

Montería,

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

Lote I Nueva Hacienda Santa Isabel de Pichilin
Santiago de Tolú

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200826003905
Fecha: 26/08/2020 01:09:20 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: NOTIFICACIÓN POR AVISO – OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO NO. **48-147S-20200726003601 DE FECHA 26 DE JULIO DE 2020.**

Cordial saludo.

En atención al escrito de citación con radicado **48-147S-20200726003602 DE FECHA 26 DE JULIO DE 2020**, remitido por la Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolos a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado **No. 48-147S-20200726003601 DE FECHA 26 DE JULIO DE 2020**, sobre el inmueble identificado con el número matrícula inmobiliaria 340-7758 denominado EL UBERRIMO, ubicado en Santiago de Tolú-Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar", con guía de la empresa Servientrega No 9110625177 con estado de devolución y sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicación 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-20200629003301 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020, "Comunicación por la cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado LOTE I HACIENDA SANTA ISABEL DE PICHILIN, Ubicado En El Municipio De Santiago De Tolú, Departamento De Sucre, Identificado Con La Cédula Catastral N° 708200001000000010108000000000 Y Del Folio De Matrícula

Inmobiliaria N° 340-53944 De La Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Sincelejo. Predio Identificado Con La Ficha Predial No. Cab-7-3-005. Ubicado En El Sector Tolú – Pueblito.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente, se remitirá una copia al predio denominado LOTE I HACIENDA SANTA ISABEL DE PICHILIN, ubicado en el municipio de Santiago de Tolú - Sucre, a fin de notificarle a la señora **LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS**, la oferta formal de compra No. 48-147S-20200726003601 DE FECHA 26 DE JULIO DE 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra No. 48-147S-20200726003601 DE FECHA 26 DE JULIO 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.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE CONCESION RUTA AL MAR
S.A.S EN MONTERÍA, COLOMBIA.

EL 28-08-20 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 03-09-20 A LAS 6:00 P.M.



JUAN DIEGO OSPINA VÉLEZ
Coordinador predial

Proyecto: MAVA

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica de la oferta formal de compra **No. 48-147S-20200629003301 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020**, a la señora **LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS**, se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las 7 a.m. del día 28 de agosto de 2020.

Firma: _____

Cargo: COORDINADOR PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6 p.m. del 03 de septiembre de 2020, por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la oferta formal de **No. 48-147S-20200629003301 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020**, a la señora **LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS**, conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

Firma: _____

Cargo: COORDINADOR PREDIAL

Montería, Córdoba

Señora

LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

Lote I Nueva Hacienda Santa Isabel de Pichilin
Santiago de Tolú

REFERENCIA:

Contrato de Concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015 "Construcción, Mejoramiento, Operación y Mantenimiento y Reversión del sistema vial para la conexión de los Departamentos Antioquia – Bolívar".

ASUNTO:

Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado Lote I Hacienda Santa Isabel de Pichilin ubicado en jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento De Sucre, Identificado Con La Cédula Catastral N° 708200002000000010478000000000 y del folio de matrícula inmobiliaria N° 340-53944 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo.

Predio identificado con la ficha predial No. CAB-7-3-005 Ubicado en el Sector Tolú-Pueblito.

Cordial saludo:

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

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

De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la ley 1882 de 2018.

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

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-7-3-005
Fecha de ficha	16 diciembre de 2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 7 Subsector 3
Área de terreno requerida (m2/ha)	25878.15 M2
Abscisa inicial	K 03+807,72 D
Abscisa final	K 04+264,03 I
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-53944
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	N° 708200002000000010478000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno son los contenidos en la Escritura Pública No. 1209 del 01 de agosto de 2001, otorgada por la notaria Décima de Medellín.

"Por EL NORTE, con propiedad De Humberto Montes y el arroyo de pichillín, en medio, con predios de Julio Tous Viuda de Molina, Francisco Guerra, Manuel Gutierrez, Hermanas Patrón, Cuco Tous y parte Carlos Fonneff, POR EL ORIENTE, con los remanentes del globo de mayor extensión de la nueva hacienda Santa Isabel De Pichillín, de propiedad del vendedor; POR EL SUR, con la hacienda La Loma y Propiedad de Santiago María; POR EL OCCIDENTE, lote H EL Roble de propiedad de Luis Adolfo Tamara Garcia."

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No.340-53944 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
LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS	Cédula de ciudadanía N°21330416	Compraventa	Escritura Pública	N°1209 del 1 de agosto de 2001	Notaria Décima	Medellín

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-7-3-005:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-7-3-005	Total: 1060000.00 M2
	Requerida: 25878.15 M2
	Remanente: 0.00 M²
	Sobrante: 1034121.85 M2
	Total Requerida: 25878.15 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	P7-P12	64,65	METROS LINEALES	CON ARROYOPECHELÍN
SUR	P17-P1	67,38	METROS LINEALES	CON MARÍA GAITH RAMÍREZ CORREA
ORIENTE	P12-P17	430,16	METROS LINEALES	CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS
OCCIDENTE	P1-P7	427,60	METROS LINEALES	CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

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. RM-N-525_CAB-7-3-005 de fecha 14 de febrero de 2020, elaborado por AVALBIENES Gremio Inmobiliario, 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, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **NOVENTA Y CINCO MILLONES CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L. (\$95.043.425)** suma de dinero que comprende los siguientes conceptos:

- Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones, Cultivos y Especies a favor del Propietario; la suma de **NOVENTA Y CINCO MILLONES CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L. (\$95.043.425)**.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Unidades Fisiográfica I	HA	2,288158	\$ 25.803.000	\$ 59.041.341
2	Unidades Fisiográfica II	HA	0,299657	\$ 24.989.000	\$ 7.488.120
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	UL	1	\$ 28.513.955	\$ 28.513.955
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 95.043.425

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

Cabe resaltar que el Concesionario Ruta al Mar S.A.S., actuando como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta 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 modificada por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, 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, Ley 1882 de 2018, 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 allegar 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 3104612215 o al correo electrónico maira.vergara@elcondor.com.

En todo caso será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, 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.

Acompaño 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 RM-N-525_CAB-7-3-005 de fecha 14 de febrero de 2020, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

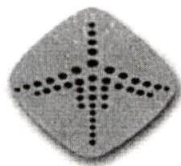
Cordialmente,



GLORIA PATRICIA GARCÍA RUÍZ

Segunda Suplente del Representante Legal

Anexo: Lo enunciado en ____ Folios
CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, propietario y Expediente Predial
Elaboró: SPDV
Revisó: PARR



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-7-3-005

DIRECCIÓN:
LOTE I NUEVA HACIENDA SANTA ISABEL DE PICHILIN

VEREDA/BARRIO: Santiago de Tolú

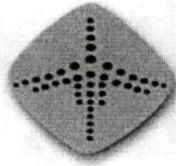
MUNICIPIO: Santiago de Tolú

DEPARTAMENTO: Sucre

PROPIETARIOS:
LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

FECHA: Febrero 14 de 2020.



