

Montería,

Señores:

REMBERTO ANDRES GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ
FLORENCIA ISABEL HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

Dirección: Solar o Lote de terreno

Santiago de Tolú - Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL
MAR

Radicado: 48-147S-20200810003759

Fecha: 10/08/2020 11:33:59 a. m.

Usuario: diana.gutierrez

CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO CAB-6-3-016 OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO No. **48-147S-20200626003322** DE FECHA 30 DE JUNIO DE 2020.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147S-20200626003323** de 30 de junio de 2020 enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado No. **48-147S-20200626003322** de fecha 30 de junio de 2020 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 340-98144 denominado "Solar o Lote de terreno", ubicado en el municipio de Santiago de Tolú, departamento de Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar", según consta en la Guía de la Empresa de Correo certificado Servientrega S.A No. **9110625198**, no pudo ser entregado, imposibilitando así la notificación personal, razón por la cual se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de diciembre de 2014 así:

AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado No. **48-147S-20200626003322** de fecha 30 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 "Solar o Lote de terreno", ubicado en el municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N° 708200102000000980063000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-98144 de



la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. **CAB-6-3-016**. Ubicado en el Sector Coveñas – Tolú.

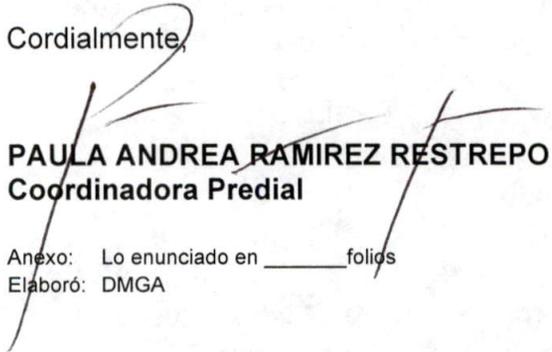
El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado “Solar o Lote de terreno”, ubicado en el municipio de Santiago de Tolú - Sucre, a fin de notificarle a los señores **REMBERTO ANDRES GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ** y **FLORENCIA ISABEL HERNÁNDEZ MARTÍNEZ**, la oferta formal de compra N.º **48-147S-20200626003322** de fecha 30 de junio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N.º **48-147S-20200626003323** de 30 de junio de 2020, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

En caso de que tenga alguna duda o inquietud frente al particular, puede comunicarse a los correos electrónicos diana.gutierrez@elcondor.com o contacto@rutaalmar.com de igual forma está disponible el número de teléfono 4 – 7918361 – Cel. 32161866 02 - 310 468 6786

Cordialmente,



PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO
Coordinadora Predial

Anexo: Lo enunciado en _____ folios
Elaboró: DMGA

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica la Oferta Formal de Compra No. **48-147S-20200626003322** DE FECHA 30 DE JUNIO DE 2020. PREDIO_ **CAB-6-3-016**, a los titulares inscritos los señores **REMBERTO ANDRES GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ y FLORENCIA ISABEL HERNÁNDEZ MARTÍNEZ**, se fija por el término de cinco (5) días en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S y de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, a las 7.00 a.m. del **12 de agosto de 2020**.

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del día **19 de agosto de 2020** por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación la Oferta Formal de Compra No. **48-147S-20200626003322** DE FECHA 30 DE JUNIO DE 2020. PREDIO_ **CAB-6-3-016**, a los titulares inscritos los señores **REMBERTO ANDRES GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ y FLORENCIA ISABEL HERNÁNDEZ MARTÍNEZ**. - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: _____

Cargo: COORDINADORA PREDIAL



CONCESIÓN
Ruta al Mar
Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

Montería, Córdoba

Señores:

REMBERTO ANDRES GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ

FLORENCIA ISABEL HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

Dirección: Solar o Lote de terreno

Santiago de Tolú - Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA
AL MAR
RADICADO: 48-147S-20200630003322
FECHA: 30/06/2020 06:28:06 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 SOLAR O LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA VEREDA SANTIAGO DE TOLÚ, DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 708200102000000980063000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-98144 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-6-3-016. UBICADO EN EL SECTOR COVEÑAS - TOLÚ.

Cordial saludo:

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

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

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

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



VIGILADO
SuperTransporte

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

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

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-6-3-016
Fecha de ficha	28-11-2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 3
Área de terreno requerida (m2/ha)	28,14 M2
Abscisa inicial	K42+487.57 (D)
Abscisa final	K42+497.07 (D)
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-98144
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200102000000980063000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura pública N° 40 del 2 de febrero de 2009, Notaría Única de Tolú, a saber:

"Por el NORTE: Con predio de Margoth Ramírez y mide cincuenta (50) metros; Por el SUR: Con predio de Gloria Astudillo y mide cincuenta (50) metros; por el ESTE: Con manglares nacionales y mide nueve metros con cincuenta centímetros (9.50); y por el OESTE: Con la vía Tolú - Coveñas y mide nueve metros con cincuenta centímetros (9.50)"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 340-98144 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
REMBERTO ANDRES GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ	C.C. 984.223	Compraventa	Escritura Pública	40 del 2 de febrero de 2009	Notaria Única	Tolú

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

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




FLORENCIA ISABEL
HERNÁNDEZ MARTÍNEZ C.C. 23.214.097

Compraventa Escritura 40 del 2 de Notaria Tolú
Pública febrero de 2009 Única

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-6-3-016:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-6-3-016	Total: 475,00 m2
	Requerida: 28,14 M2
	Remanente: 0,00 M ²
	Sobrante: 446,86 M2
	Total, Requerida: 28,14 M2

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	2.33m	JAVIER ALFREDO VIDAL MONTES Y OTRA P(1-2)
SUR	3.31m	GLORIA ASTUDILLO VALENCIA P(4-5)
ORIENTE	9.65m	REMBERTO ANDRES GUTIERREZ HERNANDEZ Y OTRA P(2-4)
OCCIDENTE	9.50m	CARRETERA COVEÑAS - TOLÚ P(5-1)

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, construcciones anexas y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. CAB-6-3-016 de fecha 17 de febrero de 2020, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **DIEZ MILLONES TRESCIENTOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.300.892)**.

