de carga, construida en adobe, estado de conservación regular, 3 cuartos, baños y cocina en buen estado de conservación.

**Fuente:** Vía telefónica con el ejecutivo inmobiliario.

## **11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

- 11.1. Costos de reposición:** Para la determinación del costo de la construcción se realizó 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 192.





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-8-3-079**

**C1. Vivienda** habitada de 9,00 m de ancho x 5,00 m de largo con muros en tabla, sin pintar, cubierta de teja metálica, piso en tierra pisada. Cuenta con dos habitaciones sala-comedor y cocina con fogón externo y baño externo.

| ÍTEM                                           | UNIDAD | VALOR UNITARIO | CANTIDAD | VALOR TOTAL             |
|------------------------------------------------|--------|----------------|----------|-------------------------|
| Replanteo                                      | m2     | \$ 2.633,00    | 45,00    | \$ 118.485,00           |
| Cubierta Sencilla Teja AluZinc Cal 24          | m2     | \$ 53.452,00   | 45,00    | \$ 2.405.340,00         |
| Estructura de madera para teja de fibrocemento | m      | \$ 35.011,00   | 36,00    | \$ 1.260.396,00         |
| Columna en madera 0,08*0,18*5,9 m Sapán        | un     | \$ 458.388,00  | 4,00     | \$ 1.833.552,00         |
| Tabla burra 25X2,2a2,7CMx2,9 Ordinario         | Un     | \$ 18.972,00   | 360,0    | \$ 6.829.920,00         |
| Inodoro Tipo I                                 | un     | \$ 312.554,00  | 1,00     | \$ 312.554,00           |
| Salida sanitaria inodoro 4"                    | un     | \$ 74.578,00   | 1,00     | \$ 74.578,00            |
| Tubería PVCS 4"                                | m      | \$ 31.797,00   | 11,00    | \$ 349.767,00           |
| Tubería PVCS 2"                                | m      | \$ 16.749,00   | 2,00     | \$ 33.498,00            |
| Punto A.F Inodoro                              | un     | \$ 18.917,00   | 1,00     | \$ 18.917,00            |
| Tubería PVCP 1/2"                              | un     | \$ 8.329,00    | 22,00    | \$ 183.238,00           |
| Puntilla con Cabeza 5 1000g Puma               | kg     | \$ 5.900,00    | 29,0     | \$ 171.100,00           |
| Salidas Luminaria en Techo+roseta PVC          | un     | \$ 130.826,00  | 5,00     | \$ 654.130,00           |
| Salidas Interruptor sencillo PVC               | un     | \$ 98.163,00   | 5,00     | \$ 490.815,00           |
| Salida Tomacorriente Bifasico en muro EMT      | un     | \$ 150.398,00  | 5,00     | \$ 751.990,00           |
| Tablero Trifasico 12 Circuitos                 | un     | \$ 226.683,00  | 1,00     | \$ 226.683,00           |
| Hora Cuadrilla AA Con prestaciones             | m2     | \$ 18.290,00   | 160,00   | \$ 2.926.400,00         |
| <b>Total APU</b>                               |        |                |          | <b>\$ 18.641.363,00</b> |
| <b>Cantidad</b>                                |        |                |          | <b>45,00</b>            |
| <b>Valor adoptado</b>                          |        |                |          | <b>\$ 414.252,51</b>    |

Fuente Puntilla: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/102438/Puntilla-con-Cabeza-5-1000g/102438>

18

**C2. Vivienda** habitada de 8,50 m de ancho x 7,00 m de largo con muros de adobe-bahareque, techo en palma, piso en tierra pisada. Cuenta con dos habitaciones sala-comedor y cocina.

| ÍTEM                                                                  | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL             |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|----------|----------------|-------------------------|
| Replanteo                                                             | m2     | 59,50    | \$ 2.633,00    | \$ 156.663,50           |
| Adobe*                                                                | m3     | 34,88    | \$ 658.603,00  | \$ 22.972.072,64        |
| Cubierta en palma (Palma Para Cabañas Kioskos Restaurante Tropicales) | un     | 8,00     | \$ 120.000,00  | \$ 960.000,00           |
| Estructura de madera para teja de fibrocemento                        | ml     | 39,00    | \$ 35.011,00   | \$ 1.365.429,00         |
| Salidas Luminaria en Techo+roseta PVC                                 | un     | 3,00     | \$ 130.826,00  | \$ 392.478,00           |
| Salidas Interruptor sencillo PVC                                      | un     | 3,00     | \$ 98.163,00   | \$ 294.489,00           |
| Salida Tomacorriente Bifasico en muro EMT                             | un     | 3,00     | \$ 150.398,00  | \$ 451.194,00           |
| Tablero Trifasico 12 Circuitos                                        | un     | 1,00     | \$ 226.683,00  | \$ 226.683,00           |
| Hora Cuadrilla AA Con prestaciones                                    | Hc     | 65,00    | \$ 18.290,00   | \$ 1.188.850,00         |
| <b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>                                          |        |          |                | <b>\$ 28.007.859,14</b> |
| <b>TOTAL CANTIDAD</b>                                                 |        |          |                | <b>59,5</b>             |
| <b>VALOR UNITARIO</b>                                                 |        |          |                | <b>\$ 470.720,32</b>    |

Fuente cubierta palma: Tomada de proveedor en Sincelejo

Link: [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-465601103-palma-para-cabanas-kioskos-restaurante-tropicales\\_JM#questions](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-465601103-palma-para-cabanas-kioskos-restaurante-tropicales_JM#questions)

NOTA: Cada unidad cuenta con 200 palmas.



**Telefax: 6123378**

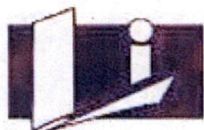
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

**PREDIO CAB-8-3-079**

| Adobe (m3)                         |        |          |                |                      |
|------------------------------------|--------|----------|----------------|----------------------|
| ÍTEM                               | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL          |
| Pisones manuales                   | Und.   | 1,00     | \$ 30.000,00   | \$ 30.000,00         |
| Herramienta menor                  | Und.   | 1,00     | \$ 22.860,00   | \$ 22.860,00         |
| Tierra según especificaciones      | M3     | 1,00     | \$ 30.000,00   | \$ 30.000,00         |
| Cal                                | KG     | 1,00     | \$ 1.525,00    | \$ 1.525,00          |
| Agua                               | Lt     | 10,00    | \$ 350,00      | \$ 3.500,00          |
| Andamios                           | Dia    | 1,00     | \$ 15.000,00   | \$ 15.000,00         |
| Tapiales                           | M3     | 1,00     | \$ 449.118,00  | \$ 449.118,00        |
| Varilla Roscada de 1/2"            | Kg     | 5,00     | \$ 5.100,00    | \$ 25.500,00         |
| Tubería de protección de 1/2       | MI     | 1,00     | \$ 2.500,00    | \$ 2.500,00          |
| Hora cuadrilla AA con prestaciones | Hc     | 4,00     | \$ 19.650,00   | \$ 78.600,00         |
| <b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>       |        |          |                | <b>\$ 658.603,00</b> |
| <b>TOTAL CANTIDAD</b>              |        |          |                | <b>1</b>             |
| <b>VALOR UNITARIO</b>              |        |          |                | <b>\$ 658.603,00</b> |

Fuente: Ladrillera Sincelejo EMV - Tel: 313 5495510 - RAMIRO HERNANDEZ

[https://www.informacion-empresas.co/Empresa\\_LADRILLERA-SINCELEJO-EMV-SAS.html](https://www.informacion-empresas.co/Empresa_LADRILLERA-SINCELEJO-EMV-SAS.html) \* Homcenter /\*\* eASY

## 11.2. Depreciación Fitto y Corvini:

19

Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:

