

Montería, Córdoba

Señor:

**JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ**

**Lote**

Santiago de Tolú – Sucre

Abscisa Inicial K41+468,85 D y Abscisa Final K41+515,25 D

CORRESPONDENCIA ENVIADA -  
RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20201118004817  
Fecha: 18/11/2020 09:13:15 a. m.  
Usuario: sandra.diaz  
CATEGORIA: EXTERNA

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

**ASUNTO:** NOTIFICACIÓN POR AVISO –OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO N° 48-147S-20200629003274 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020.

Cordial saludo,

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20200629003275 de fecha 29 de junio de 2020, presentado por la Concesión Ruta al Mar S.A.S, instándolo a comparecer a notificarse de la oferta formal de compra contenida en el escrito con radicado N°48-147S-20200629003274 de fecha 29 de junio de 2020 sobre el inmueble identificado con el número de Matrícula N°340-107602, denominado Lote, ubicado en jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, sobre la que se encuentra ubicada un área de terreno requerida para la ejecución del Proyecto Conexión Antioquía- Bolívar, Tal y como consta en la guía de SERVIENTREGA N°9110032879, la cual fue devuelta, no ha cumplido su objetivo de surtir la notificación personal, 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 N°48-147S-20200629003274 de fecha 29 de junio de 2020, que contiene la Oferta Formal de Compra "Comunicación por la cual se presenta LA 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 hagan parte del predio de mayor

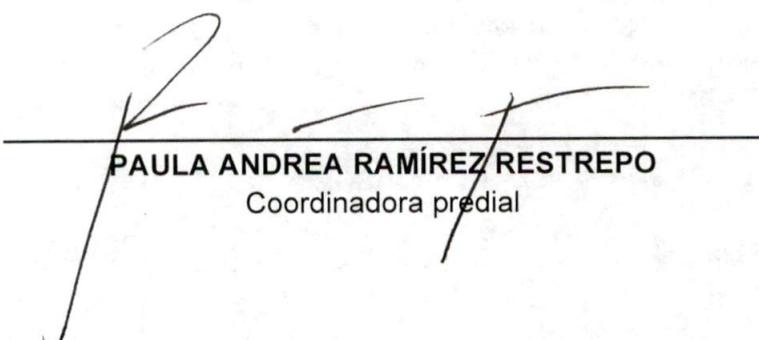
*extensión denominado Lote, ubicado en jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N° 708200002000000010725000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-107602 Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-3-002J. Ubicado en el Sector Coveñas - Tolú".*

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado Lote de Terreno, ubicado en el Municipio de Santiago de Tolú-Sucre, a fin de notificarle al señor **JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ** la oferta formal de compra N°48-147S-20200629003274 de fecha 29 de junio de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta formal de compra contenida en el escrito con radicado N°48-147S-20200629003274 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.**



---

**PAULA ANDREA RAMÍREZ RESTREPO**  
Coordinadora predial

Proyecto: SPDV

### CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica la oferta formal de compra **N°48-147S-20200629003274** de fecha 29 de junio de 2020, al señor **JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ** y se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, a las 7:00 a.m. del día 20 noviembre 2020

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

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

### CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6:00 p.m. del 26 noviembre 2020, por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la oferta formal **N°48-147S-20200629003274** de fecha 29 de junio de 2020 al señor **JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ** - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011

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

Cargo: COORDINADORA PREDIAL

Montería, Córdoba

Señor:

**JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ**

Predio Lote

Vereda Santiago de Tolú

Tolú - Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA  
AL MAR  
Radicado: 48-147S-20200629003274  
Fecha: 29/06/2020 06:55:07 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, UBICADO EN LA VEREDA SANTIAGO DE TOLÚ, DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 708200002000000010725000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-107602 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-6-3-002J. UBICADO EN EL SECTOR COVEÑAS - TOLÚ.