Por concepto de Valor de Terreno, a favor de los Propietarios; la suma **DIEZ MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CIEN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.271.100)**.

CAB-6-3-016				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	28,14	\$ 365.000	\$ 10.271.100
TOTAL TERRENO				\$ 10.271.100

Por concepto de Valor de Cultivos y especies, a favor de los Propietarios; la suma **VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.792).**

CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Totumo Ø ≤ 0,20 m	Un	1	\$ 4.948	\$ 4.948
Guacimo Ø ≤ 0,20 m	Un	1	\$ 7.422	\$ 7.422
Almendo Ø ≤ 0,20 m	Un	1	\$ 7.422	\$ 7.422
Coral Rojo (Ornamental)	Un	1	\$ 10.000	\$ 10.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 29.792

El pago total del precio de la adquisición es de **DIEZ MILLONES TRESCIENTOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.300.892).**

CAB-6-3-016				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	28,14	\$ 365.000	\$ 10.271.100
TOTAL TERRENO				\$ 10.271.100
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 29.792
TOTAL AVALUO				\$ 10.300.892

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

Cabe resaltar que el Concesionario Ruta al Mar S.A.S., actuando como delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se



procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia.

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

El Artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, estipula que la Concesión Ruta al Mar S.A.S, como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario podrán pactar Permiso de Intervención Voluntario del inmueble objeto de adquisición por enajenación voluntaria o expropiación, el cual una vez se pacte será irrevocable; así pues, se anexa a esta oferta dicho documento y se reitera la solicitud al propietario para su otorgamiento.

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de Montería en el **Centro Logístico e Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 310 449 0959 o al correo electrónico maira.vergara@elcondor.com.

En todo caso, será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018, iniciar proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de Promesa de Compraventa y/o Escritura Pública.

Contra la presente comunicación, no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial No. CAB-6-3-016 del 17 de febrero de 2020, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,

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

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-3-016

CLASE DE INMUEBLE: LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: SOLAR O LOTE DE TERRENO

BARRIO: SANTIAGO DE TOLÚ

MUNICIPIO: SANTIAGO DE TOLÚ

DEPARTAMENTO: SUCRE

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

BOGOTA D.C., 17 DE FEBRERO DE 2020

**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



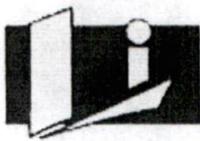
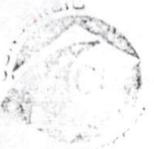
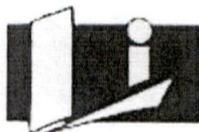


TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACION GENERAL	4
1.1. SOLICITANTE:	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE:	4
1.3. TIPO DE AVALÚO:	4
1.4. MARCO NORMATIVO:	4
1.5. DEPARTAMENTO:	4
1.6. MUNICIPIO:	4
1.7. BARRIO O URBANIZACIÓN:	4
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	4
1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:	4
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	4
1.11. USO POR NORMA:	4
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:	5
1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:	5
1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:	5
2. DOCUMENTOS	5
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1. PROPIETARIOS:	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	5
3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:	6
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	6
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	6
4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:	6
4.4. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:	7
4.5. TOPOGRAFÍA:	7
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:	7
4.7. SERVICIOS COMUNALES:	7
4.8. TRANSPORTE:	7
5. REGLAMENTACION URBANISTICA	7
6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	9
6.1. UBICACIÓN:	9
6.2. ÁREA DEL TERRENO:	9
6.3. LINDEROS:	9
6.4. FORMA DEL LOTE:	10
6.5. FRENTE	10
6.6. FONDO:	10
6.7. RELACIÓN FRENTE / FONDO:	10
6.8. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:	10





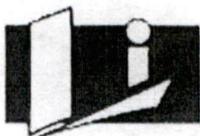
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-016

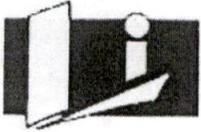
6.9. SERVICIOS PÚBLICOS:	10	
6.10. UNIDADES FISIográfICAS:	10	
6.11. ESTRATIFICACIÓN:	11	
6.12. ÁREAS CONSTRUIDAS:	11	
6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	11	
6.14. CONSTRUCCIONES ANEXAS:	11	
6.15. CULTIVOS ESPECIES:	11	
7. MÉTODOS VALUATORIOS	11	
7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.	11	
7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:	¡Error!	3
Marcador no definido.		
7.3. METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:	11	
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	12	
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	12	
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO	13	
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	13	
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)	13	
10. CALCULOS VALOR TERRENO	13	
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	13	
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:	14	
10.3. EJERCICIOS RESIDUALES:	14	
10.4. SERVUDUMBRES:	14	
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS):	14	
11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	14	
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:	14	
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:	15	
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	15	
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	15	
13. CONSIDERACIONES GENERALES.	16	
14. RESULTADO DE AVALÚO.	17	
15. DOCUMENTOS ANEXOS	18	



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

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 29 de enero de 2020.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO NORMATIVO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Sucre.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Santiago de Tolú.
- 1.7. **BARRIO:** Santiago de tolú
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Solar o lote de terreno
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K42+487,57 D y abscisa final K42+497,04 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso es Habitacional turístico.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación, obras públicas y saneamiento básico del municipio de Santiago de Tolú, el predio se encuentra el área de producción denominada Zona de Manglares (ZM).