CAB-8-3-079

| CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A LA SEÑORA ADELA DEL CARMEN MEDRANO SILGADO |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |               |                          |
|----------------------------------------------------------------------------|------|-----------|----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|---------------|--------------------------|
| ÍTEM                                                                       | EDAD | VIDA ÚTIL | CANTIDAD | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL   | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN |
| C1 Vivienda                                                                | 10   | 30        | 45       | 33,33%            | 2,5                    | 28,26%       | \$ 414.252,51    | \$ 117.067,76    | \$ 297.184,75 | \$ 13.373.313,78         |
| <b>VALOR TOTAL MEJORATARIO 1</b>                                           |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |               | <b>\$ 13.373.313,78</b>  |
| <b>VALOR ADOPTADO MEJORATARIO 1</b>                                        |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |               | <b>\$ 13.373.314</b>     |
| CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES AL SEÑOR JOSE EMILIO BATISTA SILGADO         |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |               |                          |
| C2 Vivienda                                                                | 15   | 40        | 59,5     | 37,50%            | 2,5                    | 32,19%       | \$ 470.720,32    | \$ 151.524,87    | \$ 319.195,45 | \$ 18.992.129,22         |
| <b>VALOR TOTAL MEJORATARIO 2</b>                                           |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |               | <b>\$ 18.992.129,22</b>  |
| <b>VALOR ADOPTADO MEJORATARIO 2</b>                                        |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |               | <b>\$ 18.992.129</b>     |
| <b>VALOR TOTAL ADOPTADO</b>                                                |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |               | <b>\$ 32.365.443</b>     |

## 12. CALCULOS VALOR ANEXOS

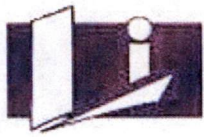
**12.1. Costos de reposición:** Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 192.



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

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

**PREDIO CAB-8-3-079**

**CA1. Enramada** de 8.50m de ancho x 3.00 m de largo, adosa a la construcción principal en su parte frontal, compuesta de 4 columnas de madera de  $\phi$  0,10m aprox. De sección y altura de 2.00 m, cubierta en palma y piso en tierra pisada.

| ÍTEM                                                                  | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL            |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|----------|----------------|------------------------|
| Replanteo                                                             | m2     | 25,50    | \$ 2.633,00    | \$ 67.141,50           |
| Cubierta en palma (Palma Para Cabañas Kioskos Restaurante Tropicales) | un     | 4,00     | \$ 120.000,00  | \$ 480.000,00          |
| Estructura en madera para teja de fibrocemento                        | ml     | 34,50    | \$ 35.011,00   | \$ 1.207.879,50        |
| Limat+om 10-12 cm (3m) Eucalipto                                      | un     | 4,00     | \$ 16.680,00   | \$ 66.720,00           |
| Puntilla con Cabeza 5 1000g Puma                                      | kg     | 1,00     | \$ 5.900,00    | \$ 5.900,00            |
| Hora Cuadrilla AA con prestaciones                                    | Hc     | 3,00     | \$ 18.290,00   | \$ 54.870,00           |
| <b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>                                          |        |          |                | <b>\$ 1.882.511,00</b> |
| <b>TOTAL CANTIDAD</b>                                                 |        |          |                | <b>25,5</b>            |
| <b>VALOR UNITARIO</b>                                                 |        |          |                | <b>\$ 73.823,96</b>    |

Fuente cubierta palma: Tomada de proveedor en Sincelaje

Link: [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-465601103-palma-para-cabanas-kioskos-restaurante-tropicales\\_-JM#questions](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-465601103-palma-para-cabanas-kioskos-restaurante-tropicales_-JM#questions)

NOTA: Cada unidad cuenta con 200 palmas.

Fuente Puntilla: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/102438/Puntilla-con-Cabeza-5-1000g/102438>

**CA2. Ramada** (2.80m x 3.0m) con soportes en horcones de madera de  $\phi$  0,20m piso en tierra, cubierta en láminas de zinc.

| ÍTEM                                        | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL            |
|---------------------------------------------|--------|----------|----------------|------------------------|
| Replanteo                                   | m2     | 12,50    | \$ 2.633,00    | \$ 32.912,50           |
| Cubierta Sencilla Teja Aluzinc Cal 24       | m2     | 12,50    | \$ 53.452,00   | \$ 668.150,00          |
| Estructura en madera para teja Fibrocemento | ml     | 8,00     | \$ 35.011,00   | \$ 280.088,00          |
| Cerco 8 x 8 x 2,9 - Ordinario               | un     | 2,00     | \$ 22.906,00   | \$ 45.812,00           |
| Puntilla con Cabeza 5 1000g Puma            | kg     | 1,00     | \$ 5.900,00    | \$ 5.900,00            |
| Hora Cuadrilla AA con prestaciones          | Hc     | 3,00     | \$ 18.290,00   | \$ 54.870,00           |
| <b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>                |        |          |                | <b>\$ 1.087.732,50</b> |
| <b>TOTAL CANTIDAD</b>                       |        |          |                | <b>12,5</b>            |
| <b>VALOR UNITARIO</b>                       |        |          |                | <b>\$ 87.018,60</b>    |

Fuente Puntilla: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/102438/Puntilla-con-Cabeza-5-1000g/102438>

20

## 12.2. Depreciación Fitto y Corvini

Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones anexas:

| CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES AL SEÑOR JOSE EMILIO BATISTA SILGADO |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |              |                          |
|--------------------------------------------------------------------|------|-----------|----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|
| ÍTEM                                                               | EDAD | VIDA ÚTIL | CANTIDAD | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL  | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN |
| CA1 Enramada                                                       | 12   | 30        | 25,5     | 40,00%            | 2,5                    | 33,82%       | \$ 73.823,96     | \$ 24.967,26     | \$ 48.856,70 | \$ 1.245.845,85          |
| CA2 Ramada                                                         | 15   | 30        | 12,5     | 50,00%            | 2,5                    | 42,56%       | \$ 87.018,60     | \$ 37.035,12     | \$ 49.983,48 | \$ 624.793,50            |
| <b>VALOR TOTAL</b>                                                 |      |           |          |                   |                        |              |                  |                  |              | <b>\$ 1.870.639,35</b>   |

## 13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

### 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo.

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

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-8-3-079**

| CULTIVOS PERTENECIENTES AL PROPIETARIO                                    |        |          |                |                      |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|----------|----------------|----------------------|
| CULTIVOS Y ESPECIES                                                       | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL          |
| Almendro ø 0,21 - 0,40 m                                                  | un     | 1 ✓      | ✓ \$ 79.168    | \$ 79.168            |
| Camajón ø 0,81 - 1,00 m                                                   | un     | 1 ✓      | ✓ \$ 1.348.323 | \$ 1.348.323         |
| Caracolí ø 0,21 - 0,40 m                                                  | un     | 1 ✓      | ✓ \$ 299.627   | \$ 299.627           |
| Caracolí ø 0,41 - 0,60 m                                                  | un     | 1 ✓      | ✓ \$ 832.298   | \$ 832.298           |
| Ceiba bonga, ø ≤ 0,20 m                                                   | un     | 1 ✓      | ✓ \$ 12.370    | \$ 12.370            |
| Chiminango, ø ≤ 0,20 m                                                    | un     | 4 ✓      | ✓ \$ 2.969     | \$ 11.876            |
| Guásimo, ø ≤ 0,20 m                                                       | un     | 6 ✓      | ✓ \$ 2.969     | \$ 17.814            |
| Guásimo, ø 0,21 - 0,40 m                                                  | un     | 3 ✓      | ✓ \$ 23.750    | \$ 71.250            |
| Guayabo, ø ≤ 0,20 m                                                       | un     | 2 ✓      | ✓ \$ 74.410    | \$ 148.820           |
| Hobo, ø 0,21 - 0,40 m                                                     | un     | 4 ✓      | ✓ \$ 89.064    | \$ 356.256           |
| Mango, ø 0,21 - 0,40 m                                                    | un     | 2 ✓      | ✓ \$ 120.112   | \$ 240.224           |
| Mango, ø 0,41 - 0,60 m                                                    | un     | 1 ✓      | ✓ \$ 120.112   | \$ 120.112           |
| Matarratón, ø ≤ 0,20 m                                                    | un     | 1 ✓      | ✓ \$ 4.948     | \$ 4.948             |
| Roble, ø ≤ 0,20 m                                                         | un     | 1 ✓      | ✓ \$ 37.453    | \$ 37.453            |
| Totumo, ø ≤ 0,20 m                                                        | un     | 4 ✓      | ✓ \$ 4.948     | \$ 19.792            |
| Totumo, ø 0,21 - 0,40 m                                                   | un     | 1 ✓      | ✓ \$ 39.584    | \$ 39.584            |
| Vara de humo, ø ≤ 0,20 m                                                  | un     | 1 ✓      | ✓ \$ 52.435    | \$ 52.435            |
| Yarumo, ø ≤ 0,20 m                                                        | un     | 2 ✓      | ✓ \$ 4.948     | \$ 9.896             |
| CULTIVOS PERTENECIENTES A ARACELY FRUTO ALMEIDA                           |        |          |                |                      |
| Mata de Platano, 5-10 años, 688<br>Unidades aprox. Dens 0,62 y 1085,71 m2 | un     | 688      | ✓ \$ 26.879    | \$ 18.492.752        |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>                                          |        |          |                | <b>\$ 22.194.998</b> |