Cordial saludo:

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

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

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

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

**A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

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

<b>Ficha predial N°</b>	CAB-6-3-002J
<b>Fecha de ficha</b>	29-09-2017
<b>Tramo / Unidad funcional</b>	UFI 6 Subsector 3
<b>Área de terreno requerida (m2/ha)</b>	60,81 M <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
<b>Abscisa inicial</b>	K 41+468.85 D
<b>Abscisa final</b>	K 41+515.25 D
<b>Municipio</b>	Tolú
<b>Departamento</b>	Sucre
<b>Folio de Matricula Inmobiliaria</b>	340-107602
<b>ORIP</b>	Sincelejo
<b>Cédula Catastral</b>	708200002000000010725000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura pública N° 1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaria Cuarta de Medellín- Antioquia, y son los siguientes:

" Por el **NORTE**: Con predio de Guillermo Sierra y mide sesenta y ocho metros con treinta centímetros (68.30); por el **SUR**: Con predio de Eleazar Puerta y mide cincuenta y cuatro metros con diez centímetros (54.19); por el **ESTE**: Con predio de Guillermo Sierra y mide ochenta y dos metros con cincuenta y nueve centímetros (82.59); y por el **OESTE**: Con la vía Tolú – Coveñas y mide sesenta y cinco metros con cuarenta centímetros (65.40)"

**B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE**

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-107602 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
--------	----------------------	---------------------	-------------------	-----------------	-------------------	----------------



# CONCESIÓN Ruta al Mar

Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ	C.C. 70.085.797 de Medellín	Compraventa	Escritura Pública	293 del 25 de julio de 2011	Única	Tolú- Sucre
-------------------------------	--------------------------------	-------------	----------------------	--------------------------------	-------	----------------

## C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial No. CAB-6-3-002J:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial No. CAB-6-3-002J	Total: 4518,42 M <sup>2</sup>
	Requerida: 60,81 M <sup>2</sup>
	Remanente: 0,00 M <sup>2</sup>
	Sobrante: 4457,61 M <sup>2</sup>
	Total Requerida: 60,81 M <sup>2</sup>

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	1.84 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 1 al 2.
SUR	0.85 m	Con ELEAZAR PUERTA GOMEZ, Puntos 4 al 5.
ORIENTE	46.71 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 2 al 4.
OCCIDENTE	46.40 m	Con Vía existente Coveñas - Tolú, 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, construcciones anexas y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. CAB-6-3-002J de fecha 8 de noviembre 2019, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **VEINTE UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO UNO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.155.101)**.

Por concepto de Valor de Terreno a favor del Propietario; la suma **VEINTE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.736.210)**.

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



MIG LADO  
SuperTransporte

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

CAB-6-3-002J				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	m <sup>2</sup>	60,81	\$ 341.000	\$ 20.736.210
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 20.736.210</b>

Por concepto de Valor de Construcciones Anexas a favor del Propietario; la suma **CIENTO SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$163.573).**

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1 Puerta	1	20	1	15,00%	2,5	21,09%	\$ 207.290,00	\$ 43.717,46	\$ 163.572,54	\$ 163.572,54
<b>VALOR TOTAL</b>										<b>\$ 163.572,54</b>
<b>VALOR ADAPTADO</b>										<b>\$ 163.573</b>

Por concepto de Valor de Cultivos y Especies, a favor del Propietario; la suma **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$255.318).**

CULTIVOS Y ESPECIES									
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL					
Totumo ≤ 0.20 m	Un	1	\$ 4,948	\$ 4,948					
Campano ø 0,41m – 0,60m	Un	1	\$ 247,401	\$ 247,401					
Chimiñango ≤ 0.20 m	Un	1	\$ 2,969	\$ 2,969					
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 255,318</b>					
FILTRIO	Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volumen m <sup>3</sup>	Volumen adoptado m <sup>3</sup>	S/m <sup>2</sup>	Valor por planta
Chimiñango Rango ≤ 0,2	Chimiñango	≤ 0,20	0,25	3	0,7	0,03710063	0,0371005	K0,000	2,969

El pago total del precio de la adquisición es de **VEINTE UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO UNO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.155.101).**

CAB-6-3-002J				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	m <sup>2</sup>	60,81	\$ 341.000	\$ 20.736.210
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 20.736.210</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 163.573</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 255.318</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 21.155.101</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 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.

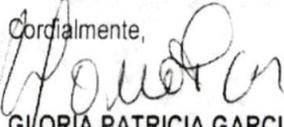
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad con relación a la Oferta Formal de Compra, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual 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](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, 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.

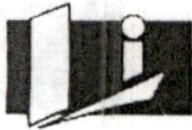
Anexo para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial No. CAB-6-3-002J de fecha 8 de noviembre de 2019, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación Judicial, y el formato de Permiso de Intervención Voluntario.