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-016

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	70 – Sucre ✓
Municipio	820 – Tolú ✓
Cedula. Catastral actual	70-820-01-02-00-00-0098-0063-0-00-00-0000 ✓
Área de terreno	0 Ha 475 m ² de la totalidad del predio ✓
Área de construcción	86,0 m ² de la totalidad del predio ✓
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 37,241,000 ✓

5

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2020.

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

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

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-6-3-016, elaborado el 28 de noviembre de 2019. ✓
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 25 de noviembre de 2019
- Escritura pública No. 40 del 02 de febrero de 2009 protocolizada en la Notaria Única de Tolú.
- Certificado catastral, vigencia 2020.
- Plano de afectación predial, elaborado el 28 de noviembre de 2019
- Registro 1 y 2.
- Estudio de títulos del predio CAB-6-3-016, elaborado el 28 de noviembre de 2019.
- Certificado de uso del suelo, del 18 de octubre de 2019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

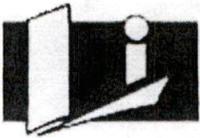
3.1. PROPIETARIOS:

Remberto Andres Gutiérrez Hernández CC. 984.223

Florencia Isabel Hernández Martínez CC. 23.214.097

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura pública No. 40 del 02 de febrero de 2009 protocolizada en la Notaria única de Tolú.





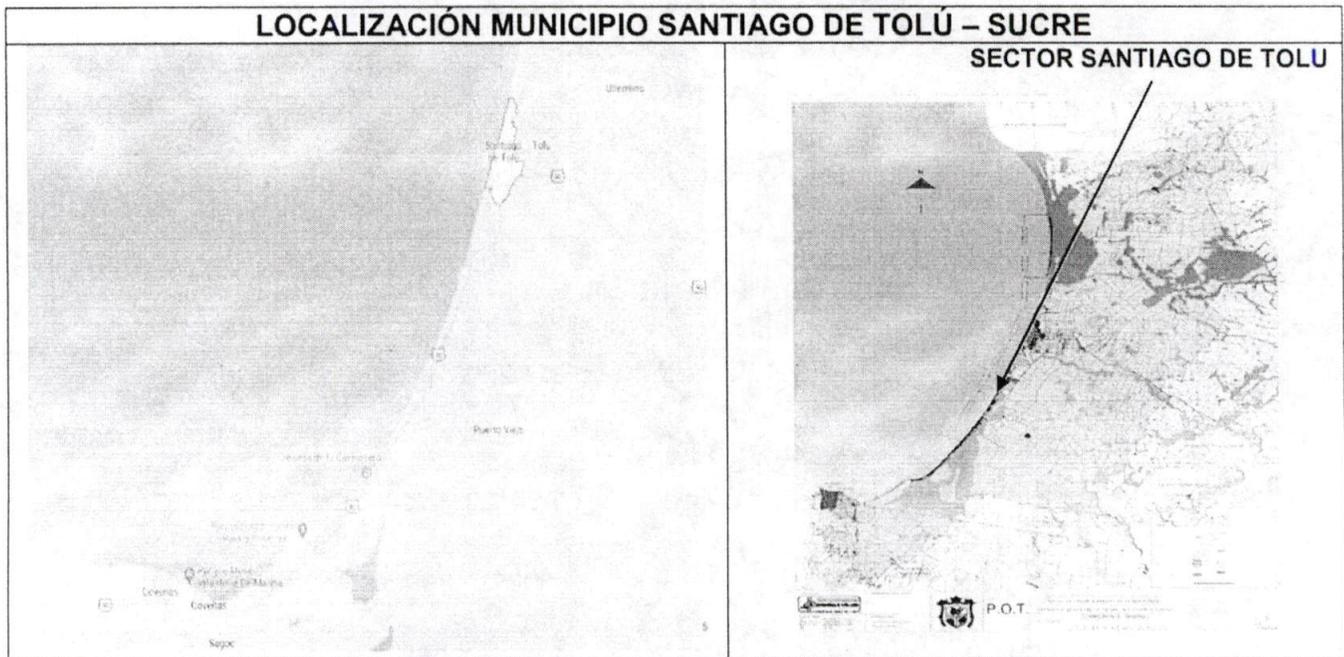
3.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 340 – 98144.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 340 – 98144, sobre el predio objeto de avalúo No se presentan observaciones jurídicas:

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

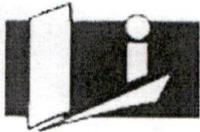
6



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

4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector se evidencian predios con destinación residencial turística y comercial.

4.3. **ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** Sin información.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