\*La especie Chiminango es un nombre comun de la especie Espino, por tanto se adopta el valor de este último.

21

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

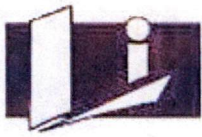
**Telefax: 6123378**

**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**





#### **14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la vía principal que conduce de Malagana a San Onofre.
- El predio presenta una topografía definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en la ganadería y la agricultura.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

22







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

**PREDIO CAB-8-3-079**

## 15. RESULTADO DE AVALUO.

CAB-8-3-079

| DESCRIPCIÓN                 | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
|-----------------------------|--------|-----------|----------------|---------------|
| TERRENO                     |        |           |                |               |
| TERRENO                     | Ha     | 0,156606  | \$ 24.080.000  | \$ 3.771.072  |
| TOTAL TERRENO               |        |           |                | \$ 3.771.072  |
| TOTAL CONSTRUCCIONES        |        |           |                | \$ 32.365.443 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS |        |           |                | \$ 1.870.639  |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES   |        |           |                | \$ 22.194.998 |
| TOTAL AVALUO                |        |           |                | \$ 60.202.152 |

**TOTAL AVALUO: SESENTA MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$60.202.152,00).**

### 15.1. PROPIETARIO

CAB-8-3-079

| DESCRIPCIÓN   | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL    |
|---------------|--------|-----------|----------------|--------------|
| TERRENO       |        |           |                |              |
| TERRENO       | Ha     | 0,156606  | \$ 24.080.000  | \$ 3.771.072 |
| TOTAL TERRENO |        |           |                | \$ 3.771.072 |
| TOTAL CULTIVO |        |           |                | \$ 3.702.246 |
| TOTAL AVALUO  |        |           |                | \$ 7.473.318 |

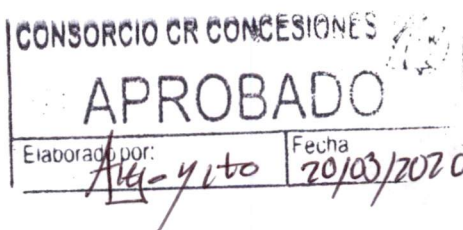
**TOTAL AVALUO: SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.473.318,00).**

### 15.2. MEJORATARIO 1: ADELA DEL CARMEN MEDRANO SILGADO

CAB-8-3-079

| DESCRIPCIÓN          | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
|----------------------|--------|-----------|----------------|---------------|
| TOTAL CONSTRUCCIONES |        |           |                | \$ 13.373.314 |
| TOTAL AVALUO         |        |           |                | \$ 13.373.314 |

**TOTAL AVALUO: TRECE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.373.314,00).**



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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

**PREDIO CAB-8-3-079**

**15.3. MEJORATARIO 2: JOSE EMILIO BATISTA SILGADO**

CAB-8-3-079

| DESCRIPCIÓN                 | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
|-----------------------------|--------|-----------|----------------|---------------|
| TOTAL CONSTRUCCIONES        |        |           |                | \$ 18.992.129 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS |        |           |                | \$ 1.870.639  |
| TOTAL AVALUO                |        |           |                | \$ 20.862.768 |

**TOTAL AVALUO: VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.862.768,00).**

**15.4. MEJORATARIO 3: ARACELY FRUTO ALMEIDA**

CAB-8-3-079

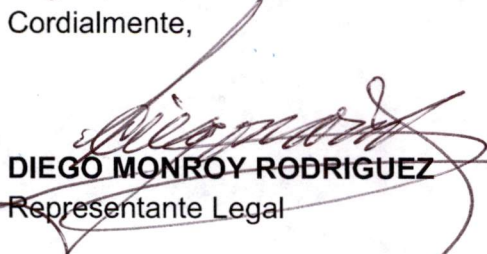
| DESCRIPCIÓN           | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
|-----------------------|--------|-----------|----------------|---------------|
| TOTAL CULTIVO PLATANO |        |           |                | \$ 18,492,752 |
| TOTAL AVALUO          |        |           |                | \$ 18,492,752 |

**TOTAL AVALUO: DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.492.752,00).**

24

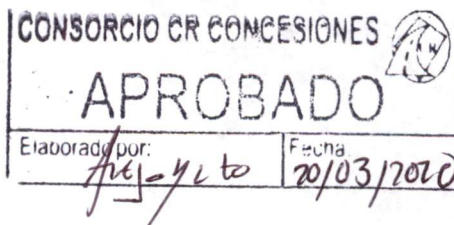
Bogotá, D.C., 17 de febrero de 2020.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal

  
**OMAR PINZON**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-1014242133

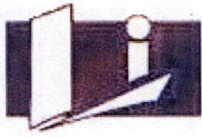
  
**FELIX ZAMORA**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-80095537  
Miembro del comité de avalúos



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

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-8-3-079**

**16. DOCUMENTOS ANEXOS**

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO  
ENTORNO**



**ENTORNO**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO**



25

**16.1.1. CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

**C1. VIVIENDA EN MADERA**



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



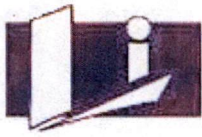
**Telefax: 6123378**

**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**



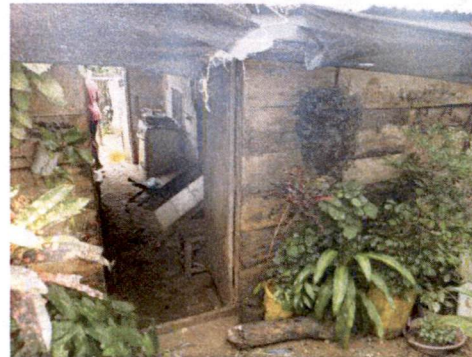
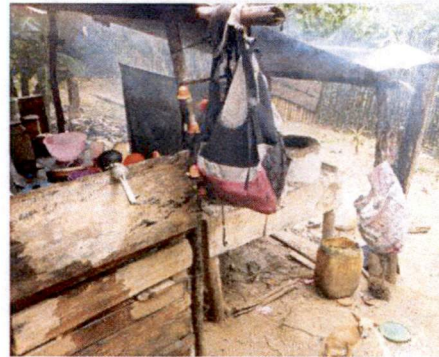


**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-8-3-079**



26

## **C2. VIVIENDA EN ADOBE**



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



**Telefax: 6123378**

**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**

**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**

**Bogotá D.C. Colombia**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

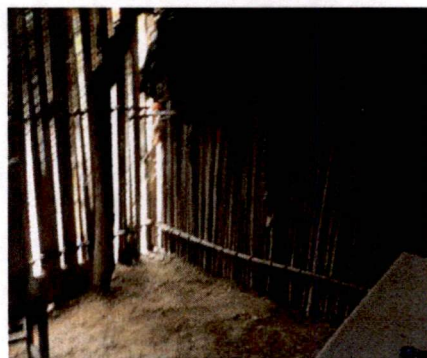
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-8-3-079**

**16.1.2. CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**CA1. Enramada en madera**



**CA2. Enramada kiosco circular**



**16.1.3. CULTIVOS Y/O ESPECIES**



27

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



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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-8-3-079**

**16.2. INDEMNIZACIONES ECONOMICAS**

**16.2.1. INDEMNIZACIONES ECONOMICAS DE PROPIETARIO**

**I. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** Lote de terreno con construcciones

**Dirección:** Mientras Tanto Lote A

**Vereda/Barrio:** San Onofre

**Municipio:** San Onofre

**Departamento:** Sucre

**Cedula catastral:** 70-713-00-03-00-00-0006-0042-0-00-00-0000

**Títulos de adquisición:** Escritura Pública No. 1430 del 24-12-2008 protocolizada por la Notaría Cuarta de Barranquilla.