Cordialmente,



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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

PREDIO CAB-6-3-002J

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

BOGOTA D.C., NOVIEMBRE 08 DE 2019

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



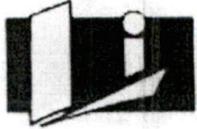
Telefax: 333378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

24



**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. SECTOR 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**
  
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. Servicios públicos
  - 4.6. Servicios comunales
  - 4.7. Vías de acceso y transporte
  
5. **REGLAMENTACION URBANISTICA**
  
6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
  - 6.1. Ubicación
  - 6.2. Área del terreno
  - 6.3. Linderos



- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Áreas construidas
- 6.7. Características constructivas
- 6.8. Anexos, otras construcciones
- 6.9. 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. CULTIVOS Y ESPECIES
  
14. CONSIDERACIONES GENERALES
  
15. RESULTADO DE AVALÚO
  
16. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA



**1. INFORMACION GENERAL**

- 1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 13 de Septiembre de 2019.
- 1.2. **Tipo de inmueble:** LOTE 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. **SECTOR o barrio:** Santiago de Tolú.
- 1.8. **Dirección del inmueble:** Lote
- 1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K041+468,85 D y abscisa final K41+515,25 D.
- 1.10. **Uso actual del inmueble:** Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene un uso de ZONA DE DESARROLLO TURISTICO SUR (ZDTS)
- 1.11. **Uso por norma:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación del municipio de SANTIAGO DE TOLÚ, el predio se encuentra en uso ZONA DE DESARROLLO TURISTICO SUR (ZDTS).

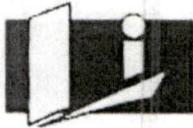
4

**1.12. Información Catastral:**

<b>Departamento</b>	70- Sucre
<b>Municipio</b>	820 – TOLÚ
<b>Cedula. Catastral actual</b>	70-820-00-02-00-00-0001-0725-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	4581 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	0,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2019</b>	\$ 9'310,000

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2019.

- 1.13. **Fecha visita al predio:** 17 de septiembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
- 1.14. **Fecha del informe de avalúo.** 8 de noviembre de 2019



**2. DOCUMENTOS**

**2.1. Documentos suministrados**

- Ficha predial del predio CAB-6-3-002J, elaborado el 29 de Septiembre de 2017.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 02 de Septiembre de 2019
- Escritura pública Escritura pública N° 1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín-Antioquía
- Certificado catastral, 05 de septiembre de 2019.
- Plano de afectación predial, elaborado el 29 de Septiembre de 2017
- Registro 1 y 2
- Estudio de títulos del predio CAB-6-3-002J, elaborado el 29 de Septiembre de 2017.

**2.2. Documentos consultados**

- Consulta catastral del predio.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. Propietario:** JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ C.C. 70.085.797

**Fuente:** Estudio de Títulos predio CAB-6-3-002J, 29 de Septiembre de 2017.

**3.2. Título de adquisición:** Escritura pública Escritura pública N° 1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín-Antioquía. 5

**3.3. Matricula inmobiliaria:** 340 – 107602.

**3.4. Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matricula inmobiliaria No 340-107602, sobre el predio objeto de avalúo no recae ninguna limitación al dominio o gravamen que afecte la ejecución de cualquier nuevo juicio.

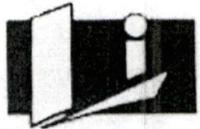
**Nota:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. 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. <sup>1</sup>

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





Fuente: Google maps, Consulta: 20 de Septiembre de 2019,  
[https://www.google.com.co/maps/place/Cove%](https://www.google.com.co/maps/place/Cove%20de%20la%20Cruz)

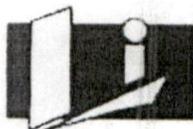
- 4.2. **Actividad predominante:** En el sector se evidencian predios con destinación residencial turística y comercial. <sup>2</sup>
- 4.3. **Topografía:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.
- 4.4. **Características Climáticas:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura promedio del sector es de 29°C.<sup>3</sup> el municipio se encuentra a 2 msnm<sup>4</sup>, presenta precipitación anual promedio de 1129 mm<sup>5</sup>.
- 4.5. **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.

2 Ibid.

3 Ibid.

4 Ibid.

5 Centro de Observaciones Oceanográficas e Hidrográficas: [www.cioh.org.co](http://www.cioh.org.co).



- 4.6. **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.
- 4.7. **Vías de acceso y 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.

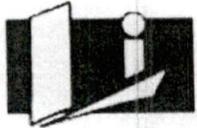
**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

- 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 ZONA DE DESARROLLO TURISTICO SUR (ZDTS).