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 30/01/2.020.

1.2. **Tipo de Inmueble:** Lote.

1.3. **Tipo de Avalúo:** Comercial Corporativo.

1.4. **Marco Normativo:** Ley 388 de 1.997

- Decreto 1420 de 1.998
- Resolución 620 de 2.008 del IGAC.
- Resolución 898 de 2.014 del IGAC.

1.5. **Departamento:** 70 – Sucre.

1.6. **Municipio:** 820 - Santiago de Tolú.

1.7. **Vereda o Corregimiento:** Santiago de Tolú.

1.8. **Dirección del Inmueble:** Lote I Nueva Hacienda Santa Isabel De Pichilin.

1.9. **Abscisado del Área Requerida:**

ABSC. INICIAL	K03+807,72 D
ABSC. FINAL	K04+264,03 I

1.10. **Uso Actual del Inmueble:** Agropecuaria.

1.11. **Uso Normativo:** Zona Ganadera (ZG).

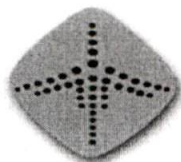
1.12. **Información Catastral:** Fuente Certificado Catastral.

- Número Predial: 00-02-00-00-0001-0478-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 00-02-0001-0478-000
- Área de Terreno: 84 Ha 5.486 M2
- Área Construida: 670,00 M2
- Avalúo Catastral: \$ 548.178.000=

1.13. **Fecha de Inspección:** Febrero 07 de 2020.

Visita: El propósito de la visita efectuada al predio tuvo como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien, de las condiciones en cuanto a ubicación, topografía, destinación actual, tipo de construcciones y demás condiciones de importancia que se puedan evidenciar en campo.

1.14. **Fecha del Informe de Avalúo:** Febrero 14 de 2020.



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

La siguiente documentación corresponde a la aportada por el solicitante, la cual sirve como documentos soporte para la elaboración del presente informe de avalúo comercial corporativo:

- a) Certificado de Libertad y Tradición No. Matrícula 340-53944, expedido el 18/12/2.019
- b) Certificado Catastral, con vigencia de 2.019.
- c) Certificado Usos Normativos, expedido el 16/07/2.018.
- d) Estudios de Títulos, con fecha de elaboración del 18/12/2.019
- e) Escritura Pública N° 622 del 28/04/2003, de la Notaria Decima de Medellín.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha de 12/12/2.019.
- g) Ficha Predial, con fecha de elaboración 16/12/2.019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

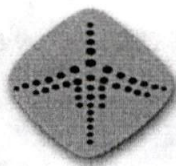
- 3.1. **Propietarios:** Sustraído de la Ficha Predial.
LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS C.C. 21.330.416
- 3.2. **Título de Adquisición:** Escritura Pública N° 622 del 28/04/2003, de la Notaria Decima de Medellín.
- 3.3. **Matrícula inmobiliaria** No. 340-53944, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, Sucre.
- 3.4. **Observaciones Jurídicas:** "De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 340-53944, sobre el predio requerido se encuentran registradas las siguientes:"

ANOTACIÓN	GRAVAMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES	DE	A
N/A	Hipoteca Global O Abierta De Primer Grado constituida mediante Escritura Pública 1209 del 1 de agosto de 2001, otorgada por la Notaria Decima De Medellín.	LIGIA GOMEZ DE VANEGAS	LUIS ADOLFO TAMARA GARCIA

Información sustraída del Estudio de Títulos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

- 4.1. **Delimitación del Sector:** Por el Norte, delimita con sectores conocidos como Pita Abajo, El Coral, Pita en Medio; por el Oriente, con el perímetro urbano de Tolú Viejo y el perímetro urbano del sector Macajan; por el Occidente, delimita con el perímetro urbano del municipio de Santiago de Tolú; por el Sur, vía Tolú – Tolú Viejo, los sectores conocidos como Cacagual y Tierralta Altamira y El Paraíso.
- 4.2. **Actividad Predominante:** Zona Ganadera (ZG).
- 4.3. **Topografía:** Plana 0 – 7 %



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005

4.4. Características Climáticas:

- Temperatura Media: 28°C
- Elevación: 2 M aprox.
- Humedad: 69% aprox.
- Vientos: 17 km/h

4.5. Condiciones Agrologicas: CLASE II

"Suelos con relieve igual a los de la Clase 1 o moderadamente inclinados a ondulados, con pendientes inferiores al 12%. Sin erosión o con erosión ligera en un máximo de 20% del área. Moderadamente profundos a muy profundos, sin piedras o con piedras que no imposibiliten las labores de la maquinaria.

Si hay suelos salinos o salino sódicos no deben afectar más del 20% del área y ser fácilmente corregibles, aunque la corrección no sea permanente. Drenaje natural bueno a moderado o imperfecto.

Encharcamientos, si se presentan, con duración no mayor de 15 días, por ciclos de invierno y que no ocasionen mayores daños a los cultivos. Inundaciones ocasionales, si se presentan, de muy corta duración en inviernos rigurosos y no mayores de 1 a 2 días, no producen daños de consideración. Retención de humedad muy alta a mediana; permeabilidad lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad moderado, moderadamente alto a alto. Por las pequeñas limitaciones que ocurren en esta clase, la elección de cultivos transitorios y perennes no es tan amplia como en la Clase 1. Estos suelos requieren prácticas de manejo más cuidadosos que los de la Clase 1, aunque fáciles de aplicar."

Fuente: Resolución 02965 de 1.995 del INCODER.

4.6. Servicios Públicos: Acueducto veredal y energía eléctrica.

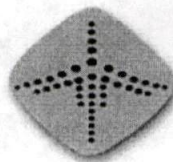
4.7. Servicios Comunales: Los servicios comunales más cercanos al sector están ubicados en el casco urbano de Santiago de Tolú, donde se tiene acceso a servicios administrativos, financieros, educativos, religiosos, y demás.

4.8. Vías de Acceso y Transporte: La principal vía para acceder al sector corresponde a vía Santiago de Tolú – Pita Abajo, en donde se puede encontrar transporte público formal intermunicipal, adicionalmente se identificó transporte público informal de moto taxis.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de Santiago de Tolú, Sucre; se reglamenta por medio del Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. aprobado mediante el Acuerdo No. 010 del Diciembre 29 de 2.000.

- Clasificación del Suelo: Rural
- Uso Principales: Los relacionados con la explotación ganadera en general.
- Uso Permitidos: Obras de infraestructura ganadera, adecuación de suelos y Mejoramiento de pasturas y razas.
- Usos Restringidos: Turismo, recreación, residencial-comercial.
- Usos Prohibidos: Minería.