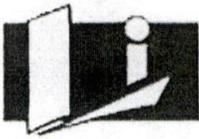


PREDIO CAB-6-3-016

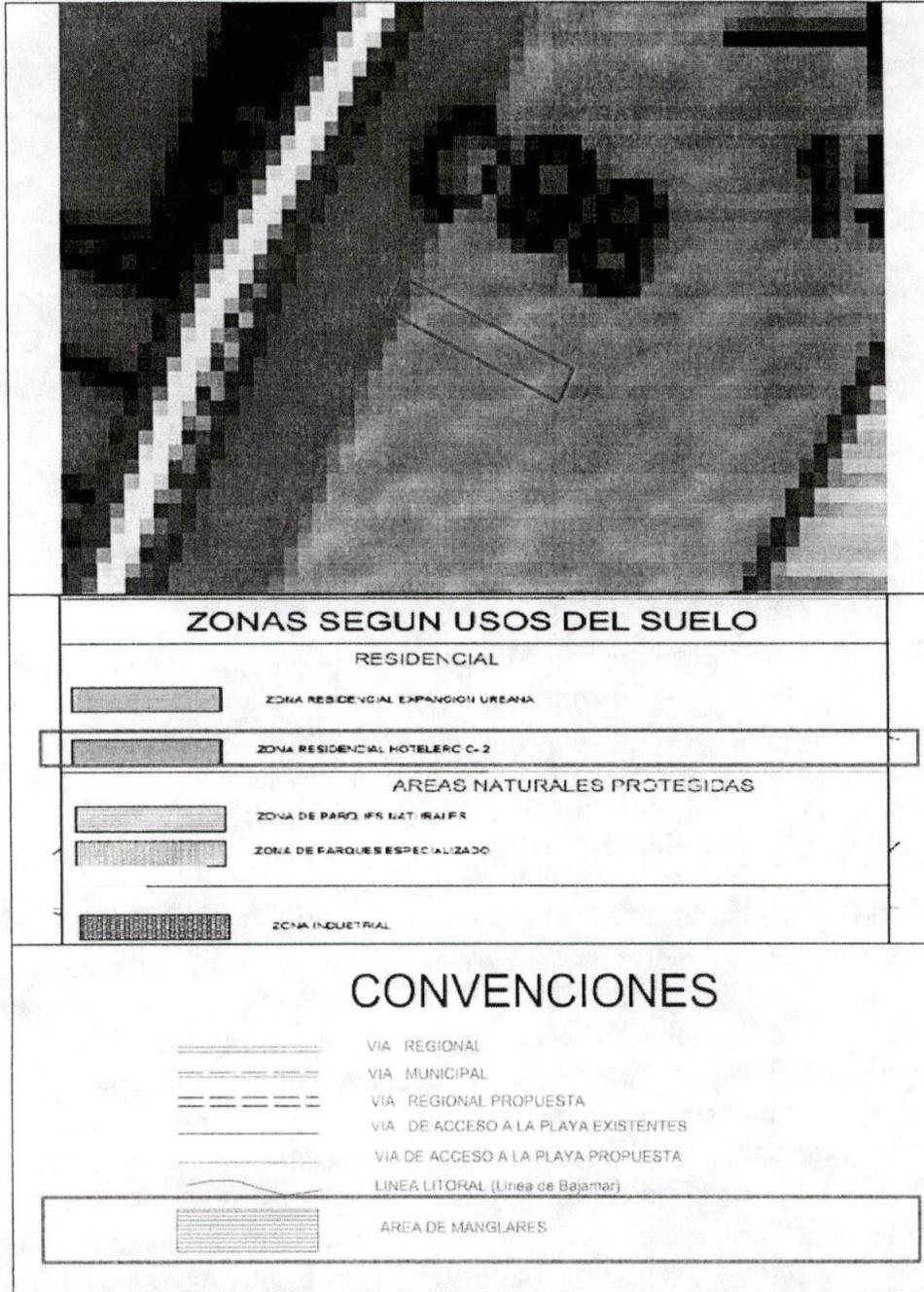
- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La principal vía del sector es aquella que conecta los municipios de Tolú y Loricá.
- 4.5. **TOPOGRAFÍA:** La topografía del predio es plana, con pendientes entre el 0 y 7%.
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios de acueducto mediante aljibes y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santiago De Tolú.
- 4.8. **TRANSPORTE:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de Santiago De Tolú – Sucre; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal entre Coveñas y Santiago de Tolú, la frecuencia de transporte en el sector es de 15 minutos.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de SANTIAGO DE TOLÚ – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 010 del 29 de Diciembre del 2000, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el perímetro urbano cuyo uso es de zona residencial - hotelera C2 y se encuentra dentro del polígono definido de Zona de Manglares; no obstante lo anterior de conformidad con la certificación del uso del suelo expedida por el secretario de planeación municipal e infraestructura municipal “Adicionalmente, el POT establece que el predio es urbano y que el desarrollo entre las vías V1-B y la zona de manglares involucra la manzana 098 área o franja no mayor de 50 metros de ancho a partir del eje de la vía regional hasta el borde del manglar. La reglamentación de uso estará en la categoría de restringida para la urbanización y en las normas de construcción queda establecido que solo se permitirán construcciones de baja altura con materiales no permanentes (un solo piso) para el **uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes**”. Por lo cual se aclara que la franja requerida del predio objeto de

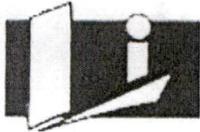


avalúo comercial se encuentra en el uso EXCLUSIVO DE PARADORES TURÍSTICOS Y RESTAURANTES



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





6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en el barrio Santiago de Tolú sector Zona Puerto Viejo, el cual se encuentra dentro del perímetro urbano del municipio de Santiago De Tolú – Sucre. Se accede por vía intermunicipal.



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

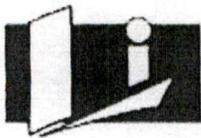
6.2. ÁREA DEL TERRENO: El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	475,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	28,14 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	446,86 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	28,14 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-016, 28 de noviembre de 2019.

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





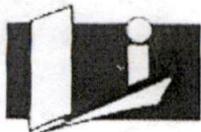
LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	2,33 m ✓	JAVIER ALFREDO VIDAL MONTES Y OTRA P (1-2) ✓
SUR	3,31 m ✓	GLORIA ASTUDILLO VALENCIA P (4-5) ✓
ORIENTE	9,65 m ✓	REMBERTO ANDRES GUTIERREZ HERNANDEZ Y OTRA P (2-4) ✓
OCCIDENTE	9,50 m ✓	CARRETERA COVEÑAS - TOLÚ P (5-1) ✓

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-016, 28 de noviembre de 2019.

