

Señora:  
**TOMASA VILLERO AGRESOT**  
Dirección: Lote de terreno  
Santiago de Tolú – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA -  
RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20200825003891  
Fecha: 25/08/2020 09:34:33 a. m.  
Usuario: maira.vergara  
CATEGORIA: CONTRACTUAL

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

**Asunto:** NOTIFICACIÓN POR AVISO – OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO NO. **48-147S-20200629003303 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020.**

Cordial saludo.

En atención al escrito de citación con radicado **48-147S-20200629003304 DE FECHA 29 DE JUNIO 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-20200629003303 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020**, sobre el inmueble identificado con el número matrícula inmobiliaria 340-14387 denominado Lote de terreno, 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 9110625193 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-20200629003303 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020., “Comunicación por la cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado Lote de terreno, Ubicado En El Municipio De Santiago De Tolú, Departamento De Sucre, Identificado Con La Cédula Catastral N° 708200001000000010320000000000 Y Del Folio De Matrícula Inmobiliaria N° 340-14387 De La Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Sincelejo. Predio Identificado Con La Ficha Predial No. Cab-7-3-064. 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 de terreno, ubicado en el municipio de Santiago de Tolú - Sucre, a fin de notificarle a la señora **TOMASA VILLERO AGRESOT**, la oferta formal de compra No. 48-147S-20200629003303 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra No. 48-147S-20200629003303 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

**EL 28-08-2020 A LAS 7:00 A.M.**

**DESFIJADO EL 03-09-2020 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-20200629003303 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020**, a la señora **TOMASA VILLERO AGRESOT**, 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 3 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-20200629003303 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020**, a la señora **TOMASA VILLERO AGRESOT**, conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

Firma: \_\_\_\_\_

Cargo: COORDINADOR PREDIAL

Señora:  
**TOMASA VILLERO AGRESOT**  
Dirección: Lote de terreno  
Santiago de Tolú – Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20200629003303  
Fecha: 29/06/2020 10:09:44 p. m.  
Usuario: maira.vergara  
CATEGORIA: CONTRACTUAL

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

**ASUNTO:** COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 708200001000000010320000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-14387 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-7-3-064. 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.

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-7-3-064
Fecha de ficha	17-May-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 7 Subsector 3
Área de terreno requerida (m2/ha)	1006,36M2
Abscisa inicial	K 18+653,79 l
Abscisa final	K 18+718,46 l
Municipio	Santiago De Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-14387
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200001000000010320000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la escritura Publica No. N.º 95 del 17 de agosto de 1967 de la Notaria Única De Tolú- Sucre, a saber:

Por El Norte, con propiedad del vendedor; por el Sur, con predio del Sr. Daniel Moreno; por el Este, con predio del Sr. Francisco Gastelbondo y por el Oeste, con predio del exponente vendedor

#### B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No. 340-14387 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, el área requerida es propiedad de:

Nombre	Nº de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	Nº de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
TOMASA VILLERO AGRESOT	23.217.106	compraventa (transferencia de un derecho incompleto)	Escritura Pública	N.º 95 del 17 de agosto de 1967	la Notaria Única	Tolú-Sucre

### C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N° CAB-7-3-064:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-7-3-064	Total: 10500,00 M2
	Requerida: 1006,36M2
	Remanente: 0.00 M <sup>2</sup>
	Sobrante: 9493,64 M2
	Total, Requerida: 1006,36M2

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

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTE ÁREA
Norte	0,00 m	Con Predio de TOMASA VILLERO AGRESOT, punto 1.
Sur	32,43 m	Con Predio de LA NACIÓN, puntos 3 al 5.
Oriente	63,67 m	Con Predio de LA NACIÓN, puntos 1 al 3.
Occidente	64,67 m	Con TOMASA VILLERO AGRESOT, Puntos 5 al 1.

### D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. CAB-7-3-064 de fecha 19 de diciembre de 2019, elaborado por la 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 precio de adquisición es de **OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 8.249.111)**, suma de dinero que comprende los siguientes conceptos:

Por concepto de Valor del terreno, a favor de la Propietaria; la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.596.711)**.

CAB-7-3-064				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,100636	\$ 25.803.000	\$ 2.596.711
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 2.596.711</b>

Por concepto de construcciones anexas a favor del propietario, la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL TRECIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.529.361)**.

CAB-7-3-064

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 Cerca alambre	3	10	961	30,00%	2	21,53%	\$ 34.691,11	\$ 7.469,00	\$ 27.222,11	\$ 2.676.940,16
CA2 Adecuacion	N/A	N/A	905,72	N/A	2	N/A	\$ 2.112,48	N/A	\$ 2.112,48	\$ 1.913.315,19
<b>VALOR TOTAL</b>										<b>\$ 4.529.360,55</b>
<b>VALOR ADAPTADO</b>										<b>\$ 4.529.361</b>

Por concepto de Cultivos y Especies a favor del propietario la suma de **UN MILLON CIENTO VEINTITRÉS MIL TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.123.039)**.

CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Aceituno $\leq \varnothing$ 0,20m	Un	1	\$ 29.963	\$ 29.963
Matarraton $\leq \varnothing$ 0,20m	Un	3	\$ 4.948	\$ 14.844
Melina $\varnothing$ 0,21m- $\varnothing$ 0,40m	Un	1	\$ 179.776	\$ 179.776
Roble $\leq \varnothing$ 0,20m	Un	1	\$ 37.453	\$ 37.453
Roble $\varnothing$ 0,21m- $\varnothing$ 0,4m	Un	1	\$ 269.665	\$ 269.665
Matas de plátano de 5 a 10 años	Un	22	\$ 26.879	\$ 591.338
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 1.123.039</b>

El pago total del precio de adquisición es de **OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 8.249.111)**.