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005



Fuente Google Earth ©2019.

6.2. Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	1060000,00	M2
ÁREA REQUERIDA	25878,15	M2
ÁREA REMANENTE	0,00	M2
ÁREA SOBRANTE	1034121,85	M2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	25878,15	M2

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 16/12/2.019

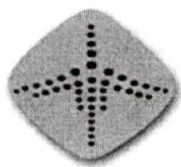
6.3. Linderos:

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTE ÁREA
NORTE	64,65 m	CON ARROYO PECELÍN (P7-P12)
SUR	67,38 m	CON MARÍA GAITH RAMÍREZ CORREA (P17-P1)
ORIENTE	430,16 m	CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS (P12-P17)
OCCIDENTE	427,6 m	CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS (P1-P7)

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 06/12/2.019

6.4. Vías de Acceso al Predio y Servicios Públicos: El predio cuenta con vía de acceso vehicular (Tolú – Tolú Viejo).

El área requerida por el proyecto no cuenta con instalación de servicios públicos.



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005

6.5. Unidades Fisiográficas: El área requerida por el proyecto cuenta con una sola unidad fisiográfica.

UNIDAD FISIOLRÁFICA	TOPOGRÁFIA	USO ACTUAL	NORMA	ÁREA
I	0 - 7% Plana	Ganadería	Zona rural (zona Ganadería ZG).	2,288158 Ha
II	0 - 7% Plana	Ganadería	Zona rural (zona Ganadería ZG). (Ronda de Río)	0,299657 Ha

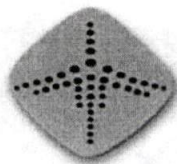
6.6. Áreas Construidas: El área requerida por el proyecto no cuenta con ningún tipo de construcción principal.

6.7. Características Constructivas: No existe ningún tipo de construcción principal.

6.8. Construcciones Anexas: El área requerida por el proyecto no cuenta con ningún tipo de construcción anexa.

6.9. Cultivos y Especies:

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
GUACAMAYO Φ 0,81-1,00 M	6	UND
GUACIMO Φ $\leq$ 0,20 M	6	UND
ROBLE Φ 0,21-0,40 M	26	UND
ROBLE Φ 0,41-0,60 M	15	UND
GUACAMAYO Φ 0,61-0,80 M	6	UND
GUACAMAYO Φ 0,41-0,60 M	2	UND
ÑIPI ÑIPI Φ $\leq$ 0,20 M	27	UND
ESPINO Φ $\leq$ 0,20 M	28	UND
ROBLE Φ $\leq$ 0,20 M	42	UND
GUACAMAYO Φ $\leq$ 0,20 M	10	UND
TOTUMO Φ $\leq$ 0,20 M	15	UND
ÑIPI ÑIPI Φ 0,81-1,00 M	1	UND
GUACAMAYO Φ 1,01-1,20 M	1	UND
MORA Φ 0,21-0,40 M	3	UND
HIGO Φ 0,41-0,60 M	2	UND
CEIBA Φ 0,21-0,40 M	1	UND
ESPINO Φ 0,21-0,40 M	3	UND
TOTUMO Φ 0,41-0,60 M	3	UND
ÑIPI ÑIPI Φ 0,21-0,40 M	10	UND
ÑIPI ÑIPI Φ 0,41-0,60 M	3	UND
GUACAMAYO Φ 0,21-0,40 M	4	UND
TUN TUN Φ $\leq$ 0,20 M	1	UND
ÑIPI ÑIPI Φ 0,61-0,80 M	2	UND
MORA Φ $\leq$ 0,20 M	1	UND
HIGO Φ 0,61-0,80 M	1	UND
HIGO Φ 0,21-0,40 M	1	UND
MATARRATÓN Φ 0,21-0,40 M	1	UND
BONGA Φ 0,81-1,00 M	1	UND



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

Conforme a los siguientes métodos valuatorios establecidos en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC y Decreto 1420 de 1.998 se procedió a valorar el costo comercial del predio objeto de avalúo en este informe:

"ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial."

"ARTÍCULO 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno."

Metodología para Valoración de Cultivos y Especies:

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por (m3) de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

Tomado de Corporación Avalbienes; Informe de valoración de cobertura vegetal e informe complementario, proyecto Concesión Vial Ruta al Mar. Medellín - Antioquia.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA: (Método de Comparación o de Mercado).

8.1. Relación de Datos Obtenidos para Rural: El siguiente cuadro contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas sin depuración.

CLASIFICACION, ANALISIS E INTERPRETACION DE MERCADO INMOBILIARIO - TOLU, SUCRE VIA TOLU - PITA - SAN ONOFRE														
ITEM	TIPO INMUEBLE	VEREDA O SECTOR	MUNICIPIO	TIPO DE TRANSACCION	FUENTE VERIFICABLE	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% NEG.	VALOR DEPURADO	AREA CONSTRUCCION	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR PROMEDIO CONSTRUCCION	DESCRIPCION CONSTRUCCION	TERRENO	
													AREA Ha	VMa
1	LOTE	LA PITA	TOLU SUCRE	OFERTA	JAVIER PEREZ CELULAR 3107126131	\$ 27.000.000	1%	\$ 26.730.000	0,00	\$ -	\$ -		1,00	\$ 26.730.000
2	LOTE	LA PITA	TOLU SUCRE	OFERTA	JAVIER PEREZ CELULAR 3107126132	\$ 140.000.000	1%	\$ 138.600.000	0,00	\$ -	\$ -		5,50	\$ 25.200.000
3	LOTE	LA PITA - FRANCES	TOLU SUCRE	OFERTA	DANIEL HERNANDEZ CELULAR 3126257980	\$ 26.000.000	2%	\$ 25.480.000	0,00	\$ -	\$ -		1,00	\$ 25.480.000

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

Aplicación del Artículo 9º de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

Para el procesamiento y determinación del valor comercial del inmueble objeto de este avalúo comercial NO se aplicó dicho artículo ya que se tuvo acceso a datos de información de mercado.



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005

10. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO: Determinación de los procedimientos y cálculos estadísticos y matemáticos aplicados para la determinación del valor de terreno al predio objeto de avalúo.

10.1. Procesamientos Estadísticos: El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

PROMEDIO	\$ 25.803.333
NÚMERO DE DATOS	3
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 814.637
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,16
RAÍZ N	1,73
LÍMITE SUPERIOR	\$ 26.617.970
LÍMITE INFERIOR	\$ 24.988.696
VALOR ADOPTADO	\$ 25.803.000

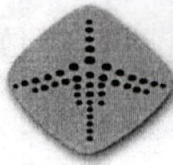
10.2. Análisis Descriptivo para rural: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo en cuanto a pendientes, uso actual y normativo, ubicación y demás características, por lo cual, nos permite que dichos datos sean comparables para la determinación del valor comercial.