Escritura Pública No. 1436 del 13-05-2015 protocolizada por la Notaría Cuarta de Barranquilla.

Escritura Pública No. 1384 del 20-11-2007 protocolizada por la Notaría Cuarta de Barranquilla.

Escritura Pública No. 3859 del 27-12-2018 protocolizada por la Notaría Tercera de Cartagena.

**Matricula Inmobiliaria:** 340 – 100593.

**Propietario:** JOSE VICENTE BLANCO MARTINEZ CC. 3.972.504

MANUELA MERCEDES BLANCO DAVID CC. 32.703.546

ALEJANDRO BLANCO MARTINEZ CC. 965.323

ALFREDO BLANCO NUÑEZ CC. 5.564.196

BENJAMIN BLANCO MARTINEZ CC. 887.879

LUIS FERNANDO BLANCO RESTREPO CC. 80.415.470

EUSTORGIO BLANCO MARTINEZ CC. 834.565

VICTORIO BLANCO MARTINEZ CC. 3.331.812

LESBIA ISABEL MOLINA DE BLANCO CC. 22.260.357.

28

**II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS**

- De conformidad con el Protocolo para Avalúos Rurales GCSP-I-014 de fecha 01/08/2019, el concepto de la valoración de Notariado y Registro "no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, serán asumidos por el comprador".







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-8-3-079**

**III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

| Total Indemnizaciones Daño Emergente                                                  |                     |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|
| ITEM                                                                                  | MONTO<br>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 |
| <b>Total Indemnizaciones</b>                                                          | <b>\$ -</b>         |                                          |

29

**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:** Mientras Tanto Lote A

**Vereda/Barrio:** San Onofre

**Municipio:** San Onofre

**Departamento:** Sucre

**Cedula catastral:** 70-713-00-03-00-00-0006-0042-0-00-00-0000

**Títulos de adquisición:** Escritura Pública No. 1430 del 24-12-2008  
protocolizada por la Notaría Cuarta de Barranquilla.

Escritura Pública No. 1436 del 13-05-2015 protocolizada por la Notaría Cuarta  
de Barranquilla.

Escritura Pública No. 1384 del 20-11-2007 protocolizada por la Notaría Cuarta  
de Barranquilla.

Escritura Pública No. 3859 del 27-12-2018 protocolizada por la Notaría Tercera  
de Cartagena.

**Matricula Inmobiliaria:** 340 – 100593.

**Propietario:** JOSE VICENTE BLANCO MARTINEZ CC. 3.972.504 ✓

MANUELA MERCEDES BLANCO DAVID CC. 32.703.546 ✓

ALEJANDRO BLANCO MARTINEZ CC. 965.323 ✓

ALFREDO BLANCO NUÑEZ CC. 5.564.196 ✓

BENJAMIN BLANCO MARTINEZ CC. 887.879 ✓

LUIS FERNANDO BLANCO RESTREPO CC. 80.415.470 ✓

EUSTORGIO BLANCO MARTINEZ CC. 834.565 ✓

VICTORIO BLANCO MARTINEZ CC.3.331.812 ✓

LESBIA ISABEL MOLINA DE BLANCO CC.22.260.357. ✓

**VALORACION COMERCIAL:**

**TOTAL AVALÚO**

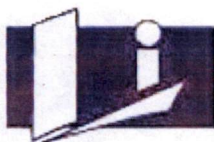
CAB-8-3-079

| DESCRIPCIÓN                 | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
|-----------------------------|--------|-----------|----------------|---------------|
| TERRENO                     |        |           |                |               |
| TERRENO                     | Ha     | 0,156606  | \$ 24.080.000  | \$ 3.771.072  |
| TOTAL TERRENO               |        |           |                | \$ 3.771.072  |
| TOTAL CONSTRUCCIONES        |        |           |                | \$ 32.365.443 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS |        |           |                | \$ 1.870.639  |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES   |        |           |                | \$ 22.194.998 |
| TOTAL AVALUO                |        |           |                | \$ 60.202.152 |

**TOTAL AVALUO: SESENTA MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$60.202.152,00).**





**PREDIO CAB-8-3-079****AVALÚO PROPIETARIO**

CAB-8-3-079

| DESCRIPCIÓN   | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL    |
|---------------|--------|-----------|----------------|--------------|
| TERRENO       |        |           |                |              |
| TERRENO       | Ha     | 0,156606  | \$ 24.080.000  | \$ 3.771.072 |
| TOTAL TERRENO |        |           |                | \$ 3.771.072 |
| TOTAL CULTIVO |        |           |                | \$ 3.702.246 |
| TOTAL AVALUO  |        |           |                | \$ 7.473.318 |

**TOTAL AVALUO: SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.473.318,00).**

**AVALÚO MEJORATARIO 1: ADELA DEL CARMEN MEDRANO SILGADO**

CAB-8-3-079

| DESCRIPCIÓN          | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
|----------------------|--------|-----------|----------------|---------------|
| TOTAL CONSTRUCCIONES |        |           |                | \$ 13.373.314 |
| TOTAL AVALUO         |        |           |                | \$ 13.373.314 |

**TOTAL AVALUO: TRECE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.373.314,00).**

**AVALÚO MEJORATARIO 2: JOSE EMILIO BATISTA SILGADO**

31

CAB-8-3-079

| DESCRIPCIÓN                 | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
|-----------------------------|--------|-----------|----------------|---------------|
| TOTAL CONSTRUCCIONES        |        |           |                | \$ 18.992.129 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS |        |           |                | \$ 1.870.639  |
| TOTAL AVALUO                |        |           |                | \$ 20.862.768 |

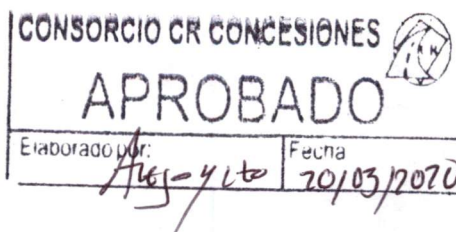
**TOTAL AVALUO: VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.862.768,00).**

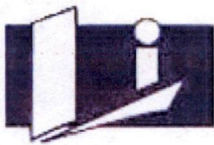
**AVALÚO MEJORATARIO 3: ARACELY FRUTO ALMEIDA**

CAB-8-3-079

| DESCRIPCIÓN           | UNIDAD | DIMENSIÓN | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL     |
|-----------------------|--------|-----------|----------------|---------------|
| TOTAL CULTIVO PLATANO |        |           |                | \$ 18,492,752 |
| TOTAL AVALUO          |        |           |                | \$ 18,492,752 |