CAB-7-3-064				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,100636	\$ 25.803.000	\$ 2.596.711
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 2.596.711</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 4.529.361</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 1.123.039</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 8.249.111</b>

**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 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.

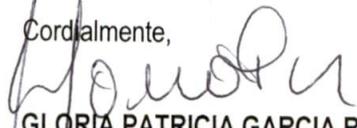
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar 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 3234834996 o al correo electrónico [maira.vergara@elcondor.com](mailto: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 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.

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 No CAB-7-3-064 de fecha 19 de diciembre de 2019, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



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

Anexo: Lo enunciado en \_\_\_ Folios

CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, propietario y Expediente Predial

Elaboró: MAVA

Revisó: JDOV



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-7-3-064

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCION:	LOTE DE TERRENO
VEREDA:	PITA EN MEDIO /
MUNICIPIO:	SANTIAGO DE TOLÚ /
DEPARTAMENTO:	SUCRE /
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., DICIEMBRE 19 DE 2019

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

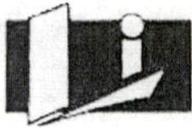


Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-3-064

## 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.

### 2. DOCUMENTOS

2

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matricula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. 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



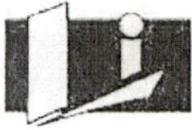
Telefax: 6123378

**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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-3-064

- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 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

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

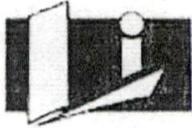


**Telefax: 6123378**

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

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

**Bogotá D.C. Colombia**



**1. INFORMACION GENERAL**

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S, 29 de julio de 20119
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno con construcciones.
- 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:** Santiago de Tolú.
- 1.7. **Vereda o corregimiento:** Pita en medio
- 1.8. **Dirección del inmueble:** Lote de terreno
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K 018+653,79 I y abscisa final K 019+718,46 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 Santiago de Tolú – Sucre, el predio se encuentra en la zona Agrícola cuyos usos son los relacionados con la explotación agrícola.

**1.12. Información Catastral:**

<b>Departamento</b>	70- Sucre
<b>Municipio</b>	820 – Santiago de Tolú
<b>Cedula. Catastral actual</b>	70-820-00-01-00-00-0001-00320-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	1 Ha 8750 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	53,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2018</b>	\$ 13.228.000

Fuente: Consulta catastral IGAC, Vigencia 2019.

- 1.13. **Fecha visita al predio:** 05 de agosto de 2018. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 19 de diciembre de 2019.

**2. DOCUMENTOS**

**2.1. Documentos suministrados**

- Ficha predial del predio CAB-7-3-064, elaborado el 17 de mayo de 2019.
- Escritura Pública N.º 95 del 17 de agosto de 1967 de la Notaría Única De Tolú- Sucre.
- Certificado catastral, expedido el 14 de mayo de 2019.

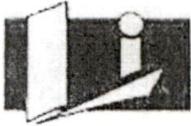


Telefax: 6123378

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-7-3-064**

- Certificado de tradición y libertad, expedido el 17 de mayo de 2019.
- Plano de afectación predial, elaborado el 17 de mayo de 2019
- Registro 1 y 2
- Estudio de títulos del predio CAB-7-3-064, elaborado el 17 de mayo de 2019.

**2.2. Documentos consultados**

- Consulta catastral del predio.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. Propietario:** TOMASA VILLERO AGRESOT C.C. 23.217.106

**Fuente:** Estudio de Títulos predio CAB-7-3-064, 17 de mayo de 2019.

**3.2. Título de adquisición:** Escritura Pública N.º 95 del 17 de agosto de 1967 de la Notaría Única De Tolú- Sucre.

**3.3. Matrícula inmobiliaria:** 340 – 14387.

**3.4. Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-14387, sobre el predio objeto de avalúo no se encuentran registradas limitaciones, gravámenes y/o medidas cautelares.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. Delimitación del sector:** El predio se encuentra en la vereda Santiago de Tolú, sector La Pita, se ubica geográficamente al Norte del municipio de Santiago de Tolú, y limita al norte el municipio de San Onofre, al oriente con El municipio de Tolu Viejo, al sur con la vereda Nueva Era, y al occidente con la vereda Zona Especial. <sup>1</sup>

5

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





Fuente: Google maps, Consulta: 11 de Septiembre de 2019, <https://www.google.com/maps/place/SantiagoDeTolu,+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 varía entre los 18°C a 30 °C y la temperatura promedio del sector es de 20°C.<sup>3</sup> la cabecera municipal se ubica a 3msnm<sup>4</sup>. El promedio de precipitaciones anuales se presentan entre 900 – 1200 mm<sup>5</sup>
- 4.5. **Condiciones agrologicas:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWEa<sup>6</sup>, y las siguientes características<sup>7</sup>:

2 Ibid.

3 Ibid.

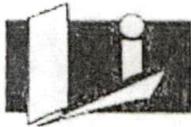
4 Ibid.

5 Ibid.

6 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Santiago de Tolú Sucre, Vigencia 2014.