Los datos encontrados y utilizados se ubican en entornos cercanos e inmediatos, dentro del área de influencia del proyecto y corredor de ubicación del predio objeto de avalúo.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES: No aplica. El área requerida no afecta ningún tipo de construcción.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
GUACAMAYO	Ø 0,81 - 1,00	6	\$ 400.790	\$ 2.404.740
GUACIMO	Ø ≤ 0,20	6	\$ 7.422	\$ 44.532
ROBLE	Ø 0,21 - 0,40	26	\$ 269.665	\$ 7.011.290
ROBLE	Ø 0,41 - 0,60	15	\$ 749.068	\$ 11.236.020
GUACAMAYO	Ø 0,61 - 0,80	6	\$ 346.361	\$ 2.078.166
GUACAMAYO	Ø 0,41 - 0,60	2	\$ 219.912	\$ 439.824
ÑUPI	Ø ≤ 0,20	27	\$ 2.969	\$ 80.163
ESPINO	Ø ≤ 0,20	28	\$ 2.969	\$ 83.132
ROBLE	Ø ≤ 0,20	42	\$ 37.453	\$ 1.573.026
GUACAMAYO	Ø ≤ 0,20	10	\$ 7.422	\$ 74.220



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005

TOTUMO	$\emptyset \leq 0,20$	15	\$ 4.948	\$ 74.220
ÑIPI	$\emptyset 0,81 - 1,00$	1	\$ 106.877	\$ 106.877
GUACAMAYO	$\emptyset 1,01 - 1,20$	1	\$ 598.710	\$ 598.710
MORA	$\emptyset \leq 0,21 - 0,40$	3	\$ 149.814	\$ 449.442
HIGO	$\emptyset 0,41 - 0,60$	2	\$ 109.956	\$ 219.912
CEIBA	$\emptyset \leq 0,21 - 0,40$	1	\$ 59.376	\$ 59.376
ESPINO	$\emptyset 0,21 - 0,40$	3	\$ 19.792	\$ 59.376
TOTUMO	$\emptyset 0,41 - 0,60$	3	\$ 109.956	\$ 329.868
ÑIPI	$\emptyset 0,21 - 0,40$	10	\$ 19.792	\$ 197.920
ÑIPI	$\emptyset 0,41 - 0,60$	3	\$ 65.974	\$ 197.922
GUACAMAYO	$\emptyset 0,21 - 0,40$	4	\$ 79.168	\$ 316.672
TUNTUN	$\emptyset \leq 0,20$	1	\$ 37.453	\$ 37.453
ÑIPI	$\emptyset 0,61 - 0,80$	2	\$ 92.363	\$ 184.726
MORA	$\emptyset \leq 0,20$	1	\$ 22.472	\$ 22.472
HIGO	$\emptyset 0,61 - 0,80$	1	\$ 153.938	\$ 153.938
HIGO	$\emptyset 0,21 - 0,40$	1	\$ 39.584	\$ 39.584
MATARRATON	$\emptyset 0,21 - 0,40$	1	\$ 39.584	\$ 39.584
ÑIPI	$\emptyset 0,81 - 1,00$	1	\$ 400.790	\$ 400.790
VALOR TOTAL			\$ 28.513.955	

13. CONSIDERACIONES GENERALES:

- La determinación del valor comercial unitario es determinado de acuerdo a la investigación del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta las condiciones de uso actual y normativo.
- El predio objeto de avalúo y los predios en su entorno presentan condiciones para el uso agropecuario sin ninguna condición adicional.
- Para el área requerida afectada por ronda hídrica se tomó el valor inferior del Estudio de Mercado.

Fin de las Consideraciones Generales.



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005

14. RESULTADO DEL AVALÚO:

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Unidades Fisiográfica I	HA	2,288158	\$ 25.803.000	\$ 59.041.341
2	Unidades Fisiográfica II	HA	0,299657	\$ 24.989.000	\$ 7.488.129
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 28.513.955	\$ 28.513.955
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 95.043.425

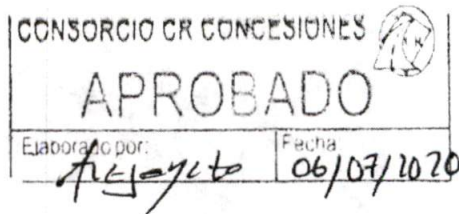
Valor en Letras: Noventa y cinco millones cuarenta y tres mil cuatrocientos veinticinco pesos m/l.

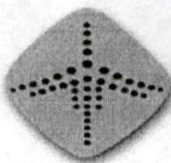
Cordialmente,

MONICA INES FERLIN
CASTAÑO
Firmado digitalmente por MONICA
INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2020.08.18 10:48:19 -05'00'
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.08.18 10:48:19 -05'00'
JUAN CAMILO FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.792.559

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por NICOLAS
ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.08.18 10:48:19 -05'00'
NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.332.367



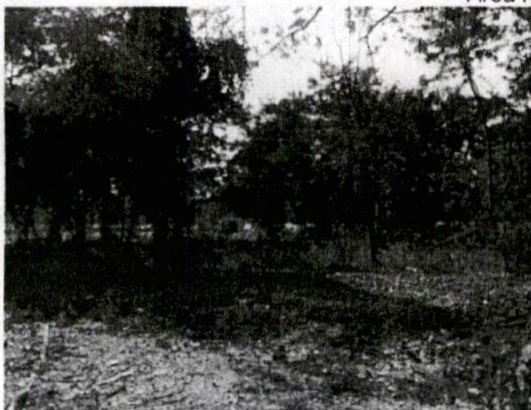


AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Área requerida

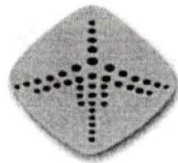


Área requerida



Área requerida





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote

Dirección: Lote I Nueva Hacienda Santa Isabel De Pichilin; Vereda/Barrio: Santiago de Tolú; Municipio: Santiago de Tolú; Departamento: Sucre; País: Colombia.

Cedula Catastral: 708200002000000010478000000000

Escritura Pública N° 622 del 28/04/2003, de la Notaria Decima de Medellín.

Matricula inmobiliaria No. 340-53944

Propietarios: LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

C.C. 21.330.416

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Unidades Fisiográfica I	HA	2,288158	\$ 25.803.000	\$ 59.041.341
2	Unidades Fisiográfica II	HA	0,299657	\$ 24.989.000	\$ 7.488.129
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 28.513.955	\$ 28.513.955
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 95.043.425

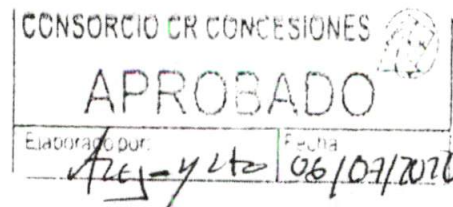
Valor en Letras: Noventa y cinco millones cuarenta y tres mil cuatrocientos veinticinco pesos m/l.