- 6.4. **FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. **FRENTE:** La franja requerida cuenta con un frente de 9.50 m.
- 6.6. **FONDO:** La franja requerida cuenta con un fondo que varía entre 2.33 m y 3.31 m.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE / FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar una relación frente fondo
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía intermunicipal, la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con acometida de acueducto y energía eléctrica.
- 6.10. **UNIDADES FISIOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Habitacional - Turístico	Uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes.





- 6.11. **ESTRATIFICACIÓN:** Sin información.
- 6.12. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.13. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.14. **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.
- 6.15. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta no presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

11

Descripción	Cantidad
Totumo $\varnothing \leq 0,20$ m	1 Un
Guacimo $\varnothing \leq 0,20$ m	1 Un
Almendo $\varnothing \leq 0,20$ m	1 Un
Coral Rojo (Ornamental)	1 Un

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-016, 28 de noviembre de 2019.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

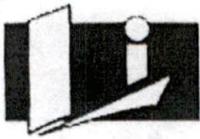
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre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

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. METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura



PREDIO CAB-6-3-016

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

Los cultivos permanentes se avaluaron 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.

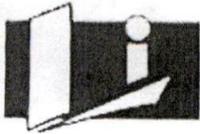
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo residencial se encontró las siguientes ofertas:

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



MIEMBROS

PREDIO CAB-6-3-016

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO SANTIAGO DE TOLU URBANO SECTOR PUERTO VIEJO URBANO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	URBACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3017478063	Sofía Acudillo	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 800.000.000	\$ 776.000.000	1.800,0	\$ 331.111	360,0	\$ 500.000	\$ 180.000.000
2	3042120500	Margarita Salazar	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 400.000.000	\$ 392.000.000	1.000,0	\$ 312.000	200,0	\$ 400.000	\$ 80.000.000
3	3146675685	Oriando Villa	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 110.000.000	\$ 99.000.000	123,0	\$ 368.902	75,0	\$ 715.000	\$ 53.625.000
4	3117341745	Kelly Caraballo	Santiago de Tolu	La Loma	lote	\$ 1.000.000.000	\$ 880.000.000	2.500,0	\$ 352.000	0,0		\$
MEDIA ARITMETICA						\$ 341.003,39						
DESVIACION ESTANDAR						24.754,37	LIMITE SUPERIOR	\$ 365.757,76				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,26%	LIMITE INFERIOR	\$ 316.249,02				
VALOR ADOPTADO / m ²						\$341.000						

13

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA) :

encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

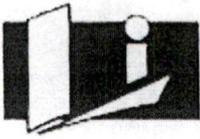
Unidad fisiográfica 1

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

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
TERRENO	M2	\$ 365.000





10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

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

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

Oferta 2: Lote de terreno de 1000 m², cuenta con una construcción para uso turístico con 4 baños, 2 habitaciones y cocina, con una topografía plana, sector La Loma, cuenta con disponibilidad de servicios públicos y aljibes.

Oferta 3: Lote de terreno de 123 m², cuenta con una construcción para uso turístico con 1 baños, 3 habitaciones, cocina y patio, con una topografía plana, sector La Loma, cuenta con disponibilidad de servicios públicos y aljibes.

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

14

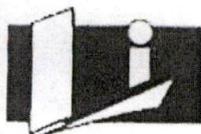
10.3. EJERCICIOS RESIDUALES: Para la determinación del valor de metro cuadrado de terreno del predio objeto de estudio no se consideró necesario realizar un ejercicio por medio del método (técnica) residual.

10.4. SERVUDUMBRES: De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 340 – 98144 no existen servidumbres aparentes y/o continuas sobre el bien objeto de estudio.

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

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni anexas.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-016

11.2. **DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni anexas

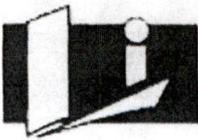
12. **CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

12.1. **SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

La franja objeto de adquisición predial no presenta los siguientes cultivos y especies objeto de avalúo:

15

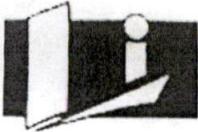
CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Totumo $\varnothing \leq 0,20$ m	Un	1	\$ 4.948	\$ 4.948
Guacimo $\varnothing \leq 0,20$ m	Un	1	\$ 7.422	\$ 7.422
Almendo $\varnothing \leq 0,20$ m	Un	1	\$ 7.422	\$ 7.422
Coral Rojo (Ornamental)	Un	1	\$ 10.000	\$ 10.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 29.792



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

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

16



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO CAB-6-3-016

14. RESULTADO DE AVALÚO.

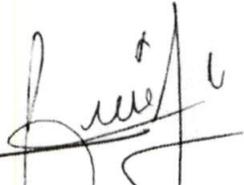
CAB-6-3-016				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m ²	28,14	\$ 365.000	\$ 10.271.100
TOTAL TERRENO				\$ 10.271.100
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 29.792
TOTAL AVALUO				\$ 10.300.892

17

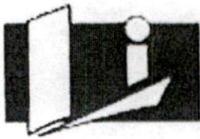
TOTAL AVALUO: DIEZ MILLONES TRESCIENTOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.300.892,00).