7 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de





TIPO DE SUELOS	CLASIFICACIÓN AGROLOGICA	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
RWEa	IV	Cálido seco	Depósitos marinos finos	Vertic Halaquepts,	Depositos superficiales clásticos de grano fino	Muy baja a media

- 4.6. **Servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **Servicios comunales:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santiago de Tolú.
- 4.8. **Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al norte del perímetro urbano del Municipio de Santiago de Tolú – Sucre, vereda La Pita Abajo para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía veredal, comunica la cabecera municipal con el sector de Pita, la cual se encuentra en afirmado en buen estado de conservación, el sector no cuenta con transporte público.

7

**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

- 5.1. **Norma Urbanística Aplicada:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Tolú – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 010 del 29 de Diciembre del 2000 y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación de Santiago de Tolú el 12 de octubre de 2017, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ZONA RURAL cuya área de producción es de ZONA AGRICOLA (Z.A) Los usos del suelo reglamentados para el predio objeto de avalúo son:

Tipo de Uso	Uso
Principal	Los relacionados con la explotación agrícola
Permitido	Obras de Infraestructura agrícola y adecuación de suelos, parcelaciones.
Restringido	Turismo, Recreación, residencial-Comercial
Prohibido	Minería.
Amenazas	No Presenta
Zona de	Área de producción ganadera

Sucre. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso.



Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmohogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

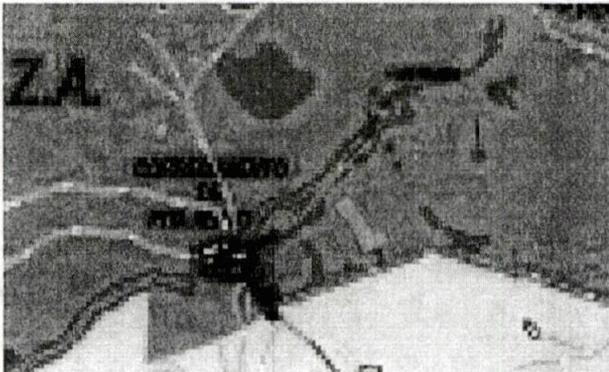
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



**PREDIO CAB-7-3-064**

Protección	
Licencia Urbanística	Sin Información.
Plan Parcial	-
Conflictos de Uso	Sin Conflictos.

**Fuente:** Certificado de Uso de Suelo.



**ZONAS SEGÚN TRATAMIENTO**

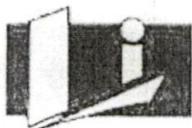
- Z.P.E.S. ZONA DE PRESERVACION Estricta
- Z.R.F. ZONA DE RECUPERACION FORESTAL
- Z.U. ZONA URBANA
- Z.E. ZONA DE EXPANSION URBANA
- Z.S.U. ZONA SUB-URBANA
- Z.C.A. ZONA DE CONSERVACION ACTIVA
- Z.P.E. ZONA DE PARQUE ESPECIALIZADO
- Z.L.C. ZONA DE LAGUNAS COSTERAS
- Z.R.I. ZONA DE RESGUARDO INDIGENA
- Z.G. ZONA GANADERA
- Z.A. ZONA AGRICOLA
- Z.V.P.I. ZONA DE VEDA DE PESCA INDUSTRIAL

Fuente: Zonas según Uso, Componente Rural – Municipio de Santiago de Tolú

**6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE O PREDIO**

6.1. **Ubicación:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Santiago de Tolú, el cual se encuentra aproximadamente a 16,23 km del perímetro urbano del municipio de Santiago de Tolú – Sucre. Se accede por vía veredal, la cual se encuentra en afirmado.





Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 13 de Septiembre de 2019.  
www.google.earth.com.co

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	10500,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	1006,36 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	9493,64 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1006,36 m <sup>2</sup>

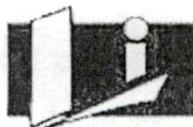
Fuente: Ficha predial CAB-7-3-064, 17 de mayo de 2019.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00 m	Con Predio de TOMASA VILLERO AGRESOT, punto 1.
SUR	32,43 m	Con Predio de LA NACIÓN, puntos 3 al 5.
ORIENTE	63,67 m	Con Predio de LA NACIÓN, puntos 1 al 3.
OCCIDENTE	64,67 m	Con TOMASA VILLERO AGRESOT, Puntos 5 al 1.

Fuente: Ficha predial CAB-7-3-064, 17 de mayo de 2019.





- 6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía veredal, que comunica con el perímetro urbano del municipio de Santiago de Tolú, la cual se encuentra en afirmado, y en buen estado de conservación.
- 6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica. Sin embargo el área requerida no presenta servicios públicos.
- 6.6. **Unidades fisiográficas:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Agropecuario	Zona Agrícola

- 6.7. **Áreas construidas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **Características constructivas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **Construcciones anexas:** La franja objeto de adquisición predial presenta construcción tipificada como anexo.