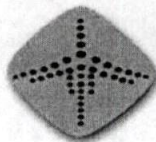
Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
JUAN CAMILO FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.792.559

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.332.367





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

RADICADO No. RM-N-525_CAB-7-3-005

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

Las indemnizaciones económicas se liquidarán de conformidad con la disposición de la Resolución 898 de 2.014 del IGAC.

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote

Dirección: Lote I Nueva Hacienda Santa Isabel De Pichilin; Vereda/Barrio: Santiago de Tolú; Municipio: Santiago de Tolú; Departamento: Sucre; País: Colombia.

Cedula Catastral: 708200002000000010478000000000

Escritura Pública N° 622 del 28/04/2003, de la Notaria Decima de Medellín.

Matrícula inmobiliaria No. 340-53944

Propietarios: LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

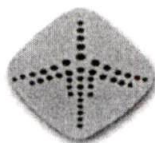
C.C. 21.330.416

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$ 95.043,425
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$ 285.130
2	Hojas Protocolo	\$ 3.700	20	\$ 74.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.700	40	\$ 148.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 507.130
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$ 96.355
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2019)	2,25%		\$ 18.600
6	Derechos Registrales	0,471%	1	\$ 447.655
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$ 950.434
8	Folios de Matrícula	\$ 20.500	2	\$ 41.000
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$ 997.956
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$ 3.059.130

III. CONSIDERACIONES.

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a los dispuesto en la Resolución No. 0691 del 24 de Enero de 2.019, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.



AVAL bienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

RADICADO No. RM-N-525_CAB-7-3-005

- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.
- Fueron estimados dos Certificados de Tradición y Libertad, teniendo en cuenta que se deba inscribir el acto en dos folios de matrícula inmobiliaria.

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1 Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 3.059.130	Ver Cuadro Numeral. II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	Ver Cuadro Numeral. IV.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 3.059.130	

Total Indemnización: Tres millones cincuenta y nueve mil ciento treinta pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 3,6941

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UF17

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-7-3-005

SECTOR O TRAMO

SUBSECTOR 3 TOLÚ- PUEBLITO

ABSC. INICIAL

K03+807,72 D

ABSC. FINAL

K04+264,03 I

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

Izq-Der
431.52 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

CEDULA/NIT

21,330,416

DIRECCION / EMAIL

LOTE I NUEVA HACIENDA SANTA ISABEL DE
PICHILIN

MATRICULA INMOBILIARIA

340-53944

DIRECCION DEL PREDIO

LOTE I NUEVA HACIENDA SANTA ISABEL DE
PICHILIN

CEDULA CATASTRAL

708200002000000010478000000000

VEREDA/BARRIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

CLASIFICACION DEL SUELO

MUNICIPIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

DPTO:

SUCRE

NORTE

64.65 m

CON ARROYO PACHELÍN (P7-P12)

AGROPECUARIA

SUR

67.38 m

CON MARIA GAITH RAMÍREZ CORREA (P17-P1)

Predio requerido para:

CONSTRUCCIÓN

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO
TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

ORIENTE

430.16 m

CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS (P12-P17)

OCCIDENTE

427.60 m

CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS (P1-P7)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Guacamayo ϕ 0,81-1,00 m	6		UND
Guacimo ϕ $\leq$ 0,20 m	6		UND
Roble ϕ 0,21-0,40 m	26		UND
Roble ϕ 0,41-0,60 m	15		UND
Guacamayo ϕ 0,61-0,80 m	6		UND
Guacamayo ϕ 0,41-0,60 m	2		UND
Nipi Nipi ϕ $\leq$ 0,20 m	27		UND
Espino ϕ $\leq$ 0,20 m	28		UND
Roble ϕ $\leq$ 0,20 m	42		UND
Guacamayo ϕ $\leq$ 0,20 m	10		UND
Totumo ϕ $\leq$ 0,20 m	15		UND
Nipi Nipio ϕ 0,81-1,00 m	1		UND
Guacamayo ϕ 1,01-1,20 m	1		UND
Mora ϕ 0,21-0,40 m	3		UND
Higo ϕ 0,41-0,60 m	2		UND
Ceiba ϕ 0,21-0,40 m	1		UND
Espino ϕ 0,21-0,40 m	3		UND
Totumo ϕ 0,41-0,60 m	3		UND
Nipi Nipi ϕ 0,21-0,40 m	10		UND
Nipi Nipi ϕ 0,41-0,60 m	3		UND
Guacamayo ϕ 0,21-0,40 m	4		UND
Tun Tun ϕ $\leq$ 0,20 m	1		UND
Nipi Nipi ϕ 0,61-0,80 m	2		UND

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO
NO
NO
NO
NO
NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

16/12/2019

Elaboró: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO
M.P. 13202-235122 BLV

CONSORCIO EN CONCESIONES

Revisó y Aprobó:

APROBADO

AREA TOTAL TERRENO

1060000.00 m²

AREA REQUERIDA

25878.15 m²

AREA REMANENTE

0.00 m²

AREA SOBRANTE

1034121.85 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

25878.15 m²

OBSERVACIONES:

EL PREDIO CUENTA CON UNA ZONA DE RETIRO DE RÍO O QUEBRADA DE 30 m MEDIDOS A PARTIR DE LA COTA MÁXIMA SEGÚN EL POT DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ.
ARTÍCULO 39 PARÁGRAFO: "Parágrafo: Para la zonas de rondas de arroyos se dejarán como área de reserva 30 m a partir de la máxima cota de inundación, más 20 mts más por considerar un corredor biológico para el caso del arroyo Pichilín, para los otros arroyos y caños que tiene comunicación con el mar se dejarán como zona de reserva 30 mts a partir de la cota máxima de inundación." VER INFORME TÉCNICO

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UFI7

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-7-3-005

SECTOR O TRAMO

SUBSECTOR 3 TOLÚ- PUEBLITO

ABSC. INICIAL

K03+807,72 D

ABSC. FINAL

K04+264,03 I

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Izq-Der

431.52 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

CEDULA/NIT

21,330,416

MATRÍCULA INMOBILIARIA

340-53944

DIRECCION / EMAIL.