<b>Tipo de Uso</b>	<b>Uso</b>
Principal	Actividad turística; utilización recreacional.
Permitido	Recreo concentrado; camping, baño, actividades náuticas, embarcaderos
Restringido	Todos los demás.
Prohibido	Minería.
Conflictos de Uso	Sin Conflictos.
Zona de Protección	Vía Nacional
Licencia Urbanística	Sin Información.

7

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO CAB-6-3-002J



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

8

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

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.



Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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



**UBICACIÓN DEL PREDIO**



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 18 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:

9

ÁREA TOTAL TERRENO:	4518,42 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	60,81 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	4457,61 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	60,81 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-002J, 29 de Septiembre de 2017.

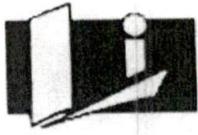
6.3. **Linderos:** Los linderos específicos del predio y del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	1,84 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 1 al 2.
SUR	0,85 m	Con ELEAZAR PUERTA GOMEZ, Puntos 4 al 5.
ORIENTE	46,71 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 2 al 4.
OCCIDENTE	46,40 m	Con Vía existente Coveñas - Tolú, Puntos 5 al 1.

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-002J, 29 de Septiembre de 2017.

6.4. **Vías de acceso al predio:** El predio objeto de avalúo tiene frente sobre la vía Nacional de primer orden que conduce de Coveñas a Tolú, la cual se encuentra en buen estado.





- 6.5. **Servicios públicos:** El predio cuenta con acometida de acueducto y energía eléctrica.
- 6.6. **Áreas construidas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.7. **Características constructivas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **Anexos, otras construcciones:** La franja objeto de adquisición predial presenta construcciones tipificadas como anexo.

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1. Puerta de golpe en madera de 2m de ancho x 1,30m de alto, compuesta de 3 tablas de madera dispuestas horizontalmente, de 2m de largo, 2 tablas de 1,20m de largo dispuesta en forma diagonal para dar refuerzo y en los extremos y el centro 3 tablonces de madera de 1,30m de alto, los cuales enmarcan la puerta.	1Un	5	Bueno a regular	20

10

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

Descripción	Cantidad
Totumo ≤ 0.20 m	1 Un
Campano ø 0,41m – 0,60m	1 Un
Chimiñango ≤ 0.20 m	1 Un

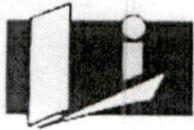
## 7. MÉTODO DE AVALÚO

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.



Telefax: 6123378



- 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.

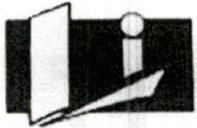
Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, 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 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**

**8.1. Relación de ofertas obtenidas:**

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 <sup>2</sup> )	AREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
1	3017478083	Sofía Ascudillo	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 800,000,000	1,800	360
2	3042120500	Margarita Salazar	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 400,000,000	1,000	200
3	3146675685	Orlando Villa	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 110,000,000	123	75
4	3117341745	Kelly Caraballo	Santiago de Tolu	La Loma	lote	\$ 1,000,000,000	2,500	0

**8.2. Depuración del mercado:**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de metro 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:

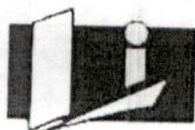
ESTUDIO DE MERCADO SANTIAGO DE TOLU URBANO SECTOR PUERTO VIEJO URBANO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3017478083	Sofía Ascudillo	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 800,000,000	\$ 776,000,000	1,800.0	\$ 331,111	360.0	\$ 500,000	\$ 180,000,000
2	3042120500	Margarita Salazar	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 400,000,000	\$ 392,000,000	1,000.0	\$ 312,060	200.0	\$ 400,000	\$ 80,000,000
3	3146675685	Orlando Villa	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 110,000,000	\$ 99,300,000	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	\$ 890,000,000	2,500.0	\$ 352,000	0.0		
MEDIA ARITMETICA							\$ 341,893.38					
DESVIACION ESTANDAR							24,754.37	LIMITE SUPERIOR	\$ 365,737.76			
COEFICIENTE DE VARIACION							7.24%	LIMITE INFERIOR	\$ 316,249.02			
VALOR ADOPTADO / m <sup>2</sup>							\$341,000					

**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/m <sup>2</sup>
1	La Loma	Casa	\$ 331,111
2	La Loma	Casa	\$ 312,000
3	La Loma	Casa	\$ 368,902
4	La Loma	lote	\$ 352,000
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 341,003.39</b>
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>			<b>\$ 24,754.37</b>
<b>COEF DE VARIACION</b>			<b>7.26%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 365,757.76</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 316,249.02</b>

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
TERRENO	M2	\$ 341.000

**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.

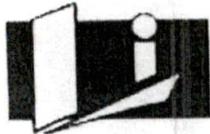
**Oferta 1:** LOTE de 1800 m2, cuenta con varias cabañas pequeñas con uso turístico, con una topografía plana, sector La Loma, cuenta con disponibilidad de servicios públicos y aljibes.