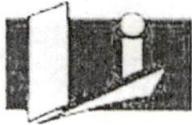
10

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1. Cerca lateral división de lindero sur y oriental, de alambre de púas, compuesta de 5 hilos, postes de madera, con una altura de 1,70m y Separación de 1,20m	96,10 m	3	Bueno a Regular	10
CA2. Adecuación de terreno (Arado), compuesta por zurdos dispuestos lateralmente a lo largo del predio, separados cada 0,80m y con una profundidad de 0,15m, cuya destinación es para cultivo de yuca	905,72 m <sup>2</sup>	N/A	N/A	N/A

**Fuente:** ficha predial CAB-7-3-064, 17 de mayo de 2019.

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





Descripción	Cantidad
Aceituno $\leq \varnothing 0,20m$	1 un
Matarraton $\leq \varnothing 0,20m$	3 un
Melina $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,40m$	1 un
Roble $\leq \varnothing 0,20m$	1 un
Roble $\varnothing 0,21m - \varnothing 0,4m$	1 un
Matas de plátano de 5 a 10 años	22 un

Fuente: Ficha predial CAB-7-3-064, 17 de mayo de 2019.

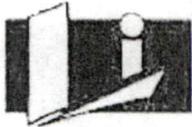
## 7. MÉTODO DE AVALÚO

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

- 7.1. **Método comparación de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 7.2. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.  
Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.
- 7.3. **Metodología para Valuación de Cultivos y Especies:** Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por metro cubico de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de

11





madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

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

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

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

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

12

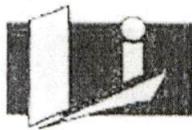
### 8.1. Relación de ofertas obtenidas :

ESTUDIO DE MERCADO TOLU												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3107126131	Javier Perez	Tolu	La Pita	Finca	\$ 27.000.000	\$ 26.730.000	1.0000	\$ 26.730.000	0.00	\$ -	\$ -
2	3107126131	Javier Perez	Tolu	La Pita	Finca	\$ 140.000.000	\$ 138.800.000	5.5000	\$ 25.200.000	0.00	\$ -	\$ -
3	3126257980	Daniel Hernandez	Tolu	La Pita - Frances	Finca	\$ 26.000.000	\$ 25.480.000	1.0000	\$ 25.480.000	0.00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 25.803.333.33						
DESVIACION ESTANDAR						814.636.93	LIMITE SUPERIOR	\$ 26.617.970.27				
COEFICIENTE DE VARIACION						3.16%	LIMITE INFERIOR	\$ 24.988.696.40				
VALOR ADOPTADO / HA						\$ 25.803.000						

### 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 tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:





# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO CAB-7-3-064

ESTUDIO DE MERCADO TOLU												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3107126131	Javier Perez	Tolu	La Pita	Finca	\$ 27.000.000	\$ 26.730.000	1.0000	\$ 26.730.000	0.00	\$ -	\$ -
2	3107126131	Javier Perez	Tolu	La Pita	Finca	\$ 140.000.000	\$ 138.600.000	5.5000	\$ 25.200.000	0.00	\$ -	\$ -
3	3126257980	Janiel Hernandez	Tolu	La Pita - Frances	Finca	\$ 26.800.000	\$ 25.480.000	1.0000	\$ 25.480.000	0.00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 25.803.333,33						
DESVIACION ESTANDAR						814.636,93		LIMITE SUPERIOR \$ 26.617.970,27				
COEFICIENTE DE VARIACION						3,16%		LIMITE INFERIOR \$ 24.988.696,40				
VALOR ADOPTADO / HA						\$ 25.803,000						

## 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	La Pita	Finca	\$ 26.730,000
2	La Pita	Finca	\$ 25.200,000
3	La Pita - Frances	Finca	\$ 25.480,000
PROMEDIO			\$ 25.803,333
DESVIACION ESTÁNDAR			814,637
COEF DE VARIACION			3,16
LIMITE SUPERIOR			\$ 26.617,970
LIMITE INFERIOR			\$ 24.988,696

Los siguientes son los valores adoptados por unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea (Ha)	\$ 25.803.000

### 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

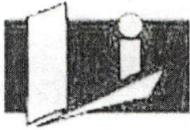
De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado.

**Oferta 1:** Finca de 63 Ha, la cual se vende por hectárea, tiene uso actual pastos, cuenta con acueducto veredal, terreno plano, y vías internas en buen estado, precio por Ha: \$ 27.000.000.



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

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



**Oferta 2:** Finca de 5.5 Ha. Uso actual pastos, tiene árboles frutales y sombríos, cuenta con acueducto veredal y terreno plano. Se accede a la finca por vía veredal en buen estado. Precio: \$ 140.000.000

**Oferta 3:** Finca de 1100 Ha en sector de Pita entrando por la vía Francés, cuenta con topografía plana y la mayoría se encuentra en pastos, se vende la ha a veintiséis millones con frente sobre la vía de acceso.

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

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

**11.2. Depreciación Fitto y Corvini:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**12. CALCULOS VALOR ANEXOS**

**12.1. Costos de reposición:** 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.

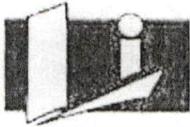
14

CA1. Cerca lateral división de lindero sur y oriental, de alambre de púas, compuesta de 5 hilos, postes de madera, con una altura de 1,70m y Separación de 1,20m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas iowa (350m) cal. 14	ml	481	\$ 456	\$ 219.336,00
Limaton 10-12cm (3m) eucalipto	un	81	\$ 16.680	\$ 1.351.080,00
Grapa cerca 1 x 12 1000g puma	kg	17	\$ 6.900	\$ 117.300,00
Hora cuadrilla aa con prestaciones	hc	90	\$ 18.290	\$ 1.646.100,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 3.333.816,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>96,10</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 34.691,11</b>
Fuente grapa: <a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471">https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471</a>				
CA2. Adecuación de terreno (Arado), compuesta por surcos dispuestos lateralmente a lo largo del predio, separados cada 0,80m y con una profundidad de 0,15m, cuya destinación es para cultivo de yuca				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Excavación manual general	m3	135,86	\$ 14.083,00	\$ 1.913.316,38
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 1.913.316,38</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>905,72</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 2.112,48</b>