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


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal


OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
Elaborado por: *Alej-y-ib* Fecha: *08/05/2020*

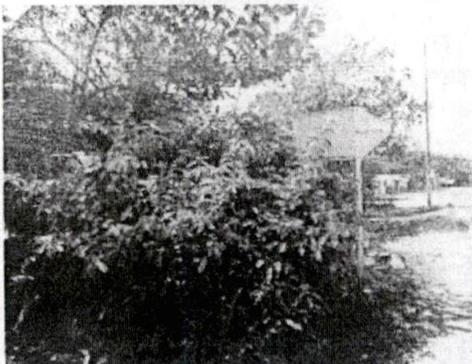


15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO
ENTORNO

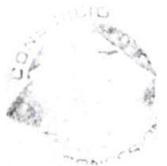
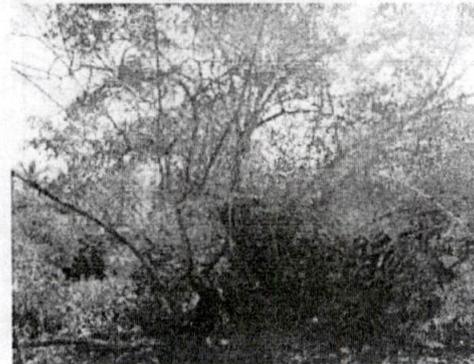


ESPECIES



ENTORNO

ESPECIES





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-016

8.3. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno

Dirección: Solar o lote de terreno

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú

Municipio: Santiago de Tolú

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-820-01-02-00-00-0098-0063-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura pública No. 40 del 02 de febrero de 2009 protocolizada en la Notaría única de Tolú.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 98144.

Propietario: Remberto Andres Gutiérrez Hernández CC. 984.223

Florencia Isabel Hernández Martínez CC. 23.214.097

19

II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

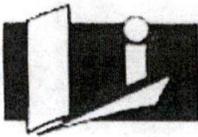
- De conformidad con el protocolo de avalúos, el concepto de Notariado y Registro no se incluirá en el encargo valuatorio y lo correspondiente a los derechos notariales y de registro serán asumidos por el comprador.

III. CONSIDERACIONES

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la resolución No. 858 del 31 de Enero de 2.018, 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. Desmonte, embalaje, traslado y montaje.		No Aplica compensacion por este concepto
2. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ -	



CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno
 Dirección: Solar o lote de terreno
 Vereda/Barrio: Santiago de Tolú
 Municipio: Santiago de Tolú
 Departamento: Sucre
 Cedula catastral: 70-820-01-02-00-00-0098-0063-0-00-00-0000
 Títulos de adquisición: Escritura pública No. 40 del 02 de febrero de 2009 protocolizada en la Notaria única de Tolú.
 Matrícula Inmobiliaria: 340 – 98144.
 Propietario: Remberto Andres Gutiérrez Hernández CC. 984.223
 Florencia Isabel Hernández Martínez CC. 23.214.097

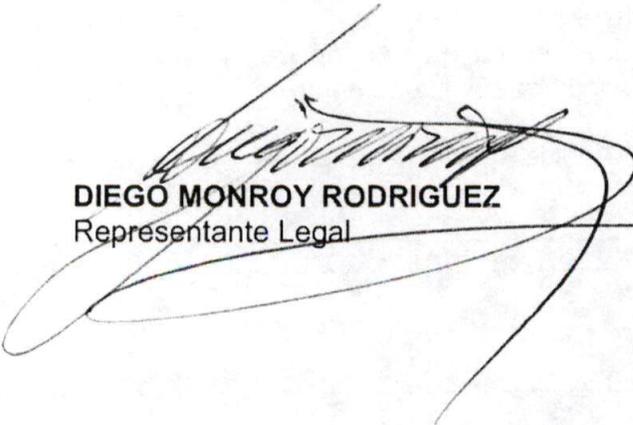
20

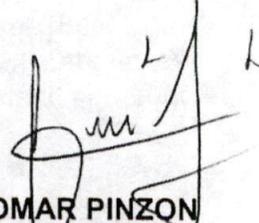
2. VALORACION COMERCIAL:

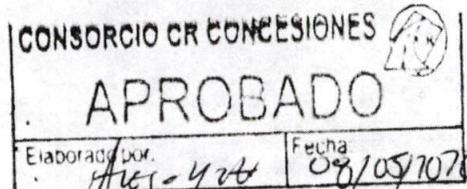
CAB-6-3-016				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m²	28,14	\$ 365.000	\$ 10.271.100
TOTAL TERRENO				\$ 10.271.100
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 29.792
TOTAL AVALUO				\$ 10.300.892

TOTAL AVALUO: DIEZ MILLONES TRESCIENTOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.300.892,00).

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


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal


OMAR PINZON
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133





CONCESIÓN
Ruta al Mar

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

PROYECTO DE CONCESIÓN: CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UNIDAD FUNCIONAL: UFI 6 SUBSECTOR 3

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

PREDIO No.: CAB-6-3-016 SECTOR O TRAMO: COVEÑAS- TOLÚ

ABSC. INICIAL: K 42+487.57 D
ABSC. FINAL: K 42+497.07 D

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha 9.50

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: REMBERTO ANDRES GUTIERREZ HERNANDEZ Y OTRA

CEDULA DIRECCION / EMAIL: 984.223 Y OTRA SOLAR O LOTE DE TERRENO

DIRECCION DEL PREDIO: SOLAR O LOTE DE TERRENO

MATRICULA INMOBILIARIA: 340-98144

CEDULA CATASTRAL: 7082001020000098006300000000

VEREDA/BARRIO: SANTIAGO DE TOLÚ

MUNICIPIO: SANTIAGO DE TOLÚ

DPTO: SUCRE

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: HABITACIONAL-TURISTICO

TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE

LONGITUD: 2.33m, 3.31m, 9.65m, 9.50m

COLINDANTES: JAVIER ALFREDO VIDAL MONTES Y OTRA P(1-2), GLORIA ASTUDILLO VALENCIA P(4-5), REMBERTO ANDRES GUTIERREZ HERNANDEZ Y OTRA P(2-4), CARRETERA COVEÑAS - TOLÚ P(5-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UND
Totumo, D: ≤ 0.20m	1		und
Guacimo, D: ≤ 0.20m	1		und
Almendro, D: ≤ 0.20m	1		und
Coral Rojo (Ornamntal)	1		und