**Oferta 2:** LOTE de 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 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 2500 m2, con una topografía plana, sector La Loma, ideal para un desarrollo turístico, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.





**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

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

**11.1. 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.

C 1 Puerta de golpe en madera de 2m de ancho x 1,30m de alto, compuesta de 3 tablas de madera dispuestas horizontalmente, de 2m de largo, 2 tablas de 1,20m de largo dispuesta en forma diagonal para dar refuerzo y en los extremos y el centro 3 tablones de madera de 1,30m de alto, los cuales enmarcan la puerta.

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Tabla chapa 30x1.8-2cmx2.9m - ordinario	Un	5	\$ 22.906	\$ 114.530,00
Bisagra Puerta 3 X 3pulg 1.8mm Mobile	Un	2	\$ 3.900	\$ 7.800,00
Puntilla con Cabeza 4 1000g Puma	kg	2	\$ 5.900	\$ 11.800,00
Hora cuadrilla AA - Con prestaciones	hc	4	\$ 18.290	\$ 73.160,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 207.290,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>1,00</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 207.290,00</b>

Fuente puntilla: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/04119/Puntilla-con-Cabeza-4-1000g/04119>  
Fuente bisagra: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/301650/Bisagra-Puerta-3-x-3pulg-1.8mm/301650>

14

**12.2. Depreciación Fitto y Corvini**

Se presentan los siguientes cálculos de depreciación para las construcciones:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
CA1 Puerta	3	20	1	15,00%	2,5	21,09%	\$ 207.290,00	\$43.717,46	\$163.572,54	\$163.572,54
<b>VALOR TOTAL</b>										<b>\$ 163.572,54</b>
<b>VALOR ADAPTADO</b>										<b>\$ 163.573</b>

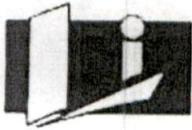


Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

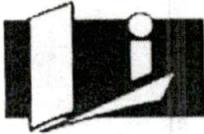


**13. CALCULOS DEL VALOR DE CULTIVOS Y ESPECIES:** La franja objeto de avalúo presenta al momento de la visita las siguiente especie.

CALCULO CULTIVO Y ESPECIES									
CULTIVOS Y ESPECIES		UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL				
Totumo ≤ 0.20 m		Un	1	\$ 4,948	\$ 4,948				
Campano ø 0,41m – 0,60m		Un	1	\$ 247,401	\$ 247,401				
Chimiñango ≤ 0.20 m		Un	1	\$ 2,969	\$ 2,969				
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>					<b>\$ 255,318</b>				
FILTRO	Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volumen m <sup>3</sup>	Volumen adoptado m <sup>3</sup>	S/m <sup>2</sup>	Valor por planta
Chimiñango Rango: ≤ 0.20	Chimiñango	≤ 0.20	0.15	3	0.7	0.037120063	0.03723015	80,000	2,969

**14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta una ubicación sin frente sobre una vía carretable, se accede a este por servidumbre de tránsito.
- 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.

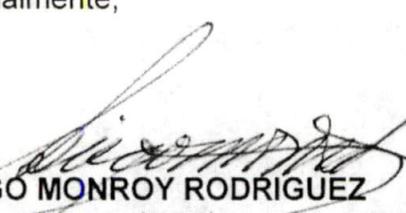


15. RESULTADO DE AVALÚO

CAB-6-3-002J				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m <sup>2</sup>	60,81	\$ 341.000	\$ 20.736.210
TOTAL TERRENO				\$ 20.736.210
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 163.573
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 255.318
TOTAL AVALUO				\$ 21.155.101

TOTAL AVALUO: VEINTIÚN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.155.101.00).

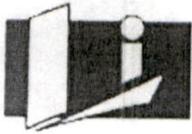
Bogotá, D.C., 8 de noviembre de 2019  
Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal

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

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-002J

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

16.1.1. ENTORNO

ENTORNO



VISTA GENERAL



ESPECIES



ENTORNO



ESPECIES



ESPECIES



**16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS****I. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

Tipo de Inmueble: Lote con construcciones

Dirección: Lote.