**12.2. Depreciación Fitto y Corvini**

Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAB-7-3-064**

CAB-7-3-064

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1 Cerca alambre	3	10	96.1	30.00%	2	21.53%	\$ 34.681.11	\$7.469.00	\$27.212.11	\$2.636.046.16
CA2 Adecuacion	N/A	N/A	905.72	N/A	2	N/A	\$ 2.112.48	N/A	\$7.112.48	\$1.913.315.39
VALOR TOTAL										\$ 4.529.360.55
VALOR ADAPTADO										\$ 4.529.361

### 13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

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

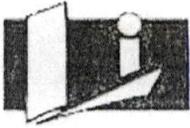
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Aceituno $\leq \varnothing 0,20m$	Un	1	\$ 29.963 ✓	\$ 29.963 ✓
Matarracon $\leq \varnothing 0,20m$	Un	3	\$ 4.948 ✓	\$ 14.844 ✓
Melina $\varnothing 0,21m- \varnothing 0,40m$	Un	1	\$ 178.776 ✓	\$ 178.776 ✓
Roble $\leq \varnothing 0,20m$	Un	1	\$ 37.453 ✓	\$ 37.453 ✓
Roble $\varnothing 0,21m- \varnothing 0,4m$	Un	1	\$ 269.665 ✓	\$ 269.665 ✓
Matas de plátano de 5 a 10 años	Un	22	\$ 26.879 ✓	\$ 591.338 ✓
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 1.122.039</b>

15



**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



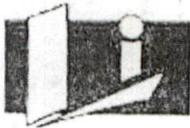
**PREDIO CAB-7-3-064**

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

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía veredal la cual se encuentra en afirmado en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en la agricultura y la ganadería.
- 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.
- Aclaremos 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.

16



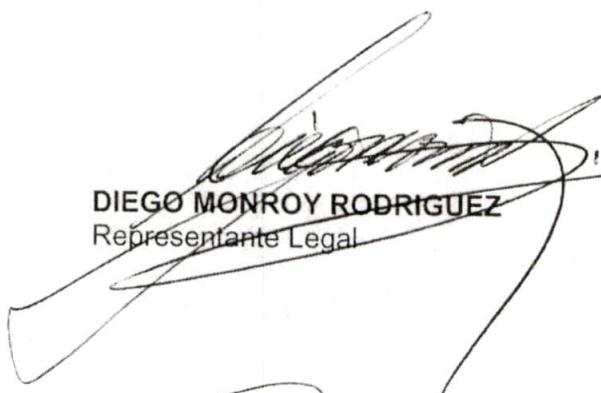


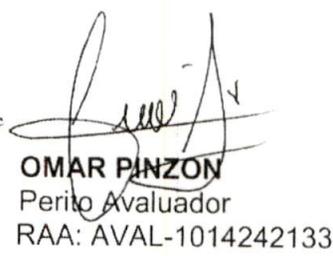
**15. RESULTADO DE AVALUO**

CAB-7-3-064				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,100636	\$ 25.803.000	\$ 2.596.711
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 2.596.711</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 4.529.361</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 1.122.039</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 8.248.111</b>

**TOTAL AVALÚO: OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.248.111,00).**

Bogotá, D.C., 19 de diciembre de 2019.  
Cordialmente,

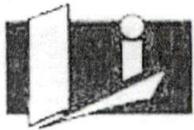
  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal

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

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

CONSORCIO ER CONCESIONES  
**APROBADO**  
Evaluador: *Proyecto* Fecha: *20/03/2020*