LOTE I NUEVA HACIENDA SANTA ISABEL DE PICHILIN

DIRECCION DEL PREDIO

LOTE I NUEVA HACIENDA SANTA ISABEL DE PICHILIN

CEDULA CATASTRAL

708200002000000010478000000000

VEREDA/BARRIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

CLASIFICACION DEL SUELO

MUNICIPIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

DPTO:

SUCRE

NORTE

64.65 m

CON ARROYO PACHELÍN (P7-P12)

AGROPECUARIA

SUR

67.38 m

CON MARIA GAITH RAMIREZ CORREA (P17-P1)

Predio requerido para:

CONSTRUCCIÓN

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

ORIENTE

430.16 m

CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS (P12-P17)

OCCIDENTE

427.60 m

CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS (P1-P7)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

Mora $\phi \leq 0,20$ m	1		UND
Higo $\phi 0,61-0,80$ m	1		UND
Higo $\phi 0,21-0,40$ m	1		UND
Matarratón $\phi 0,21-0,40$ m	1		UND
Bonga $\phi 0,81-1,00$ m	1		UND

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

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

NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

16/12/2019

Elaboró: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO

M.P. 13202-235122 BLV

Revisó y Aprobó:

CONSORCIO EN CONCESIONES
APROBADO

AREA TOTAL TERRENO

1060000.00 m²

AREA REQUERIDA

25878.15 m²

AREA REMANENTE

0.00 m²

AREA SOBRANTE

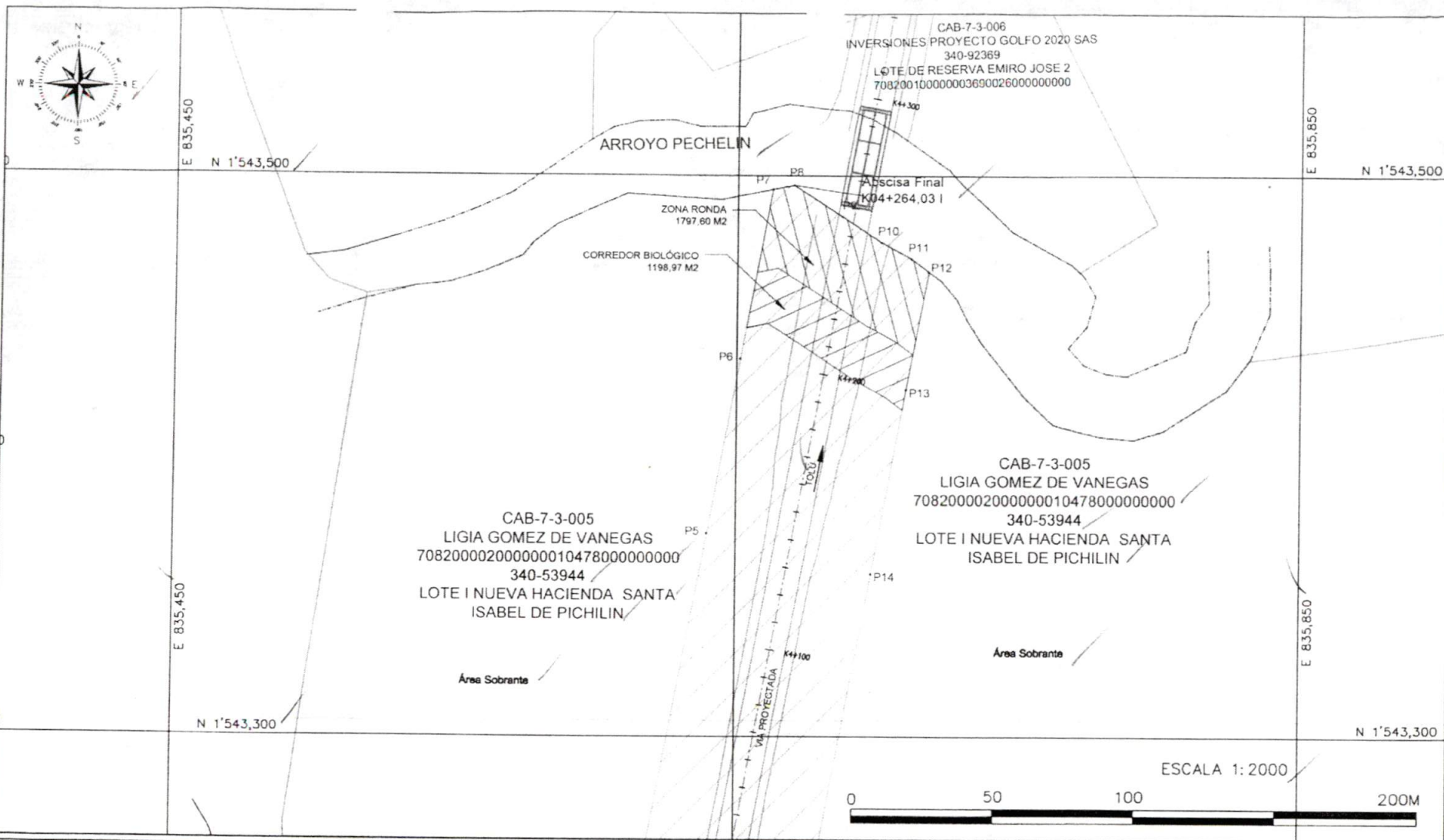
1034121.85 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