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UND
1			
2			
3			
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0.00	M2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UND

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

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

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

Aplica Informe de análisis de Área Remanente? NO

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse? NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 28/nov./19

Elaboró: JOHANA ROA AREVALO
M.P. 25222-327195 CND

Revisó y Aprobó: *Juan Pineda*

AREA TOTAL TERRENO: 475.00 m²

AREA REQUERIDA: 28.14 m²

AREA REMANENTE: 0.00 m²

AREA SOBRANTE: 446.86 m²

AREA TOTAL REQUERIDA: 28.14 m²

OBSERVACIONES:

APROBADO



Nit: 892.200.839-7

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ

CERTIFICA:

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

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Zona Urbana.
Sub Zona Puerto Viejo
Dirección K 11 N° 1A – 514 CARRETERA A COVEÑAS
Código Catastral 72820-01-020000-0098-0063-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria: 340-98144
Probable Propietario: REMBERTO ANDRES GUTIERREZ HERNANDEZ Y OTROS

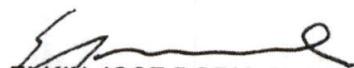
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

1. Área de producción: **Zonas de Manglares (ZM).**

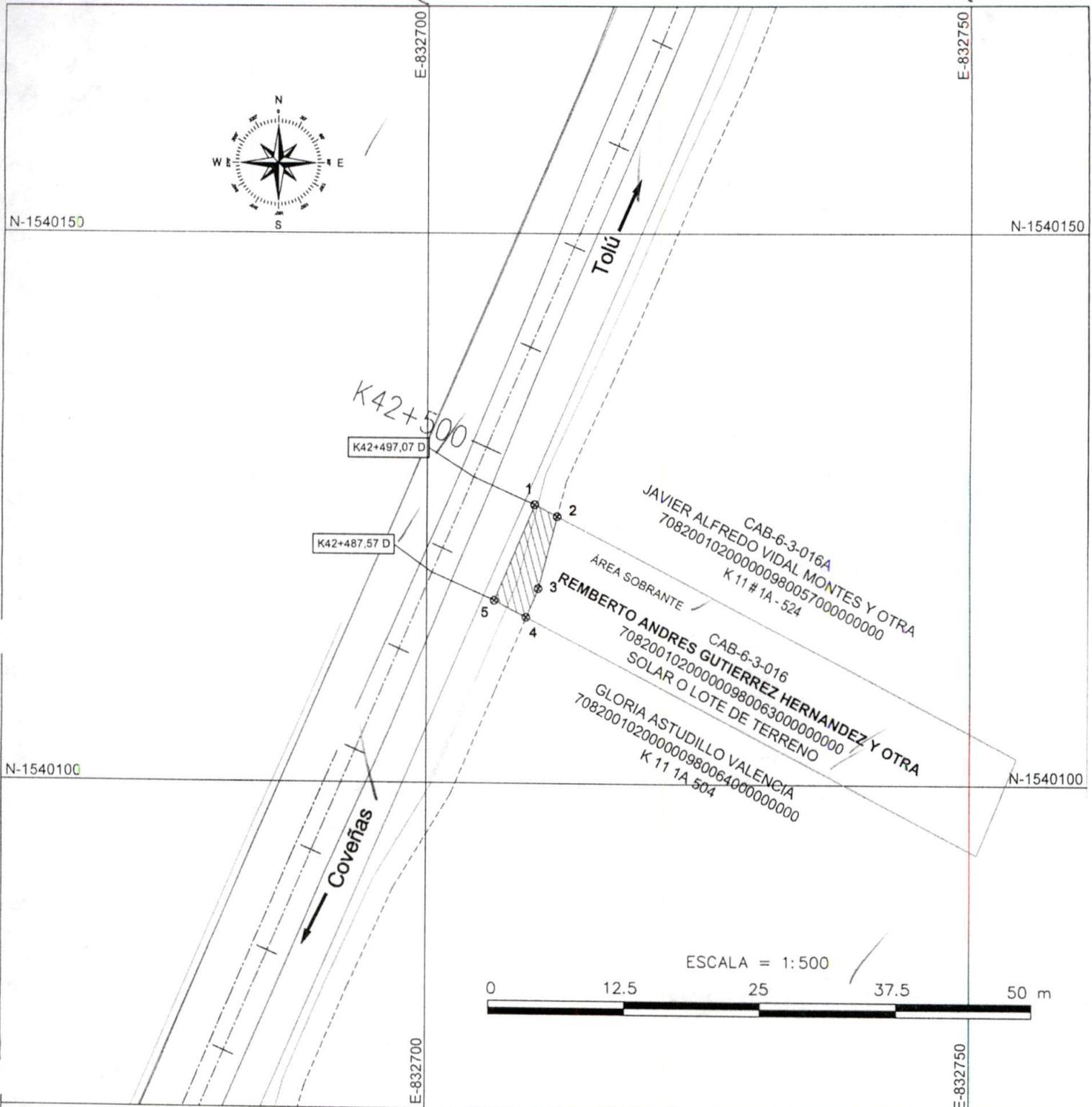
Usos Principales:	Bosques de vegetación natural.
Usos Permitidos:	Estudio e investigación sobre flora y fauna
Usos Restringidos:	Ecoturismo
Usos Prohibidos:	Tala de árboles, construcciones con materiales permanentes
Conflictos de uso:	Sin conflicto.
Licencias urbanísticas:	Sin información.