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



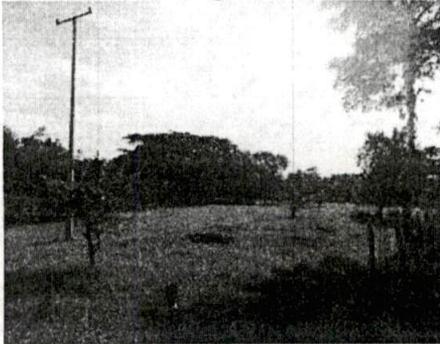
**PREDIO CAB-7-3-064**

**16. DOCUMENTOS ANEXOS**

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

**16.1.1. ENTORNO**

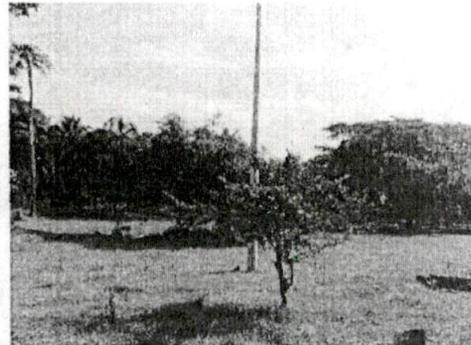
**Vista general**



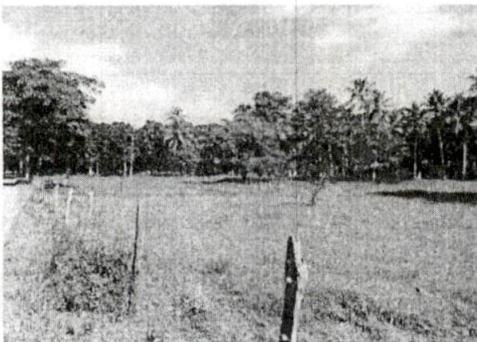
**Entorno**



**16.1.2. CULTIVOS Y ESPECIES**

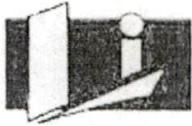


18



**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-7-3-064**

**16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS**

**I. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

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

**Dirección:** Lote de terreno.

**Vereda/Barrio:** Pita en medio

**Municipio:** Santiago de Tolú

**Departamento:** Sucre

**Cedula catastral:** 70-820-00-01-00-00-0001-00320-0-00-00-0000

**Títulos de adquisición:** Escritura Pública N.º 95 del 17 de agosto de 1967 de la Notaría Única De Tolú- Sucre.

**Matricula Inmobiliaria:** 340 – 14387

**Propietario:** TOMASA VILLERO AGRESOT C.C. 23.217.106

**II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS**

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

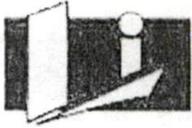
19

ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
SMLMV-2019		\$828.116,00		
VALOR BASE LIQUIDACION				\$8.248.111
1	Derechos Notariales	0,30%		\$24.744
2	Hojas Protocolo	\$3.700,00	20	\$74.000,00
3	Copias Protocolo	\$3.700,00	40	\$148.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				\$246.744,33
4	Iva derechos notariales	19%		\$46.881
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2,25%		\$18.600
6	Derechos registrales	34000		\$ 34.000,00
7	Retencion en la Fuente	1,00%		\$82.481
8	Folios de matriculas	\$ 20.500,00	2	\$41.000
9	Rentas departamentales	1,05%		\$86.605
SUBTOTAL				\$309.568
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$556.312



**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-7-3-064**

### III. CONSIDERACIONES

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

### IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

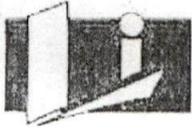
Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Esritura de compraventa y registro).	\$556.312	Ver Cuadro Numeral II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
<b>Total Indemnizaciones</b>	<b>\$ 556.312</b>	

20



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

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



**CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**1. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones  
 Dirección: Lote de terreno.  
 Vereda/Barrio: Pita en medio  
 Municipio: Santiago de Tolú  
 Departamento: Sucre  
 Cedula catastral: 70-820-00-01-00-00-0001-00320-0-00-00-0000  
 Títulos de adquisición: Escritura Pública N.º 95 del 17 de agosto de 1967 de la Notaría Única De Tolú- Sucre.  
 Matrícula Inmobiliaria: 340 – 14387  
 Propietario: TOMASA VILLERO AGRESOT C.C. 23.217.106

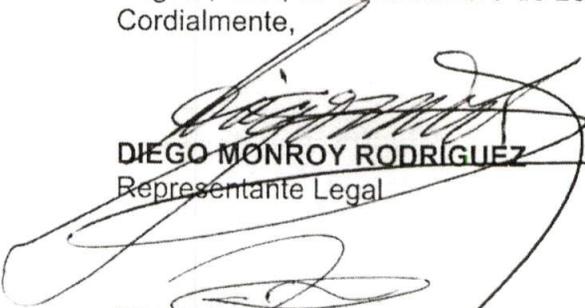
**2. VALORACION COMERCIAL:**

CAB-7-3-064				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,100636	\$ 25.803.000	\$ 2.596.711
TOTAL TERRENO				\$ 2.596.711
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.529.361
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.122.039
TOTAL AVALUO				\$ 8.248.111

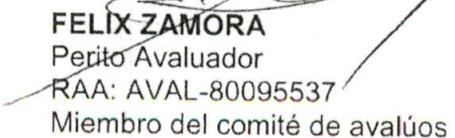
21

**TOTAL AVALÚO: OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.248.111,00).**

Bogotá, D.C., 19 de diciembre de 2019  
Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
 Representante Legal

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

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

CONSEJO DE CONESISTE  
**APROBADO**  
 Evaluado por: *Felix Zamora* Fecha: 20/03/2020





**CONCESIÓN**  
Ruta al Mar

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN: CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR UNIDAD FUNCIONAL: UF17

CONTRATO No.: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.: CAB-7-3-064 SECTOR O TRAMO: SUBSECTOR 3 TOLÚ-PUEBLITO

ABSC. INICIAL: K 18+653,79 I  
ABSC. FINAL: K 18+718,46 I

MARGEN: Izq-Der  
LONGITUD EFECTIVA: 2,32 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: TOMASA VILLERO AGRESOT

CEDULA: 23.217.106  
DIRECCION / EMAIL: Lote de terreno  
DIRECCION DEL PREDIO: Lote de terreno

MATRICULA INMOBILIARIA: 340-14387  
CEDULA CATASTRAL: 708200001000000010320000000000

VEREDA/BARRIO: Pita en Medio CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE

MUNICIPIO: Santiago de Tolú DPTO: SUCRE AGROPECUARIO: 0 - 7 % Plana

Predio requerido para: CONSTRUCCIÓN TOPOGRAFIA

LONGITUD: 0,00 m, 32,43 m, 63,67 m, 64,67 m  
COLINDANTES: Con Predio de TOMASA VILLERO AGRESOT, punto 1. Con Predio de LA NACIÓN, puntos 3 al 5. Con Predio de LA NACIÓN, puntos 1 al 3. Con TOMASA VILLERO AGRESOT, Puntos 5 al 1.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Aceituno, ≤ Ø 0,20m	1		UND
Matarraton, ≤ Ø 0,20m	3		UND
Melina, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1		UND
Roble, ≤ Ø 0,20m	1		UND
Roble, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1		UND
Matas de platano de 5 a 10 años,	22		UND