**SECTOR/Barrio:** Santiago de Tolu**Municipio:** SANTIAGO DE TOLÚ**Departamento:** Sucre**Cedula catastral:** 70-820-00-02-00-00-0001-0725-0-00-00-0000**Títulos de adquisición:** Escritura pública N° 1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín-Antioquía.**Matricula Inmobiliaria:** 340 – 107602.**Propietario:** JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ C.C. 70.085.797**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.

18

SMLMV-2019	\$828.116,00			
<b>VALOR BASE LIQUIDACION</b>				<b>\$21.155.101</b>
<b>ITEM</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>TARIFA</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>SUBTOTAL</b>
1	Derechos Notariales	0,30%		\$63.465
2	Hojas Protocolo	\$3.700,00	20	\$74.000,00
3	Copias Protocolo	\$3.700,00	40	\$148.000,00
<b>TOTAL ANTE DEL IVA</b>				<b>\$285.465,30</b>
4	Iva derechos notariales	19%		\$54.238
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2,25%		\$18.600
6	Derechos registrales	0,00471		\$ 99.640,53
7	Retencion en la Fuente	1,00%		\$211.551
8	Folios de matriculas	\$ 20.500,00	2	\$41.000
9	Rentas departamentales	1,05%		\$222.129
<b>SUBTOTAL</b>				<b>\$647.159</b>
<b>TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO</b>				<b>\$932.624</b>



### 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

ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Esxritura de compraventa y registro).	\$ 932.624	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>\$ 932.624</b>	



**CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**1. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

Tipo de Inmueble: Lote con construcciones  
 Dirección: Lote.  
 SECTOR/Barrio: Santiago de Tolú.  
 Municipio: Santiago De Tolú.  
 Departamento: Sucre  
 Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0725-0-00-00-0000  
 Títulos de adquisición: Escritura pública N° 1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín-Antioquia.  
 Matrícula Inmobiliaria: 340 – 107602.  
 Propietario: JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ C.C. 70.085.797

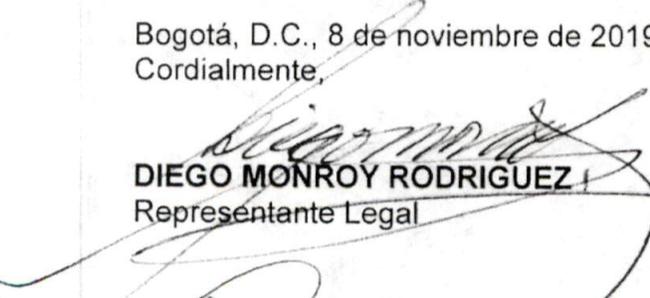
**2. VALORACION COMERCIAL:**

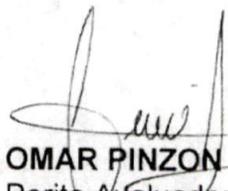
CAB-6-3-002J				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m <sup>2</sup>	60,81	\$ 341.000	\$ 20.736.210
TOTAL TERRENO				\$ 20.736.210
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 163.573
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 255.318
TOTAL AVALUO				\$ 21.155.101

20

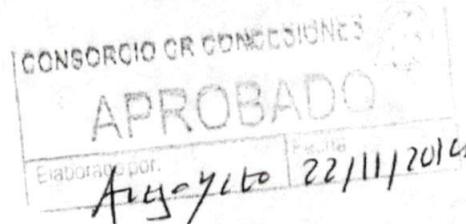
**TOTAL AVALUO: VEINTIÚN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.155.101.00).**

Bogotá, D.C., 8 de noviembre 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



Telefax: 0123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



**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

UF16

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-6-3-002J

SECTOR O TRAMO

SUBSECTOR 3 COVEÑAS - TOLÚ

ABSC. INICIAL

K 41+468,85 D

ABSC. FINAL

K 41+515,25 D

MARGEN

Derecha

LONGITUD EFECTIVA

46,40 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ

CEDULA

70.085.797

MATRICULA INMOBILIARIA

340-107602

DIRECCION / EMAIL.

Lote

DIRECCION DEL PREDIO

Lote

CEDULA CATASTRAL

7082000020000001072500000000

VEREDA/BARRIO:

Santiago de Tolú

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

Santiago de Tolú

DPTO:

SUCRE

Zona de Desarrollo Turístico Sur (ZDTS)

NORTE

1,84 m

Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 1 al 2.

SUR

0,85 m

Con ELEAZAR PUERTA GÓMEZ, Puntos 4 al 5.

ORIENTE

46,71 m

Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 2 al 4.