25878.15 m²

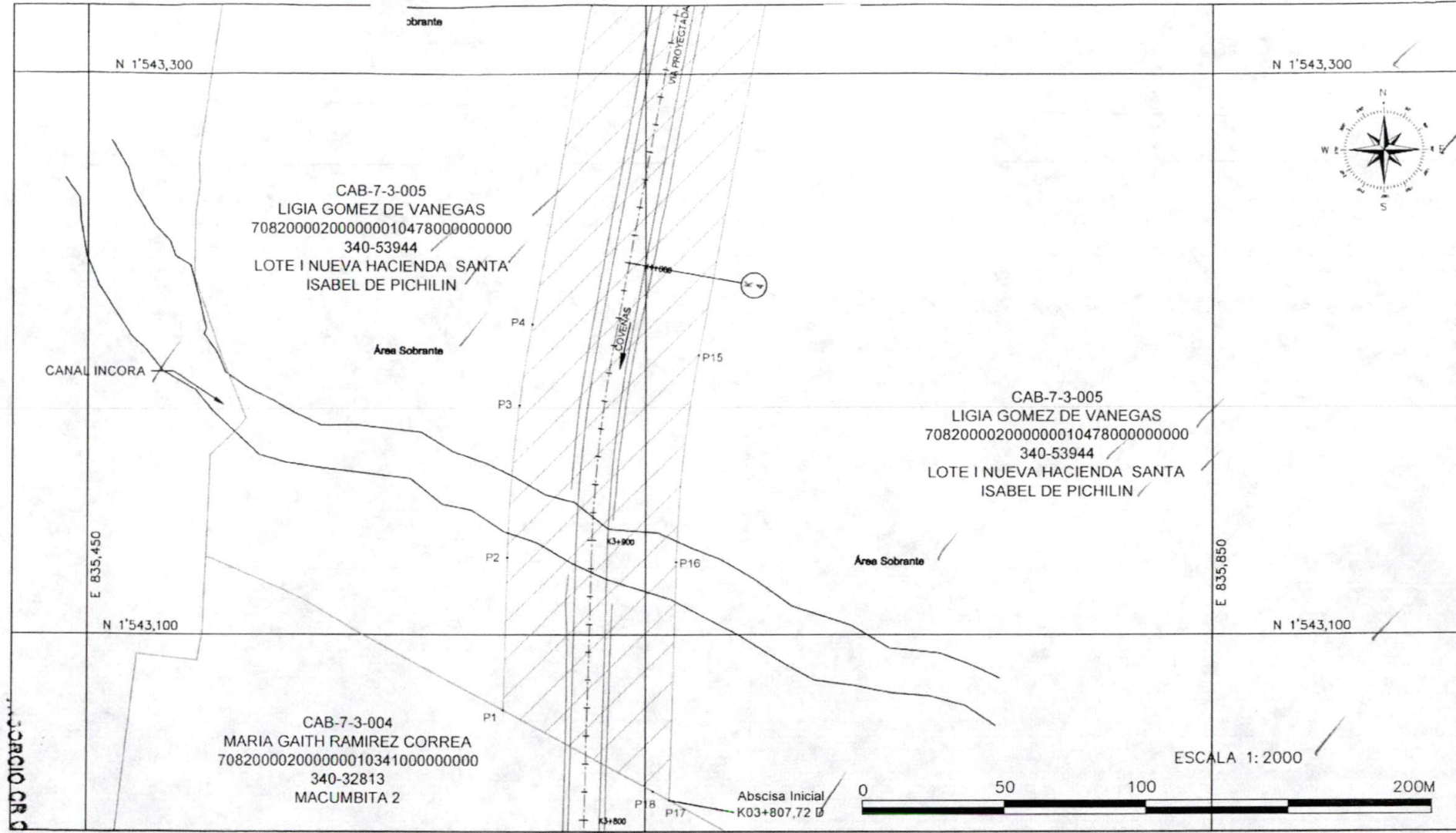
OBSERVACIONES:

EL PREDIO CUENTA CON UNA ZONA DE RETIRO DE RÍO O QUEBRADA DE 30 m MEDIDOS A PARTIR DE LA COTA MÁXIMA SEGÚN EL POT DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ.
ARTÍCULO 39 PARÁGRAFO: "Parágrafo: Para la zonas de rondas de arroyos se dejarán como área de reserva 30 m a partir de la máxima cota de inundación, más 20 mts más por considerar un corredor biológico para el caso del arroyo Pichilin, para los otros arroyos y caños que tiene comunicación con el mar se dejaran como zona de reserva 30 mts a partir de la cota máxima de inundación." VER INFORME TÉCNICO



	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 106 Ha + 0000,00 m ² ÁREA REQUERIDA: 2 Ha + 5878,15 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 000,00 m ² ÁREA SOBRANTE: 103 Ha + 4121,85 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²	CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectada --- Fuentes hídricas --- Alcantarilla --- Lago o Jaguey --- Limite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa --- Punto de inflexión --- Chafalán Llano --- Chafalán Corte --- Cercas	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						
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 7 SUBSECTOR 3 TOLÚ - PUEBLITO	PROPIETARIO: LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS	ROUTE: TOLÚ - PUEBLITO <table border="1"> <tr> <th>PR</th> <th>ABSCISAS</th> </tr> <tr> <td>INICIO: 00+000,00</td> <td>INICIO: K 3+807,72(D)</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 24+594,00</td> <td>FINAL: K 4+264,03(I)</td> </tr> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: 00+000,00	INICIO: K 3+807,72(D)	FINAL: 24+594,00	FINAL: K 4+264,03(I)	DIBUJÓ: JAIRO ANDRÉS RAMOS ROMERO FECHA: 12-12-19	ARCHIVO: CAB-7-3-005.dwg PLANO: 1 de 3
PR	ABSCISAS									
INICIO: 00+000,00	INICIO: K 3+807,72(D)									
FINAL: 24+594,00	FINAL: K 4+264,03(I)									
 CONCESIÓN Ruta al Mar	CEDULA CATASTRAL: 708200002000000010478000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 340-53944 CIP: CAB-7-3-005 ESCALA: 1:2000									

ADPRADO



 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 7 SUBSECTOR 3 TOLÚ - PUEBLITO	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectada --- Fuentes hídricas --- Alcantarilla --- Lago o Jaguey --- Limite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa --- Punto de inflexión --- Chafalán Llano --- Chafalán Corte --- Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
	PROPIETARIO: LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS				PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)	
	CEDULA CATASTRAL: 708200002000000010478000000000				DATUM: MAGNA - SIRGAS	
	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-53944				ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL	
 CONCESIÓN Ruta al Mar	CIP: CAB-7-3-005	ESCALA: 1:2000	RUTA: TOLÚ - PUEBLITO		COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste	
			PR		COORDENADAS PLANAS: 1000.000 metros Norte 1000.000 metros Este	
			ABSCISAS		ARCHIVO: CAB-7-3-005.dwg	
			PR INICIO: 00+000,00 FINAL: 24+594,00		PLANO: 2 de 3	

CUADRO DE COORDENADAS, ÁREA REQUERIDA					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	54.73	116°58'16"	835599.31	1543072.86
P2	P2 - P3	54.46	177°3'17"	835600.75	1543127.57
P3	P3 - P4	29.19	175°28'36"	835604.98	1543181.87
P4	P4 - P5	164.72	178°25'18"	835609.54	1543210.71
P5	P5 - P6	63.24	180°10'10"	835639.71	1543372.64
P6	P6 - P7	61.26	179°49'0"	835651.12	1543434.84
P7	P7 - P8	7.59	111°27'25"	835662.35	1543495.06
P8	P8 - P9	20.43	136°29'9"	835669.81	1543496.49
P9	P9 - P10	16.72	179°23'54"	835687.02	1543485.48
P10	P10 - P11	12.08	184°26'32"	835701.00	1543476.31
P11	P11 - P12	7.83	172°7'48"	835711.59	1543470.50
P12	P12 - P13	42.69	116°4'56"	835717.88	1543465.82
P13	P13 - P14	66.72	180°13'44"	835710.04	1543423.86
P14	P14 - P15	161.24	179°47'21"	835698.06	1543358.23
P15	P15 - P16	74.14	184°31'24"	835668.52	1543199.72
P16	P16 - P17	85.37	184°31'24"	835660.73	1543125.99
P17	P17 - P18	6.70	62°12'19"	835658.48	1543040.65
P18	P18 - P1	60.68	180°49'24"	835652.64	1543043.93