**TOTAL AVALUO: DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.492.752,00).**





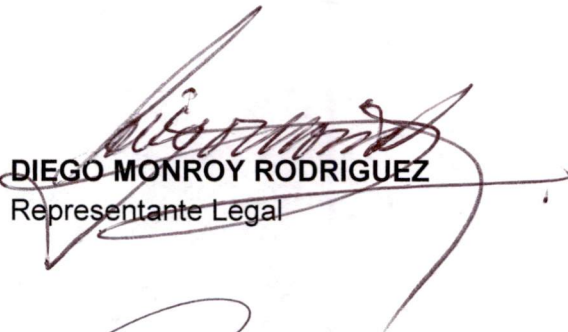
**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

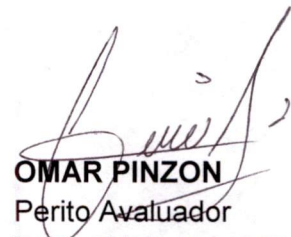
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

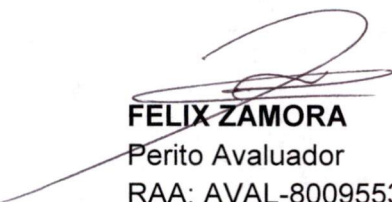


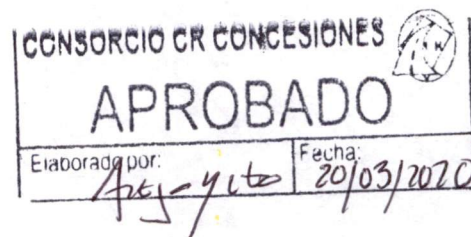
**PREDIO CAB-8-3-079**

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



32





|                                                                                                                                        |                                                                                                                      |                              |                                                                                 |        |            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <br><b>ANI</b><br>Agencia Nacional de Infraestructura | <br><b>CONCESIÓN</b><br>Ruta al Mar | SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN |                                                                                 | CÓDIGO | GCSP-F-185 |            |
|                                                                                                                                        |                                                                                                                      | PROCESO                      | GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE |        | VERSIÓN    | 001        |
|                                                                                                                                        |                                                                                                                      | FORMATO                      | FICHA PREDIAL                                                                   |        | FECHA      | 18/02/2015 |

|                       |                                      |                   |                                        |
|-----------------------|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|
| PROYECTO DE CONCESIÓN | CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR      | UNIDAD FUNCIONAL  | UF18                                   |
| CONTRATO No.:         | APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015 |                   |                                        |
| PREDIO No.            | CAB-8-3-079                          | SECTOR O TRAMO    | SUBSECTOR 3 SAN ONOFRE - CRUZ DEL VISO |
| ABSC. INICIAL         | K 16+905,66 I                        | MARGEN            | Izquierda                              |
| ABSC. FINAL           | K 17+230,53 I                        | LONGITUD EFECTIVA | 324,87 m                               |

|                                      |                      |                       |                                |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO | CEDULA               | 3.972.504             | MATRICULA INMOBILIARIA         |
| Jose Vicente Blanco Martínez y Otros | DIRECCION / EMAIL.   | Mientras Tanto Lote A | 340-100593                     |
|                                      | DIRECCION DEL PREDIO | Mientras Tanto Lote A | CEDULA CATASTRAL               |
|                                      |                      |                       | 707130003000000060042000000000 |

|                        |              |                         |              |          |          |                                                                                 |
|------------------------|--------------|-------------------------|--------------|----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| VEREDA/BARRIO:         | San Onofre   | CLASIFICACION DEL SUELO | RURAL        | LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES                                                                     |
| MUNICIPIO:             | San Onofre   |                         | AGROPECUARIO | NORTE    | 325,40 m | Con Jose Vicente Blanco Martínez y Otros, Puntos 1 al 6.                        |
| DPTO:                  | Sucre        |                         |              | SUR      | 324,87 m | Con Vía existente SAN ONOFRE- MARIA LA BAJA, Puntos 6 al 8.                     |
|                        |              |                         |              | ORIENTE  | 0,00 m   | Con Vía existente SAN ONOFRE- MARIA LA BAJA, Punto 6.                           |
| Predio requerido para: | MEJORAMIENTO | TOPOGRAFIA              |              | OCIDENTE | 4,88 m   | Con Zona peatonal de la vía existente SAN ONOFRE- MARIA LA BAJA, Puntos 8 al 1. |

| INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES |      |      |     |
|-----------------------------------|------|------|-----|
| DESCRIPCION                       | CANT | DENS | UN  |
| Almendro, Ø 0,21m - Ø 0,40m       | 1    |      | UND |
| Camajón, Ø 0,81m - Ø 1,00m        | 1    |      | UND |
| Caracol, Ø 0,21m - Ø 0,40m        | 1    |      | UND |
| Caracol, Ø 0,41m - Ø 0,60m        | 1    |      | UND |
| Ceiba bonga, ≤ Ø 0,20m            | 1    |      | UND |
| Chiminango, ≤ Ø 0,20m             | 4    |      | UND |
| Guásimo, ≤ Ø 0,20m                | 6    |      | UND |
| Guásimo, Ø 0,21m - Ø 0,40m        | 3    |      | UND |
| Guayabo, ≤ Ø 0,20m                | 2    |      | UND |
| Hobo, Ø 0,21m - Ø 0,40m           | 4    |      | UND |
| Mango, Ø 0,21m - Ø 0,40m          | 2    |      | UND |
| Mango, Ø 0,41m - Ø 0,60m          | 1    |      | UND |
| Matarratón, ≤ Ø 0,20m             | 1    |      | UND |
| Roble, ≤ Ø 0,20m                  | 1    |      | UND |
| Totumo, ≤ Ø 0,20m                 | 4    |      | UND |
| Totumo, Ø 0,21m - Ø 0,40m         | 1    |      | UND |
| Vara de humo, ≤ Ø 0,20m           | 1    |      | UND |
| Yarumo, ≤ Ø 0,20m                 | 2    |      | 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    | -                                        | -        | -    |

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

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |          |    |                |         |    |                |      |    |               |          |    |                      |         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|----|----------------|---------|----|----------------|------|----|---------------|----------|----|----------------------|---------|----|
| FECHA DE ELABORACIÓN: 21-06-18<br>Elaboró: LUIS ALBERTO TORRES<br>M.P. 25335-233660 CND<br>Revisó y Aprobó: | <table style="width:100%;"> <tr> <td>AREA TOTAL TERRENO</td> <td>62457,72</td> <td>M²</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>1566,06</td> <td>M²</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00</td> <td>M²</td> </tr> <tr> <td>AREA SOBRANTE</td> <td>60891,66</td> <td>M²</td> </tr> <tr> <td>AREA TOTAL REQUERIDA</td> <td>1566,06</td> <td>M²</td> </tr> </table> | AREA TOTAL TERRENO | 62457,72 | M² | AREA REQUERIDA | 1566,06 | M² | AREA REMANENTE | 0,00 | M² | AREA SOBRANTE | 60891,66 | M² | AREA TOTAL REQUERIDA | 1566,06 | M² |
| AREA TOTAL TERRENO                                                                                          | 62457,72                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | M²                 |          |    |                |         |    |                |      |    |               |          |    |                      |         |    |
| AREA REQUERIDA                                                                                              | 1566,06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | M²                 |          |    |                |         |    |                |      |    |               |          |    |                      |         |    |
| AREA REMANENTE                                                                                              | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | M²                 |          |    |                |         |    |                |      |    |               |          |    |                      |         |    |
| AREA SOBRANTE                                                                                               | 60891,66                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | M²                 |          |    |                |         |    |                |      |    |               |          |    |                      |         |    |
| AREA TOTAL REQUERIDA                                                                                        | 1566,06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | M²                 |          |    |                |         |    |                |      |    |               |          |    |                      |         |    |

OBSERVACIONES:  
 Página 1 de 4

CONSORCIO DE CONCESIONES  
 APP 3400  
 22-Ago-18

CONSORCIO DE CONCESIONES



CONSEJO DE CONCESIONES

APPROBADO

Edictorio por.