2. **Adicionalmente, el POT establece que el Desarrollo entre las vías V1-B y la Zona de Manglares**, involucra la manzana 098 área o franja no mayor de 50 Metros de ancho a partir del eje de la Vía Regional hasta el borde del Manglar. La reglamentación de uso estará en la categoría de Restringida para la urbanización y en las normas de construcción queda establecido que solo se permitirán construcciones de baja altura con materiales no permanente (un solo piso) para uso exclusivo de paradores turísticos y restaurantes-

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


ELKIN JOSE DORIA PLAZA

Secretario de Planeación Municipal e Infraestructura Mpal



ANI
Agencia Nacional de Infraestructura

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

CONCESIÓN
Ruta al Mar

DIBUJÓ:

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
REMBERTO ANDRES GUTIERREZ HERNANDEZ Y OTRA

COD. CATASTRAL:
708200102000000980063000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-98144

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 475.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 28.14 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 446.86 m ²

CONVENCIONES

---	Línea de compra	□	Límite predial
---	Ejes de vía proyectada	▨	Área requerida
---	Eje de vía existente	▩	Área remanente
---	Borde vía existente	▧	Área construcción requerida
---	Borde vía proyectado	▣	Área construcción anexa requerida
---	Fuentes hídricas	⊙	Punto de inflexión
---	Derecho de Vía	—	Chaflián Llano
---	Alcantarilla	---	Chaflián Corte
---	Cercas		

PR	ABSCISAS
INICIO: 41+440	INICIO: K 42+487.57 D
FINAL: 43+355	FINAL: K 42+497.07 D

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN:
Gauss - Krueger, Colombia
(Transversa de Mercator)

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:
4° 35' 46.3215" Lat. Norte
74° 4' 39.0284" Long. Oeste

COORDENADAS PLANAS:
1'000.000 metros Norte
1'000.000 metros Este

ESCALA: 1:500	FECHA: 28-11-2019
-------------------------	-----------------------------

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1540125.35	832709.89	2.33
2	1540124.28	832711.96	6.83
3	1540117.67	832710.25	2.82
4	1540115.08	832709.14	3.31
5	1540116.59	832706.20	9.50
1	1540125.35	832709.89	
AREA REQUERIDA (m2):			28.14

 Agencia Nacional de Infraestructura	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES - - - - Línea de compra □ Límite predial - - - - Ejes de vía proyectada ▨ Área requerida - - - - Eje de vía existente ▩ Área remanente - - - - Borde vía existente ▤ Área construcción requerida - - - - Borde vía proyectado ▥ Área construcción anexa requerida - - - - Fuentes hídricas ▩ Punto de inflexión - - - - Derecho de Vía ● Chafalán Lleno - - - - Alcantarilla - - - - 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						
	PROPIETARIO: REMBERTO ANDRES GUTIERREZ HERNANDEZ Y OTRA COD. CATASTRAL: 708200102000000980063000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 340-98144			CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 0 Ha + 475.00 m ² ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 28.14 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 000.00 m ² ÁREA SOBRANTE: 0 Ha + 446.86 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m ²	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PR</th> <th>ABSCISAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INICIO: 41+440</td> <td>INICIO: K 42+487.57 D</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 43+355</td> <td>FINAL: K 42+497.07 D</td> </tr> </tbody> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: 41+440	INICIO: K 42+487.57 D
PR	ABSCISAS								
INICIO: 41+440	INICIO: K 42+487.57 D								
FINAL: 43+355	FINAL: K 42+497.07 D								
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 3 COVEÑAS-TOLÚ	 CONCESIÓN Ruta al Mar	RUTA: COVEÑAS -TOLÚ	CIP: CAB-6-3-016	ARCHIVO: CAB-6-3-016.dwg	PLANO: 2 DE 2				
DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO									

SOPORTE DE PAGO ESCRITURA PUBLICA CAB-6-1-026



Egresos Generados

Desde: 30-07-2020 Hasta: 05-08-2020

Reporte: CAJR_002
Usuario: 1010181460
Fecha: 06-AUG-2020
Página: 7 de 14

Producto: 10134 P.A CONCESION RUTA AL MAR

Moneda: COP PESOS COLOMBIANOS

Cuenta Bancaria #: 24580301874

Emisor: BANCOLOMBIA S.A.

Cuenta Contable: 111505503472

Tipo de Egreso: NEG RENDIMIENTOS NEGATIVOS CTA AHO. (NPA)

Fecha	Sec.	# Egreso	Beneficiario	Beneficiario por Cuenta De	Descripción	Valor	Valor Retención	Estado	# Comprob	Radicado
04-08-2020	457	13915	LEONARDO JAVIER ESPITIA CABALLERO	CABALLERO GALVAN LUCY ESTHER	RAD. 1136425 FRL OP. 2679 PAGO COMPRA DE PREDIOS	21.013,728.00	.00	Pagado		1136425

SOPORTE PAGO ESCRITURA DE COMPRAVENTA CAB-6-1-013



Egresos Generados

Desde: 30-07-2020 Hasta: 05-08-2020

Reporte: CAJR_002
Usuario: 1010181460
Fecha: 06-AUG-2020
Página: 7 de 14

Producto: 10134 P.A CONCESION RUTA AL MAR
Moneda: COP PESOS COLOMBIANO\$

Cuenta Bancaria #: 24580301874 **Emisor:** BANCOLOMBIA S.A.

Cuenta Contable: 111505503472

Tipo de Egreso: NEG RENDIMIENTOS NEGATIVOS CTA AHO. (NPA)

Fecha	Sec.	# Egreso	Beneficiario	Beneficiario por Cuenta De	Descripción	Valor	Valor Retención	Estado	# Comprob	Radicado
04-08-2020	417	13906	CARMEN LUCIA CHARRASQUIEL MARTINEZ	MARTINEZ PACHECO LUISA DEL SOCORRO	RADICADO 1136397 - OP 2678 - PAGO DE COMPRA DE PREDIOS - YCR	6,069,934.00	.00	Pagado		1136397