OCIDENTE

46,40 m

Con Via existente Coveñas - Tolú, Puntos 5 al 1.

Predio requerido para:

MEJORAMIENTO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Totumo <math>\varnothing 0,20m</math>	1		UND
Campano <math>\varnothing 0,41m - \varnothing 0,60m</math>	1		UND
Chimiñango <math>\varnothing 0,20m</math>	1		UND

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

1			
2			
3			
4			
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	MZ

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

1	Puerta de golpe en madera de 2m de ancho x 1,30m de alto, compuesta de 3 tablas de madera dispuestas horizontalmente, de 2m de largo, 2 tablas de 1,20m de largo dispuesta en forma diagonal para dar refuerzo y en los extremos y el centro 3 tablanes de madera de 1,30m de alto, los cuales enmarcan la puerta.	1,00	UND
2			
3			
4			
5			

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

SI/NO

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

FECHA DE ELABORACIÓN:

29-09-17

Elaboró: LUIS ALBERTO TORRES  
M.P. 25335-233660 CND

AREA TOTAL TERRENO

4518,42 M<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

60,81 M<sup>2</sup>

AREA REMANENTE

0,00 M<sup>2</sup>

AREA SOBRANTE

4457,61 M<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA

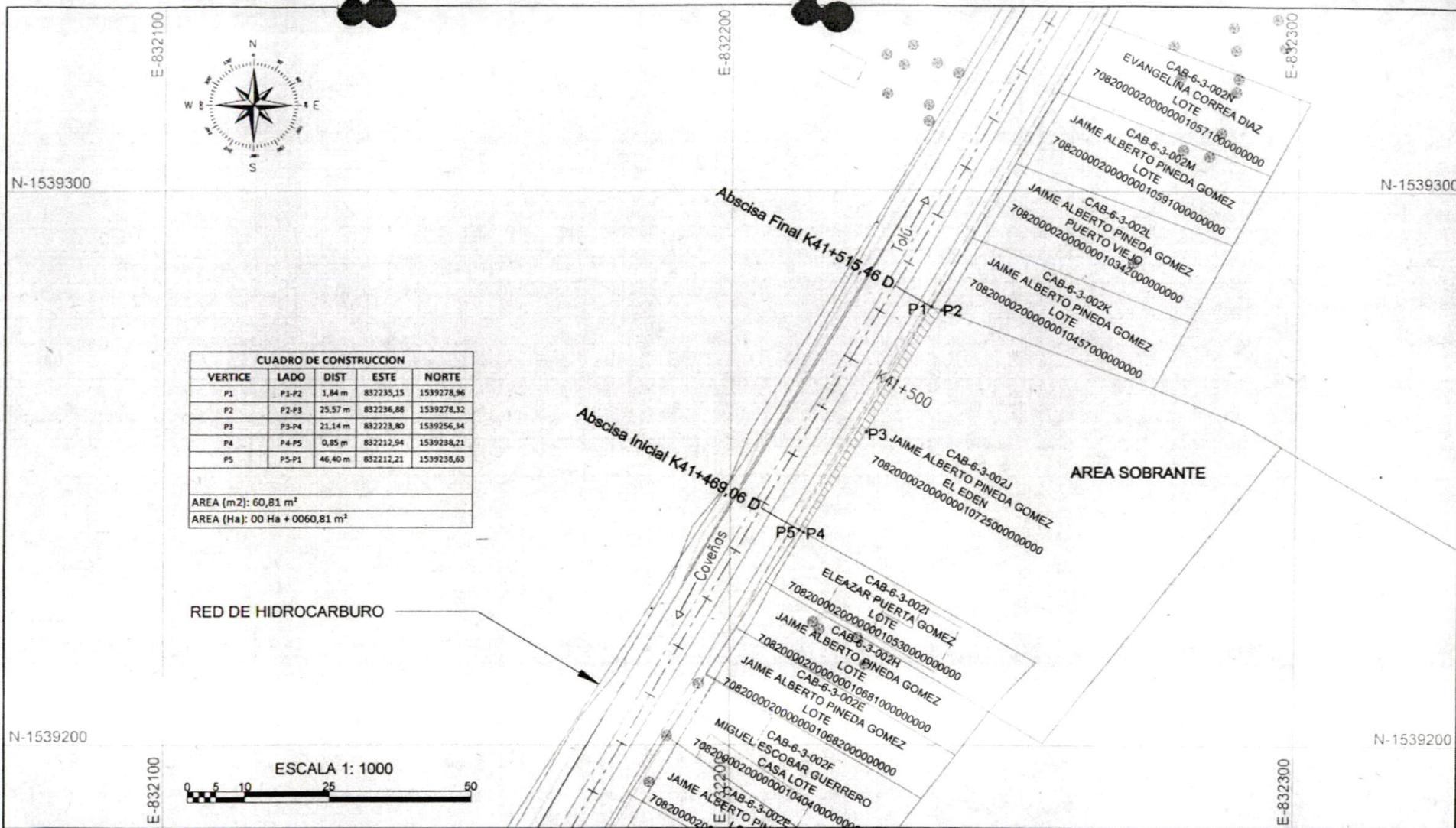
60,81 M<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