*[Signature]*

Fecha:

22-Ago-18



|                              |  |                                                                                 |  |  |  |         |            |
|------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|---------|------------|
| SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN |  |                                                                                 |  |  |  | CÓDIGO  | GCSF-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 | UF18                                   |  |
| CONTRATO No.:         |             | APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015 |                |                  |                                        |  |
| PREDIO No.            | CAB-8-3-079 |                                      | SECTOR O TRAMO |                  | SUBSECTOR 3 SAN ONOFRE - CRUZ DEL VISU |  |
| ABSC. INICIAL         | K 16+905,66 |                                      |                |                  |                                        |  |
| ABSC. FINAL           | K 17+230,53 | MARGEN LONGITUD Efectiva             | Izquierda      | 324,87 m         |                                        |  |

|                                      |                          |                       |                                                    |
|--------------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|
| NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO | CEDULA DIRECCION / EMAIL | 3.972.504             | MATRICULA IMMOBILIARIA                             |
| Jose Vicente Blanco Martínez y Otros | DIRECCION DEL PREDIO     | Mientras Tanto Lote A | 340-100593                                         |
|                                      |                          | Mientras Tanto Lote A | CEDULA CATASTRAL<br>707130009000000060042000000000 |

|                        |              |                                           |               |                                      |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|--------------|-------------------------------------------|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VEREDA/BARRIO:         | San Onofre   | CLASIFICACION DEL SUELO                   | RURAL         | LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE | LONGITUD                                         | COLINDANTES                                                                                                                                                                                                                                                         |
| MUNICIPIO:             | San Onofre   |                                           | AGROPECUARIO  |                                      | 325,40 m ✓<br>324,87 m ✓<br>0,00 m ✓<br>4,88 m ✓ | Con Jose Vicente Blanco Martinez y Otros, Puntos 1 al 6.<br>Con Via existente SAN ONOFRE- MARIA LA BAJA, Puntos 6 al 8.<br>Con Via existente SAN ONOFRE- MARIA LA BAJA, Punto 6.<br>Con Zona peatonal de la via existente SAN ONOFRE- MARIA LA BAJA, Puntos 8 al 1. |
| DPTO:                  | Sucree       | ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA | O - 7 % Plana |                                      |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Predio requerido para: | MEJORAMIENTO |                                           |               |                                      |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES |      |      |    | ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                 | CANTIDAD | UNID |
|-----------------------------------|------|------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|
| DESCRIPCION                       | CANT | DENS | UN | ITEM                                                                                                                         | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS                                                                                                                                                                                                        |          |      |
| -                                 | -    | -    | -  | 1                                                                                                                            | CA1: Enramada de 8,50m de ancho x 3,00m de largo, adosa a la construcción principal en su parte frontal, compuesta de 4 columnas de madera de Ø 0,10m aprox. de sección y altura de 2,00m, cubierta en palma y piso en tierra pisada.           | 59,50    | M2   |
| -                                 | -    | -    | -  | 2                                                                                                                            | CA2: Enramada tipo kiosko, en forma circular de radio de 2,00m, ubicada a un costado de la construcción principal, compuesta de 4 columnas de madera de Ø 0,10m aprox. de sección y altura de 2,00m, cubierta en palma y piso en tierra pisada. | 25,50    | M2   |
| -                                 | -    | -    | -  | 3                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                 | 12,50    | M2   |
| -                                 | -    | -    | -  | 4                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                 | -        | -    |
| -                                 | -    | -    | -  | 5                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                 | -        | -    |
| -                                 | -    | -    | -  | TOTAL AREA CONSTRUIDA                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                 | 38,00    | M2   |
| -                                 | -    | -    | -  | Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? |                                                                                                                                                                                                                                                 |          |      |
| -                                 | -    | -    | -  | Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |          |      |
| -                                 | -    | -    | -  | Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?                                 |                                                                                                                                                                                                                                                 |          |      |
| -                                 | -    | -    | -  | Aplica Informe de análisis de Área Remanente?                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                 |          |      |
| -                                 | -    | -    | -  | De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?                                    |                                                                                                                                                                                                                                                 |          |      |
| -                                 | -    | -    | -  | SI/NO                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |          |      |
| -                                 | -    | -    | -  | NO                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                 |          |      |
| -                                 | -    | -    | -  | NO                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                 |          |      |
| -                                 | -    | -    | -  | NO                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                 |          |      |
| -                                 | -    | -    | -  | NO                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                 |          |      |
| -                                 | -    | -    | -  | SI                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                 |          |      |

|                                                    |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| FECHA DE ELABORACIÓN:                              | 21-06-18 |
| Elaboró: LUIS ALBERTO TORRES M.P. 25335-233660 CND |          |
| Revisó y Aprobó:<br><i>(Signature)</i>             |          |

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| AREA TOTAL TERRENO   | 62457,72 M² |
| AREA REQUERIDA       | 1566,06 M²  |
| AREA REMANENTE       | 0,00 M²     |
| AREA SOBRANTE        | 60891,66 M² |
| AREA TOTAL REQUERIDA | 1566,06 M²  |

|                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OBSERVACIONES:                                                                                                |
| Las mejoras registradas pertenecen al señor Jose Emilio Batista Silgado C.C. 92.448.571 de San Onofre-Sucree. |

Página 3 de 4

Página 3 de 4



[illegible]