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1			
2			
3			
4			
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0,00	M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA1: Cerca lateral división de lindero sur y oriental, de alambre de púas, compuesta de 5 hilos, postes de madera, con una altura de 1,70m y Separación de 1,20m.	96,10	M
2	CA2: Adecuación de terreno (Arado), compuesta por zarcos dispuestos lateralmente a lo largo del predio, separados cada 0,80m y con una profundidad de 0,15m, cuya destinación es para cultivo de yuca.	905,72	M2
3			
4			

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente? NO

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse? SI

AREA TOTAL TERRENO	10300,00	M <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA	1006,36	M <sup>2</sup>
AREA REMANENTE	0,00	M <sup>2</sup>
AREA SOBRENTE	9493,64	M <sup>2</sup>
AREA TOTAL REQUERIDA	1006,36	M <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**  
Una vez revisada la cartografía del POT del Municipio de Tolú Acuerdo 010 de 29/12/2000 (Plano 12 Clasificación del suelo y Plano 13 Zonas Según USOS), se encuentra que el predio esta ubicado dentro de la zonificación del suelo Rural, que constituyen terrenos municipales no aptos para el uso urbano o que su destinación es para usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas

Elaborado por: *[Firma]* Fecha: 09/07/2015

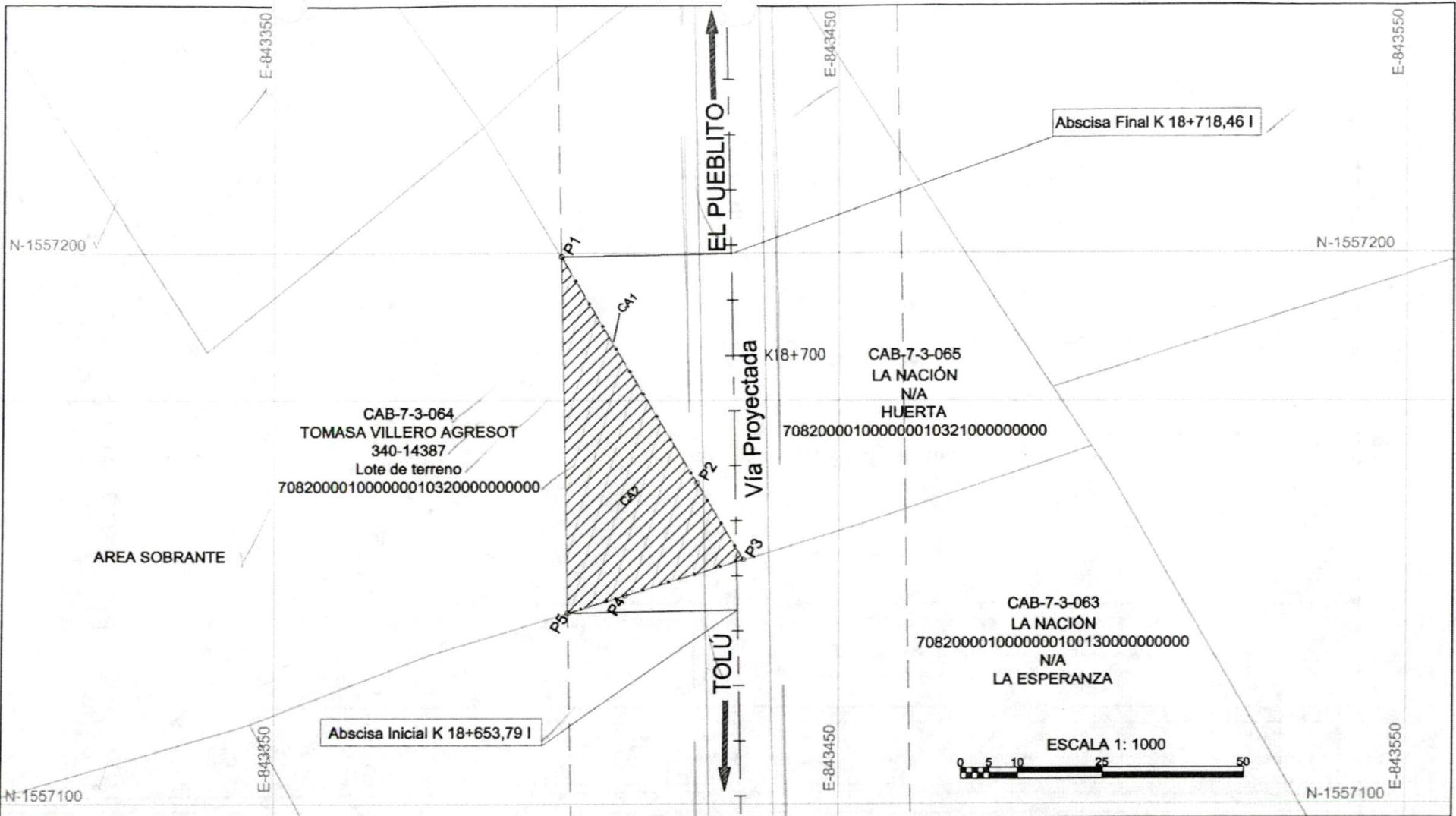
**APPROBADO**

CONSEJO DE CONCESIONES

FECHA DE ELABORACIÓN: 17-05-19

Elaborado por: LUIS ALBERTO TORRES  
M.P. 25335-233660 CND

Revisó y Aprobó: *[Firma]*



**AN**  
Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL  
ANTIOQUIA-BOLIVAR  
UFI 7 SUBSECTOR 3  
TOLÚ - PUEBLITO