Cerca frontal para traslado, compuesta por 4 hilos de alambre de púa, poste de madera de 1,50 metros de altura, separación entre estacones de 2,00 metros y una longitud de 46,40 ML.

Revisó y Aprobó:

CONSORCIO CR CONCESIONES  
**APROBADO**  
 2018-01-19

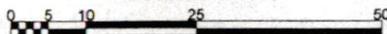


CUADRO DE CONSTRUCCION				
VERTICE	LADO	DIST	ESTE	NORTE
P1	P1-P2	1,84 m	832235,15	1539278,96
P2	P2-P3	25,57 m	832236,68	1539278,32
P3	P3-P4	21,14 m	832223,80	1539256,34
P4	P4-P5	0,85 m	832212,94	1539238,21
P5	P5-P1	46,40 m	832212,21	1539238,63

AREA (m2): 60,81 m<sup>2</sup>  
 AREA (Ha): 00 Ha + 0060,81 m<sup>2</sup>

RED DE HIDROCARBURO

ESCALA 1: 1000



 Agencia Nacional de Infraestructura	<b>PROPIETARIO:</b> JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ	<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b> PROYECCIÓN Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este	<b>CONVENCIONES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Árboles</li> <li> Postes</li> <li> Cercas</li> <li> Carreteable</li> <li> Tubería de Hidrocarburos</li> <li> Línea de transmisión Eléctrica</li> <li> Drenaje sencillo</li> <li> Alcantarilla</li> <li> Zonas Inundables</li> <li> Drenaje Doble</li> <li> Lago o Jagüey</li> <li> Construcción</li> <li> Chafalán de corte</li> <li> Chafalán de relleno</li> </ul>	<b>LEYENDA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Puntos de Inflexión</li> <li> Línea de Compra</li> <li> Eje de Vía proyectada</li> <li> Eje de Vía existente</li> <li> Borde Vía existente</li> <li> Borde Vía proyectado</li> <li> Derecho de Vía</li> <li> Predios</li> <li> Área Remanente</li> <li> Área Requerida</li> <li> Construcción Requerida</li> <li> Construcción Anexa Requerida</li> </ul>
	<b>CONEXIÓN VIAL</b> ANTIOQUIA BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 3 COVEÑAS - TOLÚ			
	<b>FECHA:</b> SEPTIEMBRE DE 2017	<b>ESCALA:</b> 1:1000	<b>CIP:</b> CAB-6-3-002J	<b>PLANO No:</b> 1 DE 1



Nit 892 200 839-7

## CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ

CERTIFICA:

6-3-0075

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

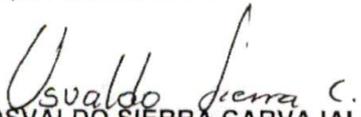
Zona	Urbana
Sub Zona	Puerto Viejo
Dirección	Puerto Viejo
Código Catastral	72820-00-020000-0001-0725-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria:	340-107602
Propietario:	JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

Área de producción:	Zona de Desarrollo Turístico Sur (ZDTS).
Usos Principales:	Actividad turística; utilización recreacional.
Usos Permitidos:	Recreo concentrado; camping, baño, actividades náuticas, embarcaderos.
Usos Restringidos:	Todos los demás.
Usos Prohibidos:	Minería.
Conflictos de uso:	Sin conflicto.
Zona de protección:	Vía Nacional.
Licencias urbanísticas:	Sin información.

Que el predio antes mencionado, no obstante estar localizado en la zona urbana establecida en POT, aun presenta el código catastral perteneciente a la zona rural del municipio.

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, a los veinticinco (25) días del mes de septiembre de 2017.

  
OSVALDO SIERRA CARVAJALINO  
Secretario de Planeación Municipal  
Proyectó: Ing. José F. Viaña T - Prof. Univ. Planeación