Página 4 de 4









E-852250

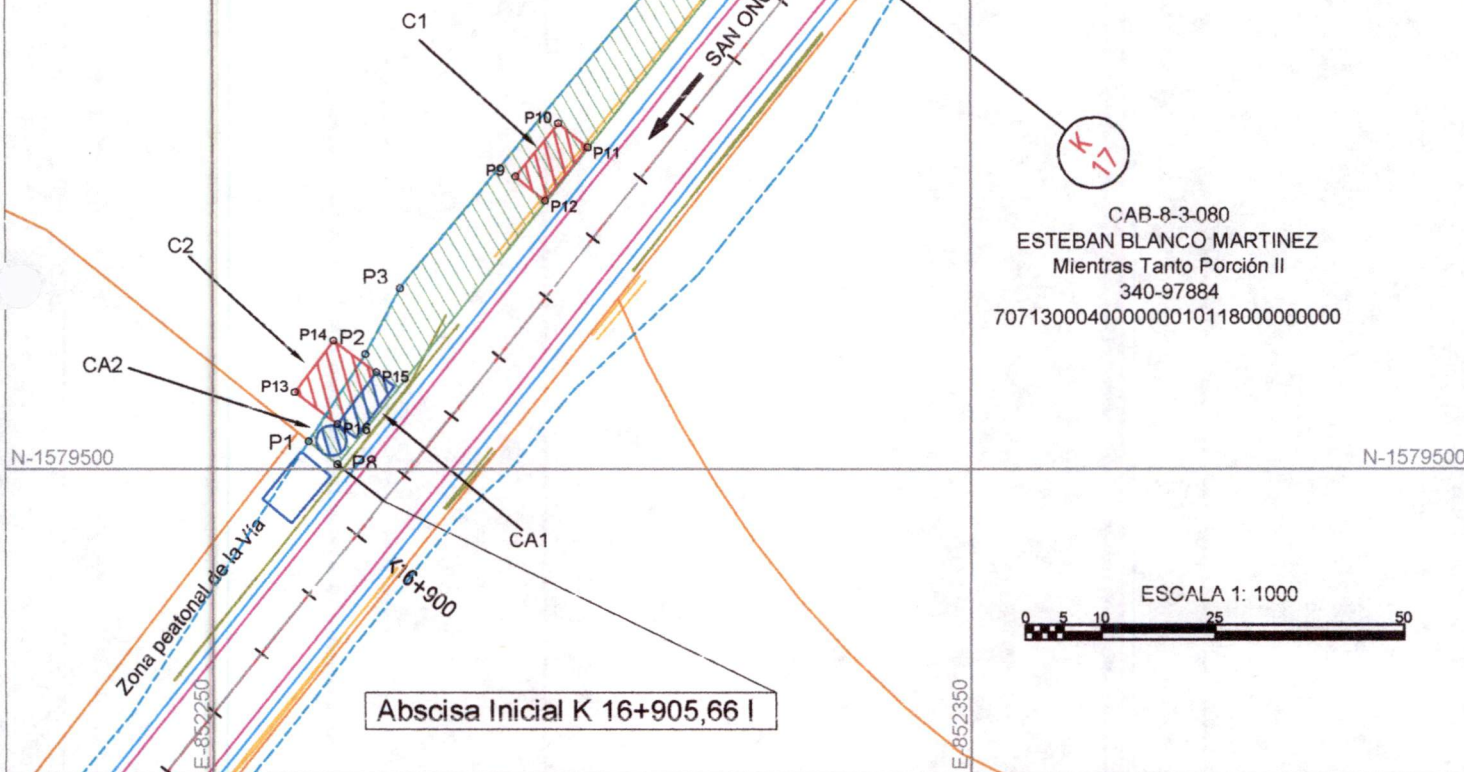
E-852350

N-1579600

N-1579600

CAB-8-3-079  
Jose Vicente Blanco Martínez y Otros  
Mientras Tanto Lote A  
340-100593  
707130003000000060042000000000

CAB-8-3-080  
ESTEBAN BLANCO MARTINEZ  
Mientras Tanto Porción II  
340-97884  
707130004000000010118000000000



CONEXIÓN VIAL  
ANTIOQUIA-BOLIVAR  
UFI 8 SUBSECTOR 3  
SAN ONOFRE - CRUZ DEL VISO



CONCESIÓN  
Ruta al Mar

DIBUJÓ:

LUIS ALBERTO TORRES

TÍTULO:  
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:

Jose Vicente Blanco Martínez y Otros

COD. CATASTRAL:

707130003000000060042000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:

340-100593

## CUADRO DE ÁREAS

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ÁREA TOTAL:      | 6 Ha + 2457,72 m²  |
| ÁREA REQUERIDA:  | 00 Ha + 1566,06 m² |
| ÁREA REMANENTE:  | 00 Ha + 0000,00 m² |
| ÁREA SOBRANTE:   | 6 Ha + 0891,66 m²  |
| ÁREA CONSTRUIDA: | 104,50 m²          |

## 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 proyectado   | ▨ Área construcción anexa requerida |
| — Fuentes hídricas       | ○ Punto de inflexión                |
| — Derecho de Vía         | — Chafán Lleno                      |
| — Alcantarilla           | — Chafán Corte                      |
| — Cercas                 |                                     |

## PR

INICIO: 00+023  
FINAL: 59+352

RUTA:

9005

## ABSCISAS

INICIO: K16+905,66 I  
FINAL: K17+230,53 I

CIP:

CAB-8-3-079

## 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:

1:1000

FECHA:

21-06-2018

ARCHIVO:

CAB-8-3-079.dwg

PLANO:

2 DE 4





CAB-8-3-079  
Jose Vicente Blanco Martínez y Otros  
Mientras Tanto Lote A  
340-100593  
707130003000000060042000000000

N-1579750

N-1579750

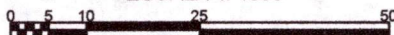
AREA SOBRANTE

Abscisa Final K 17+230,53 I

N-1579650

N-1579650

ESCALA 1: 1000



E-852500

E-852400

E-852500

E-852400

CAB-8-3-080  
ESTEBAN BLANCO MARTINEZ  
Mientras Tanto Porción II  
340-97884  
707130004000000010118000000000



CONEXIÓN VIAL  
ANTIOQUIA-BOLIVAR  
UFI 8 SUBSECTOR 3  
SAN ONOFRE - CRUZ DEL VISO



CONCESIÓN  
Ruta al Mar

DIBUJÓ:  
LUIS ALBERTO TORRES

TÍTULO:  
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:  
Jose Vicente Blanco Martínez y Otros

COD. CATASTRAL:  
707130003000000060042000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:  
340-100593

CUADRO DE ÁREAS

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| ÁREA TOTAL:      | 6 Ha + 2457,72 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA REQUERIDA:  | 00 Ha + 1566,06 m <sup>2</sup> |
| ÁREA REMANENTE:  | 00 Ha + 0000,00 m <sup>2</sup> |
| ÁREA SOBRANTE:   | 6 Ha + 0891,66 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA CONSTRUIDA: | 104,50 m <sup>2</sup>          |

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 proyectado   | --- | Área construcción anexa requerida |
| --- | Fuentes hídricas       | o   | Punto de inflexión                |
| --- | Derecho de Vía         | --- | Chafán Lleno                      |
| --- | Alcantarilla           | --- | Chafán Corte                      |
| --- | Cercas                 |     |                                   |

PR

INICIO: 00+023  
FINAL: 59+352

RUTA:  
9005

ABSCISAS

INICIO: K16+905,66 I  
FINAL: K17+230,53 I

CIP:  
CAB-8-3-079

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:  
1:1000

FECHA:  
21-06-2018

ARCHIVO:  
CAB-8-3-079.dwg

PLANO:  
3 DE 4



| CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA      |       |          |           |            |
|-------------------------------------------|-------|----------|-----------|------------|
| VERTICE                                   | LADO  | DIST     | ESTE      | NORTE      |
| P1                                        | P1-P2 | 13,70 m  | 852262,55 | 1579503,71 |
| P2                                        | P2-P3 | 9,81 m   | 852270,02 | 1579515,19 |
| P3                                        | P3-P4 | 200,48 m | 852274,60 | 1579523,87 |
| P4                                        | P4-P5 | 10,82 m  | 852403,07 | 1579677,76 |
| P5                                        | P5-P6 | 90,59 m  | 852408,35 | 1579687,21 |
| P6                                        | P6-P7 | 46,40 m  | 852468,32 | 1579755,11 |
| P7                                        | P7-P8 | 278,47 m | 852439,74 | 1579718,55 |
| P8                                        | P8-P1 | 4,88 m   | 852266,35 | 1579500,65 |
| AREA (m2): 1566,06 m <sup>2</sup>         |       |          |           |            |
| AREA (Ha): 00 Ha + 1566,06 m <sup>2</sup> |       |          |           |            |

| CUADRO DE COORDENADAS C1                  |         |        |           |            |
|-------------------------------------------|---------|--------|-----------|------------|
| VERTICE                                   | LADO    | DIST   | ESTE      | NORTE      |
| P9                                        | P9-P10  | 9,00 m | 852289,82 | 1579538,55 |
| P10                                       | P10-P11 | 5,00 m | 852295,51 | 1579545,52 |
| P11                                       | P11-P12 | 9,00 m | 852299,38 | 1579542,36 |
| P12                                       | P12-P9  | 5,00 m | 852293,69 | 1579535,39 |
| AREA (m2): 45,00 m <sup>2</sup>           |         |        |           |            |
| AREA (Ha): 00 Ha + 0045,00 m <sup>2</sup> |         |        |           |            |

| CUADRO DE COORDENADAS C2                  |         |        |           |            |
|-------------------------------------------|---------|--------|-----------|------------|
| VERTICE                                   | LADO    | DIST   | ESTE      | NORTE      |
| P13                                       | P13-P14 | 8,50 m | 852260,74 | 1579510,17 |
| P14                                       | P14-P15 | 7,00 m | 852265,83 | 1579516,97 |
| P15                                       | P15-P16 | 8,50 m | 852271,44 | 1579512,77 |
| P16                                       | P16-P13 | 7,00 m | 852266,34 | 1579505,97 |
| AREA (m2): 59,50 m <sup>2</sup>           |         |        |           |            |
| AREA (Ha): 00 Ha + 0059,50 m <sup>2</sup> |         |        |           |            |