**CONCESIÓN**  
Ruta al Mar

**TÍTULO:**  
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

**PROPIETARIO:**  
TOMASA VILLERO AGRESOT

**CEDULA CATASTRAL:**  
708200001000000010320000000000

**MATRICULA INMOBILIARIA:**  
340-14387

**CIP:** CAB-7-3-064

**ESCALA:** 1:1000

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	1 Ha + 0500,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 1006,36 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 9493,64 m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA:	000,00 m <sup>2</sup>

RUTA: TOLÚ-PUEBLITO	
PR	ABSCISAS
INICIO: 00+000,00	INICIO: K 18+653,79
FINAL: 24+594,00	FINAL: K 18+718,46

**CONVENCIONES**

--- Línea de compra	□ Limite predial
--- Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida
--- Eje de vía existente	▤ Área remanente
--- Borde via existente	▩ Construcción
--- Borde via proyectada	▧ Construcción anexa
--- Fuentes hidricas	○ Punto de inflexión
--- Alcantarilla	○ Chafalán Lleno
--- Árboles	○ Chafalán Corte
	--- Cercas

**DIBUJÓ:** LUIS ALBERTO TORRES

**FECHA:** 17-05-19

**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

**ARCHIVO:** CAB-7-3-064.dwg

**PLANO:** 1 de 2

**CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA**

VERTICE	LADO	DIST	ESTE	NORTE
P1	P1-P2	47,53 m	843401,05	1557199,42
P2	P2-P3	16,14 m	843424,98	1557158,35
P3	P3-P4	21,78 m	843433,10	1557144,40
P4	P4-P5	10,65 m	843412,31	1557137,92
P5	P5-P1	64,67 m	843402,15	1557134,76
AREA (m2): 1006,36 m <sup>2</sup>				
AREA (Ha): 00 Ha + 1006,36 m <sup>2</sup>				

ASOCIACIÓN DE CONCESIONARIOS  
 APPROPRIADO

**CONEXIÓN VIAL**  
 ANTIOQUIA-BOLIVAR  
 UFI 7 SUBSECTOR 3  
 TOLÚ - PUEBLITO

**CONCESIÓN**  
 Ruta al Mar

**TÍTULO:**  
 PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

**PROPIETARIO:**  
 TOMASA VILLERO AGRESOT

**CEDULA CATASTRAL:**  
 708200001000000010320000000000

**MATRICULA INMOBILIARIA:**  
 340-14387

**CIP:** CAB-7-3-064      **ESCALA:** N/A

**CUADRO DE ÁREAS**

ÁREA TOTAL: 1 Ha + 0500.00 m<sup>2</sup>  
 ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 1006.36 m<sup>2</sup>  
 ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m<sup>2</sup>  
 ÁREA SOBRANTE: 0 Ha + 9493.64 m<sup>2</sup>  
 ÁREA CONSTRUIDA: 000.00 m<sup>2</sup>

**RUTA: TOLÚ-PUEBLITO**

PR	ABSCISAS
INICIO: 00+000.00	INICIO: K 18+653.791
FINAL: 24+594.00	FINAL: K 18+718.461

**CONVENCIONES**

----- Línea de compra	□ Limite predial
- - - - Ejes de via proyectada	▨ Área requerida
- - - - Eje de via existente	□ Área remanente
— — — Borde vía existente	▨ Construcción
— — — Borde vía proyectada	▩ Construcción anexa
— — — Fuentes hidricas	○ Punto de inflexión
— — — Alcantarilla	— — Chaffán Lleno
— — — Árboles	— — Chaffán Corte
	— — Cercas

**DIBUJÓ:** LUIS ALBERTO TORRES      **FECHA:** 17-05-19

**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

**ARCHIVO:** CAB-7-3-064.dwg      **PLANO:** 2 de 2



Alcaldía de Tolú

Al servicio de la gente

200.08.03.025

## CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

### EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ

#### CERTIFICA:

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

#### INFORMACIÓN DEL PREDIO

Zona	Rural
Dirección	Finca LA COQUERITA
Código Catastral	70820-00-010000-0001-0320-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria:	340-14387
Probable Propietario:	TOMASA VILLERO AGRESOT

#### CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL

Área de producción:	Zona Agrícola (Z.A.)
Usos Principales:	Los relacionados con la explotación Agrícola.
Usos Permitidos:	Obras de infraestructura agrícola y adecuación de suelos. Parcelaciones.
Usos Restringidos:	Turismo, Recreación, Residencial-Comercial.
Usos Prohibidos:	Minería.
Conflictos de uso:	Sin conflicto
Zona de protección:	Vía Regional.
Licencias urbanísticas:	Sin información.

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, a los diez (10) días del mes de febrero de 2020.

**JUAN CARLOS VITOLA VÁSQUEZ**  
 Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal  
 Proyectó: José F. Viaña T. – Prof. Univ.