Area: 25878.15 m²
Area: 2.87815 ha

 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 7 SUBSECTOR 3 TOLÚ - PUEBLITO	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL		CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
	PROPIETARIO: LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS		ÁREA TOTAL: 106 Ha + 0000.00 m ² ÁREA REQUERIDA: 2 Ha + 5878.15 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 000.00 m ² ÁREA SOBRANTE: 103 Ha + 4121.85 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m ²		--- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectada --- Fuentes hídricas --- Alcantarilla --- Lago o Jaguey		--- Limite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa ○ Punto de inflexión --- Chafalán Llano --- Chafalán Corte --- Cercas	
	CEDULA CATASTRAL: 708200002000000010478000000000		RUTA: TOLÚ - PUEBLITO		DIBUJÓ: JAIRO ANDRÉS RAMOS ROMERO		FECHA: 12-12-19	
	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-53944		PR INICIO: 00+000.00 FINAL: 24+594.00		ABSCISAS INICIO: K 3+807.72 (O) FINAL: K 4+264.03 (I)		ARCHIVO: CAB-7-3-005.dwg	
CIP: CAB-7-3-005		ESCALA: N/A				PLANO: 3 de 3		

CONCESIÓN
Ruta al Mar

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ

CERTIFICA:

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

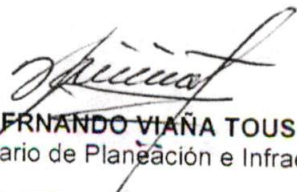
INFORMACIÓN DEL PREDIO

Zona	Rural.
Dirección	SANTA ISABEL DE PICHILIN
Código Catastral	70820-00-010000-0001-0478-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria:	340-53944
Probable Propietario:	LIGIA GOMEZ VANEGAS

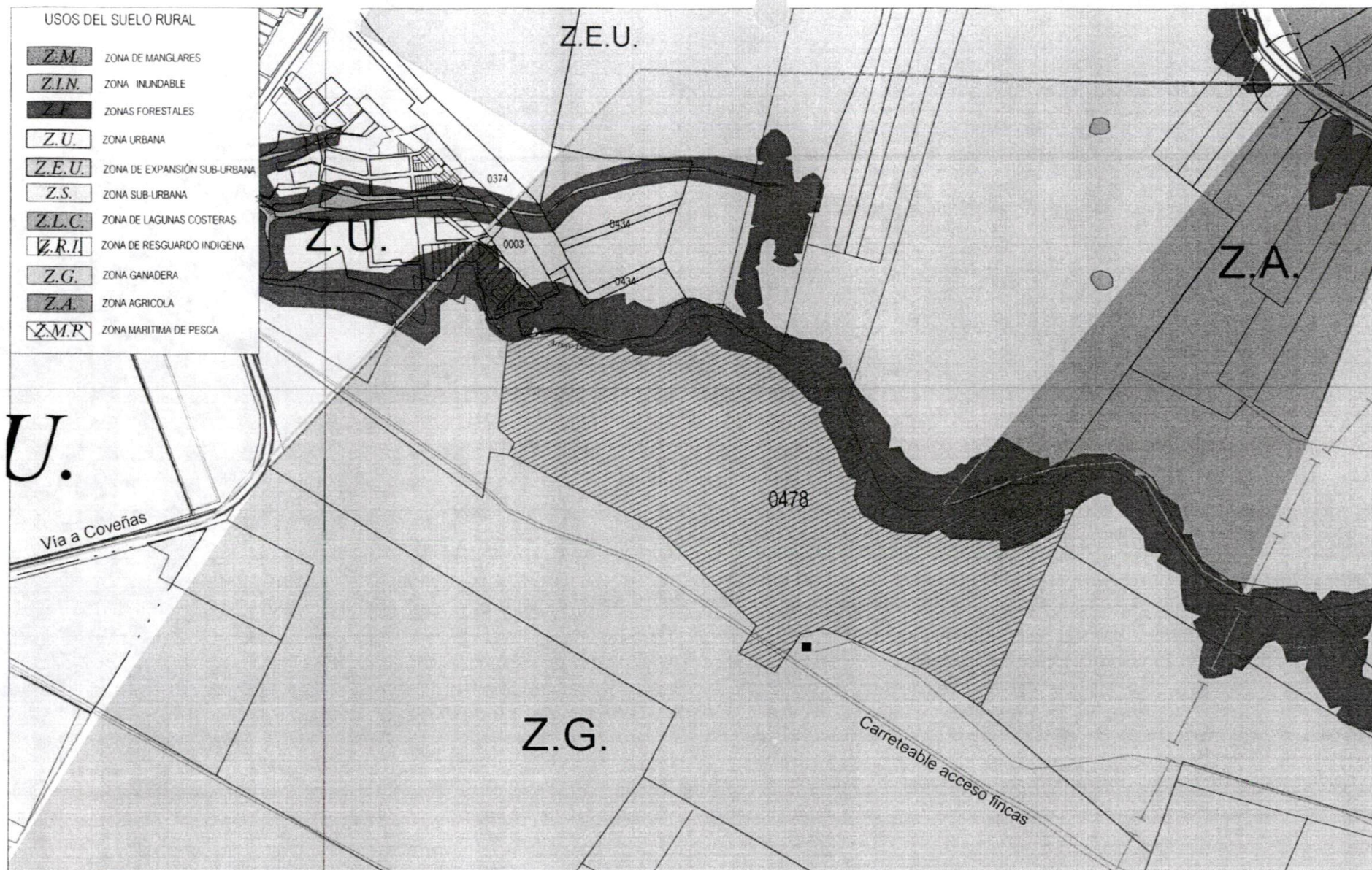
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL

Área de producción:	Zona Ganadera (Z.G.)
Usos Principales:	Los relacionados con la explotación ganadera en general.
Usos Permitidos:	Obras de infraestructura ganadera, adecuación de suelos y Mejoramiento de pasturas y razas..
Usos Restringidos:	Turismo, Recreación, Residencial-Comercial.
Usos Prohibidos:	Minería.
Licencias urbanísticas:	Sin información.

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, a los dieciséis (16) días del mes de julio de 2018.


JOSE FERNANDO VIANA TOUS
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal (E)

Proyectó: JFVT



PREDIO: SANTA ISABEL DE PICHILIN

MAT. INMOB. 340-53944

CODIGO CATASTRAL: 70820-00-020000-0001-0478-0-00000000

CUADRO DE AREAS

ITEM	USO DE LA ZONA	AREA DE AFECTACION APROXIMADA EN M2.
1	Zona Rural (Zona Ganadera ZG)	845.486
	AREA TOTAL APROXIMADA DEL PREDIO	845.486