**CONEXIÓN VIAL**  
ANTIOQUIA-BOLIVAR  
UFI 8 SUBSECTOR 3  
SAN ONOFRE - CRUZ DEL VISO



**CONCESIÓN**  
Ruta al Mar

**DIBUJÓ:**  
LUIS ALBERTO TORRES

**TÍTULO:**  
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

**PROPIETARIO:**  
Jose Vicente Blanco Martínez y Otros

**COD. CATASTRAL:**  
707130003000000060042000000000

**MATRICULA INMOBILIARIA:**  
340-100593

**CUADRO DE ÁREAS**

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| ÁREA TOTAL:      | 6 Ha + 2457,72 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA REQUERIDA:  | 00 Ha + 1566,06 m <sup>2</sup> |
| ÁREA REMANENTE:  | 00 Ha + 0000,00 m <sup>2</sup> |
| ÁREA SOBRANTE:   | 6 Ha + 0891,66 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA CONSTRUIDA: | 104,50 m <sup>2</sup>          |

**CONVENCIONES**

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| --- Línea de compra        | □ Limite predial                    |
| --- Ejes de vía proyectada | ▨ Área requerida                    |
| --- Eje de vía existente   | ▨ Área remanente                    |
| --- Borde vía existente    | ▨ Área construcción requerida       |
| --- Borde vía proyectado   | ▨ Área construcción anexa requerida |
| --- Fuentes hidricas       | ○ Punto de inflexión                |
| --- Derecho de Vía         | --- Chafán Lleno                    |
| --- Alcantarilla           | --- Chafán Corte                    |
| --- Cercas                 |                                     |

| PR             | ABSCISAS             |
|----------------|----------------------|
| INICIO: 00+023 | INICIO: K16+905,66 I |
| FINAL: 59+352  | FINAL: K17+230,53 I  |

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| <b>RUTA:</b><br>9005 | <b>CIP:</b><br>CAB-8-3-079 |
|----------------------|----------------------------|

**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

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| <b>ESCALA:</b><br>N/A | <b>FECHA:</b><br>21-06-2018 |
|-----------------------|-----------------------------|

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| <b>ARCHIVO:</b><br>CAB-8-3-079.dwg | <b>PLANO:</b><br>4 DE 4 |
|------------------------------------|-------------------------|

FUNDACIÓN DE CONCESIONES





Alcaldía Municipal  
NIT: 892200592-3



## EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE SAN ONOFRE – SUCRE

### CERTIFICA

Que el uso del suelo reglamentado para la Zona donde se encuentra ubicado el Predio **“MIENTRAS TANTO LOTE A.”** con referencia catastral N° **707130003000000060042000000000** y matrícula inmobiliaria N° **340-100593**, se encuentra ubicado zona rural, Jurisdicción del Municipio de San Onofre, es de **ZONA DE GANADERIA INTENSIVA (PG1)**, según el Artículo 130 del Capítulo II del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), dándole los siguientes usos:

**A: USO PRINCIPAL:** Silvopastoril asociado extensivo.

**B: USOS COMPLEMENTARIOS:** Agropastoril, agricultura.

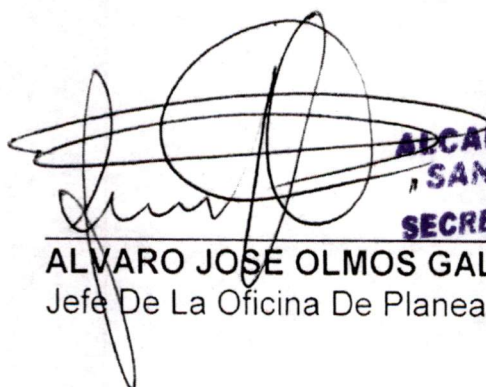
**C: USOS RESTRINGIDOS:** Turismo – recreación, residencial, comercial.

**D: USO PROHIBIDO:** Minería.

**Licencia Urbanística:** El predio no cuenta con licencia urbanística en trámite o aprobado.

**Planes parciales:** El predio no cuenta con aplicaciones de planes parciales.

Para mayor constancia se firma en San Onofre – Sucre, a los Catorce (14) días del mes de Junio del año 2018.

  
**ALCALDÍA MUNICIPAL DE  
SAN ONOFRE - SUCRE  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**  
**ALVARO JOSE OLMOS GALINDO**  
Jefe De La Oficina De Planeación



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 200206187127983006**

**Nro Matrícula: 340-100593**

Pagina 1

Impreso el 6 de Febrero de 2020 a las 07:54:56 AM

## "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 340 - SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: SAN ONOFRE VEREDA: SAN ONOFRE

FECHA APERTURA: 30-01-2009 RADICACIÓN: 2009-340-6-533 CON: ESCRITURA DE: 24-12-2008

CODIGO CATASTRAL: 00-03-0006004200000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MIENTRAS TANTO LOTE A con area de 6HECTAREAS 2.457.72MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1430, 2008/12/24, NOTARIA CUARTA BARRANQUILLA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

### COMPLEMENTACION:

1.-LUIS FELIPE BLANCO CASTILLO, HABIA ADQUIRIDO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD BLANCO MARTINEZ Y CIA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA#84 DE 20-11-07 NOTARIA 4A DE BARRANQUILLA FOLIO 97883

13

2.- LA SOCIEDAD BLANCO MARTINEZ Y CIA ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS FELIPE BLANCO CASTILLO SEGUN ESC. 3630 DEL 26-12-61 NOT. 4 DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 11-01-62 FOLIO 340-88532

### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

### MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

340 - 97883

### ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-340-6-533

Doc: ESCRITURA 1430 DEL 24-12-2008 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: BLANCO MARTINEZ JOSE VICENTE

CC# 3972504 X

### ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-340-6-533

Doc: ESCRITURA 1430 DEL 24-12-2008 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$15,690,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA SOBRE 8/9 PARTES EN COMUN Y PROINDIVISO(B.#51474 DE 06-01-09)

### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BLANCO MARTINEZ JOSE VICENTE

CC# 3972504

A: BLANCO DAVID MANUELA MERCEDES

CC# 32703546 X

A: BLANCO MARTINEZ ALEJANDRO

CC# 965323 X

A: BLANCO MARTINEZ ARCELIO ULISES

CC# 817152 X

A: BLANCO MARTINEZ BENJAMIN

CC# 887879 X

A: BLANCO MARTINEZ ESTEBAN

CC# 876282 X

A: BLANCO MARTINEZ EUSTORGIO

CC# 834565 X

A: BLANCO MARTINEZ VICTORIO

CC# 3331812 X

A: MOLINA DE BLANCO LESBIA ISABEL

X





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 200206187127983006**

**Nro Matrícula: 340-100593**

Pagina 2

Impreso el 6 de Febrero de 2020 a las 07:54:56 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-05-2015 Radicación: 2015-340-6-6447

Doc: ESCRITURA 1436 DEL 13-05-2015 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$3,961,725

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION B.F.N° 701012022399 DE FECHA 28 DE MAYO DEL 2015 \$ 73.850.-

SOIBRE 1/9AVA PARTE EN COMUN Y PROINDIVISO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BLANCO MARTINEZ ARCELIO ULISES

CC# 817152

**A: BLANCO NUÑEZ ALFREDO**

CC# 5564196 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-02-2019 Radicación: 2019-340-6-966

Doc: ESCRITURA 3859 DEL 27-12-2018 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD

PATRIMONIAL DE HECHO BF N° 708888840291 DE 5-02-2019 POR \$ 6.858.700°°

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BLANCO MARTINEZ ESTEBAN

CC# 876282

**A: BLANCO RESTREPO LUIS FERNANDO**

CC# 80415470 X 1/9 PARTE

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 200206187127983006**

**Nro Matrícula: 340-100593**

Pagina 3

Impreso el 6 de Febrero de 2020 a las 07:54:56 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2020-340-1-6129**

**FECHA: 06-02-2020**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

*Rodolfo Machado O.*

El Registrador: RODOLFO MACHADO OTALORA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública