

Montería, Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA  
AL MAR  
Radicado: 48-147S-20201118004816  
Fecha: 18/11/2020 09:02:44 a. m.  
Usuario: sandra.díaz  
CATEGORIA: EXTERNA

Señor:

**JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ**

**Lote de Terreno**

Santiago de Tolú – Sucre

Abscisa Inicial K41+436,47 D y Abscisa Final K41+449,65 D

**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-20200917004136 DE FECHA 17 DE SEPTIEMBRE DE 2020.

Cordial saludo,

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20200917004137 de fecha 17 de septiembre 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-20200917004136 de fecha 17 de septiembre de 2020 sobre el inmueble identificado con el número de Matrícula N°340-94443, denominado Lote de Terreno, 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°9122466625, 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-20200917004136 de fecha 17 de septiembre 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 de Terreno, ubicado en jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N° 708200002000000010404000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-94443 Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-3-002F. 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-20200917004136 de fecha 17 de septiembre de 2020.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta formal de compra contenida en el escrito con radicado N°48-147S-20200917004136 de fecha 17 de septiembre 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-20200917004136** de fecha 17 de septiembre 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-20200917004136** de fecha 17 de septiembre 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 GÓMEZ**  
Lote de Terreno  
Santiago de Tolú-Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA -  
RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20200917004136  
Fecha: 17/09/2020 02:31:21 p. m.  
Usuario: diana.gutierrez  
CATEGORIA: EXTERNA

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

**ASUNTO:** COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO LOTE DE TERRENO UBICADO JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 708200002000000010404000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-94443 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO.

PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-6-3-002F 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 y la ley 1882 de 2018.

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

#### **A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

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

Ficha predial N°	CAB-6-3-002F
Fecha de ficha	30 de enero de 2020_Alcance
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 3
Área de terreno requerida (m2/ha)	17,53 M2
Abscisa inicial	K 41+436,47 D
Abscisa final	K 41+449, 65 D
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-94443
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	N° 708200002000000010404000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno son los contenidos en la Escritura Pública N° 9 del 19 de enero de 2018 otorgada por la Notaria Única de Tolú- Sucre, a saber:

Por el **NORTE**: Con predio de Maribel Puerta Quintero y mide cuarenta (40.00) metros; Por el **SUR**: Con predio de Maribel Puerta y mide cuarenta (40.00) metros; Por el **ESTE**: Con sucesores de Aquileo Puerta y mide doce (12.00) metros; y por el **OESTE**: Con vía Tolú - Coveñas y mide doce (12.00) metros.



**B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE**

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario N°340-94443 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	de Tipo de adquisición	Tipo documento	de N° de documento	Entidad Notaria	- Ciudad Notaria
JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ	Cédula N° 70.085.797	Compraventa	Escritura Pública	N° 9 del 19 de enero de 2018	Notaria Única	Tolú

**C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA**

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-6-3-002F:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-6-3-002F	Total: 480,00M2
	Requerida: 17,53M2
	Remanente: 0,00M <sup>2</sup>
	Sobrante: 462,47M2
	Total Requerida: 17,53M2

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindante
NORTE	P1-P2	1,24	METROS LINEALES	CON JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ
SUR	P3-P4	1,41	METROS LINEALES	CON JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ
ORIENTE	P2-P3	13,31	METROS LINEALES	CON MIGUEL ESCOBAR GUERRERO
OCCIDENTE	P4-P1	13,19	METROS LINEALES	CON VÍA EXISTENTE COVEÑAS - TOLÚ

**D. PRECIO DE ADQUISICIÓN**



El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No CAB-6-3-002F de fecha 18 de julio de 2020, elaborado por la 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, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS M/L. (\$6.460.760)** suma de dinero que comprende los siguientes conceptos:

- Por concepto de Valor de Terreno, a favor del Propietario; la suma de **CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS M/L. (\$5.977.730)**.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO	m <sup>2</sup>	17,53	\$ 341.000	\$ 5.977.730
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 5.977.730</b>

- Por concepto de Valor Construcciones, a favor del Propietario; la suma de **DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL TRECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/L. (\$225.396)**.

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
Cal. Cera	2	10	13.19	30,00%	2	21,53%	\$ 21.776,96	\$4.686,58	\$17.089,37	\$225.396,60
VALOR TOTAL										\$225.396,60
VALOR ADAPTADO										\$225.396

- Por concepto de Valor de Cultivos y Especies, a favor del Propietario; la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M/L (\$257.634)**

**CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES**

CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Almendro, D: 0.21m - 0.40m	und	2	\$ 79.168,00	\$ 158.336
Palma de coco Øs: 0.20 m	und	1	\$ 99.298,00	\$ 99.298
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 257.634</b>

Pago total de adquisición la suma de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS M/L. (\$6.460.760)**.



DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m <sup>2</sup>	17.53	\$ 341.000	\$ 5.977.730
TOTAL TERRENO				\$ 5.977.730
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 225.396
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 257.634
TOTAL AVALUO				\$ 6.460.760

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

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

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

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia.

#### E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

El artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, estipula que Concesión Ruta al Mar S.A.S. como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y el propietario pacten permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, permiso que será irrevocable una vez sea pactado.

#### F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

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

En todo caso será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, iniciar el proceso de expropiación via Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

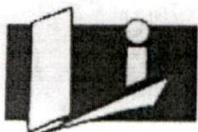
Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No CAB-6-3-002F de fecha 18 de julio de 2020, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,

**GLORIA PATRICIA GARCÍA RUÍZ**  
**Segunda Suplente del Representante Legal**

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PREDIO CAB-6-3-002F**

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

**BOGOTA D.C., 18 DE JULIO DE 2020**



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

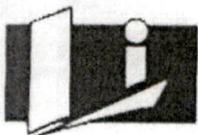
**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**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:.....	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:.....	5
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:.....	6
4.5.	TOPOGRAFÍA:.....	7
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS:.....	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES:.....	7
4.8.	TRANSPORTE:.....	7
5.	REGLAMENTACION URBANISTICA.....	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	8
6.1.	UBICACIÓN:.....	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO:.....	9
6.3.	LINDEROS:.....	9
6.4.	FORMA DEL LOTE:.....	9
6.5.	FRENTE.....	9
6.6.	FONDO:.....	9
6.7.	RELACIÓN FRENTE / FONDO:.....	9
6.8.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:.....	9

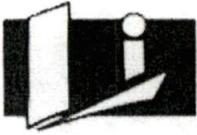




**PREDIO CAB-6-3-002F**

6.9.	SERVICIOS PÚBLICOS:	9
6.10.	UNIDADES FISIográfICAS:	10
6.11.	ESTRATIFICACIÓN:	10
6.12.	ÁREAS CONSTRUIDAS:	10
6.13.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	10
6.14.	CONSTRUCCIONES ANEXAS:	10
6.15.	CULTIVOS ESPECIES:	11
7.	MÉTODOS VALUATORIOS	11
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO	11
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:	11
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.	CÁLCULOS 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.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	15
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN:	15
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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-002F

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

**1. INFORMACION GENERAL**

1.1. **SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 22 de mayo de 2020.

1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.

4

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:** Lote de Terreno.

1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 41+436,47 D y abscisa final K 41+449,65 D.

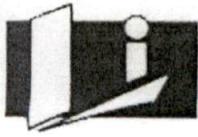
1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso es Zona de Desarrollo Turístico Sur (ZDTS)

1.11. **USO POR NORMA:** 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 cuenta con el uso denominado Residencial Hotelero.



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

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



**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:**

Departamento	70 – Sucre
Municipio	820 – Tolú
Cedula. Catastral actual	70-820-00-02-00-00-0001-0404-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 480 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	156,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2020	\$ 7.142.000

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2020.

5

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 04 de junio de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 18 de julio de 2020.

**2. DOCUMENTOS**

- Ficha predial del predio CAB-6-3-002F, elaborado el 30 de enero de 2020.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 30 de enero de 2020
- Escritura pública N°9 del 19 de enero de 2018 de la Notaria Única de Tolú-Sucre.
- Certificado catastral, expedido el 5 de febrero de 2020.
- Plano de afectación predial, elaborado el 30 de enero de 2020.
- Estudio de títulos del predio CAB-6-3-002F, elaborado 24 de febrero de 2020.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

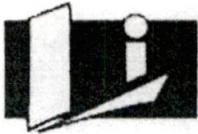
**3.1. PROPIETARIOS:** Jaime Alberto Pineda Gómez C.C. 70.085.797

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública N°9 del 19 de enero de 2018 de la Notaria Única de Tolú- Sucre.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 340-94443.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 340-94443, 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 Santiago de Tolú, 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.

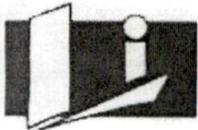
6



Fuente: Google maps, Consulta: 14 de julio 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.
- 4.4. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La principal vía del sector es aquella que conecta los municipios de Tolú y Coveñas.





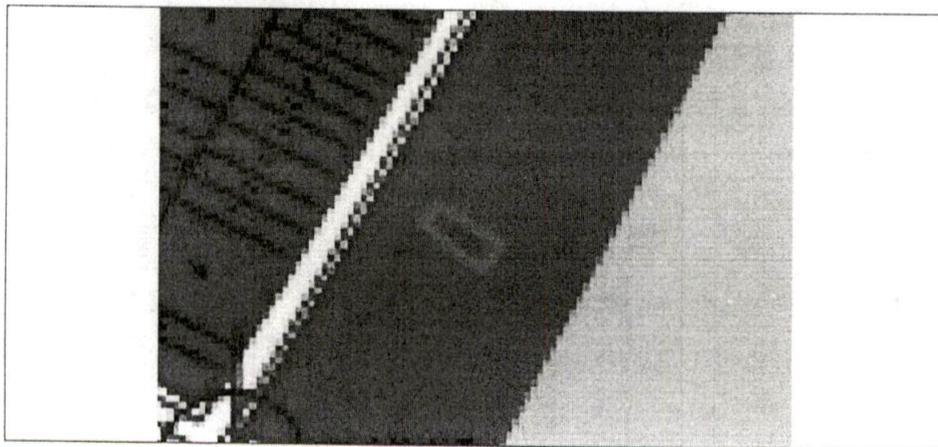
**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



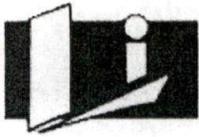
**PREDIO CAB-6-3-002F**

- 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. 7
- 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.



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

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



PREDIO CAB-6-3-002F



8

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

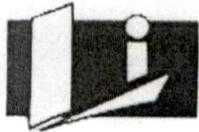
## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 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 julio de 2020.





**PREDIO CAB-6-3-002F**

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	480,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	17,53 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	462,47 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	17,53 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-002F, 30 de enero de 2020.

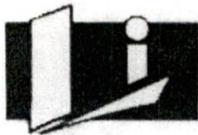
6.3. **LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	1,24 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 1 al 2.
SUR	1,41 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 3 al 4.
ORIENTE	13,31 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 2 al 3.
OCCIDENTE	13,19 m	Con Vía existente Coveñas - Tolú, Puntos 4 al 1.

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-002F, 30 de enero de 2020.

- 6.4. **FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. **FRENTE:** La franja requerida cuenta con un frente de 13,19 m
- 6.6. **FONDO:** La franja requerida cuenta con un fondo que oscila entre 1,24 m y entre 1,41 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%	Zona de Desarrollo Turístico Sur (ZDTS)	Zona residencial - hotelera C2

10

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 presenta las siguientes construcciones anexas

CONSTRUCCION ANEXA	MEDIDA	EDAD APROXIMADA A AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: Cerca de 4 hilos de alambre de púas soportado en postes de madera de 1.50m de alto separados cada 1.60m	13,19 m	3	Bueno	10





- 6.15. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

Descripción	Cantidad
Almendo, D: 0.21m - 0.40m	2 un
Palma, D ≤ 0.20m	1 un

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-002F, 30 de enero de 2020.

7. **MÉTODOS VALUATORIOS**

11

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:

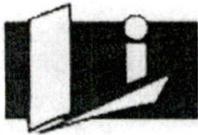
7.1. **MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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. **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





**PREDIO CAB-6-3-002F**

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)**

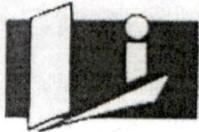
**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :**

**Unidad fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo residencial, de paradores turísticos y restaurantes 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 <sup>2</sup> )	AREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
1	3017478083	Sofia Acudillo	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 :

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	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	AREA (m <sup>2</sup> )	VALOR /m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3017478083	Sofía Ascudillo	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 800.000.000	\$ 775.000.000	1.800,0	\$ 331.111	360,0	\$ 800.000	\$ 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	3148675685	Orlando 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 ESTÁNDAR						24.754,37		LIMITE SUPERIOR \$ 365.757,76				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,26%		LIMITE INFERIOR \$ 316.249,02				

13

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA) :

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.

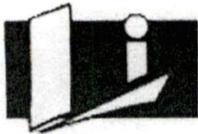
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

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
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	\$ 341.000

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

Se adopta el valor del promedio del estudio de mercado realizado en la zona de estudio.

14

**Unidad Fisiográfica 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.

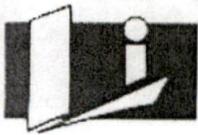
**Oferta 4:** Lote de terreno de 2500 m2, con una topografía plana, sector La Loma, ideal para un desarrollo turístico, cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

**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 340-94443 existen las siguientes 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 determinación del costo de la construcción se realiza 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 195.

**PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

CA1: Cerca de 4 hilos de alambre de púas soportado en postes de madera de 1.50m de alto separados cada 1.60m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de púas (400m) cal16.5	m	53,00	\$ 240	\$ 12.720,00
Limaton 10-12cm (6m) - Eucalipto	un	2,00	\$ 30.559	\$ 61.118,00
Grapa Cerca 1 X 12 1000g	kg	2,00	\$ 8.900	\$ 17.800,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	10,00	\$ 19.560	\$ 195.600,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 287.238,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>13,19</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 21.776,95</b>

Fuente Grapa <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/grapa-cerca-1-x-12-1000g>

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones

**PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1: Cerca	3	10	13,19	30,00%	2	21,53%	\$ 21.776,95	\$ 4.688,56	\$ 17.088,37	\$ 225.395,60
<b>VALOR TOTAL</b>										<b>\$ 225.395,60</b>
<b>VALOR ADAPTADO</b>										<b>\$ 225.396</b>

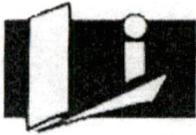
**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

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

La franja objeto de adquisición predial presenta los siguientes cultivos y especies objeto de avalúo:



**Telefax: 6123378**



CALCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
Almendo, D: 0.21m - 0.40m	und	2	\$ 79.168,00	\$ 158.336
Palma de coco Ø ≤ 0,20 m	und	1	\$ 99.298,00	\$ 99.298
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 257.634</b>

**13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

16

- 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.





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-002F

14. RESULTADO DE AVALÚO.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m <sup>2</sup>	17,53	\$ 341.000	\$ 5.977.730
TOTAL TERRENO				\$ 5.977.730
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 225.396
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 257.634
TOTAL AVALUO				\$ 6.460.760

**TOTAL AVALÚO: SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.460.760,00).**

Bogotá, D.C., 18 de julio de 2020.  
Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
 Representante Legal

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

CONSORCIO DE PERITOS  
**APROBADO**  
 Elaborado por: *Amp y rd* Fecha: *31/08/2020*

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



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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

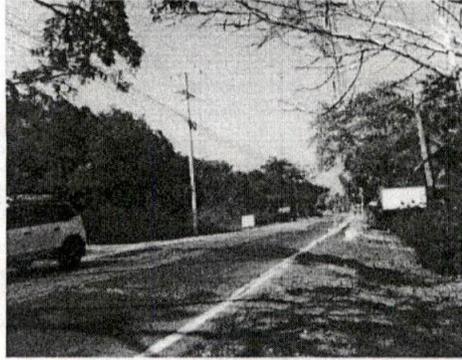
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-6-3-002F

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO  
ENTORNO

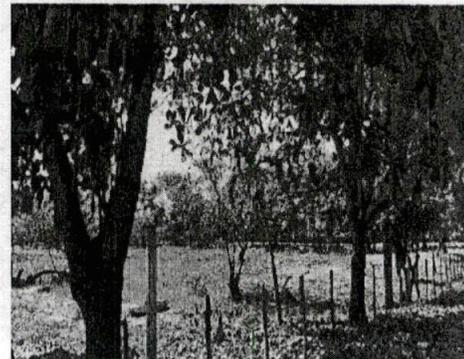


CERCA



ENTORNO

ESPECIES



18

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



**Telefax: 6123378**

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

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

**Bogotá D.C. Colombia**



**ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS**

**I. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones

Dirección: Lote de Terreno

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú

Municipio: Santiago de Tolú

Departamento: Sucre

Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0404-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Escritura pública N°9 del 19 de enero de 2018 de la Notaria Única de Tolú- Sucre.

Matricula Inmobiliaria: 340-94443.

Propietario: Jaime Alberto Pineda Gómez C.C. 70.085.797

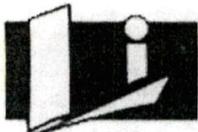
**II. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS**

- De conformidad con el Protocolo para Avalúos Urbanos GCSP-I-013 de fecha 01/08/2019, el concepto de la valoración de Notariado y Registro "no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, serán asumidos por el comprador".

**III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.Desmante, embalaje, traslado y montaje.		No Aplica compensacion por este concepto
2. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
<b>Total Indemnizaciones</b>	<b>\$ -</b>	





PREDIO CAB-6-3-002F

**CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**

**1. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones  
 Dirección: Lote de Terreno  
 Vereda/Barrio: Santiago de Tolú  
 Municipio: Santiago de Tolú  
 Departamento: Sucre  
 Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0404-0-00-00-0000  
 Títulos de adquisición: Escritura pública N°9 del 19 de enero de 2018 de la Notaria Única de Tolú- Sucre.  
 Matricula Inmobiliaria: 340-94443.  
 Propietario: Jaime Alberto Pineda Gómez C.C. 70.085.797

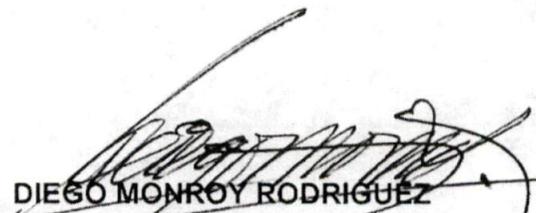
20

**2. VALORACION COMERCIAL:**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m <sup>2</sup>	17,53	\$ 341.000	\$ 5.977.730
TOTAL TERRENO				\$ 5.977.730
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 225.396
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 257.634
TOTAL AVALUO				\$ 6.460.760

**TOTAL AVALÚO: SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.460.760,00).**

Bogotá, D.C., 18 de julio de 2020.  
Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
 Representante Legal

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

CONCORDIO DE CONCESIONES  
**APROBADO**  
 Elaborado por: *Arce-y-ito* Fecha: *31/08/2020*





**CONCESIÓN**  
Ruta al Mar

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UF16

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-6-3-002F

SECTOR O TRAMO

SUBSECTOR 3 COVEÑAS - TOLÚ

ABSC. INICIAL

K 41+436,47 D ✓

ABSC. FINAL

K 41+449,65 D ✓

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

Derecha  
13,18 m ✓

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ

CEDULA

70.085.797

DIRECCION / EMAIL

Lote de terreno ✓

DIRECCION DEL PREDIO

Lote de terreno ✓

MATRICULA INMOBILIARIA

340-94443

CEDULA CATASTRAL

70820000200000001040400000000

VEREDA/BARRIO:

Santiago de Tolú ✓

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO ✓

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

Santiago de Tolú ✓

Zona de Desarrollo

NORTE

1,24 m ✓

Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 1 al 2. ✓

DPTO:

SUCRE ✓

Turístico Sur (ZDTS)

SUR

1,41 m ✓

Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 3 al 4. ✓

Predio requerido para:

MEJORAMIENTO ✓

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO  
TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

ORIENTE

13,31 m ✓

Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 2 al 3. ✓

OCCIDENTE

13,19 m ✓

Con Vía existente Coveñas - Tolú, Puntos 4 al 1. ✓

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Aimondro, D= 0.21m - 0.40m ✓	2 ✓		UND
Palma, D ≤ 0.20m ✓	1 ✓		UND

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1			
2			
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	M2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA1: Cerca de 4 hilos de alambre de púas soportado en postes de madera de 1.50m de alto separados cada 1.60m ✓	13,19 ✓	m ✓

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

FECHA DE ELABORACIÓN:

30-01-20

Elaboró: KATERIN ALEJANDRA SAENZ SUSA  
M.P. 25222-408883 CND

AREA TOTAL TERRENO

480,00 M<sup>2</sup> ✓

OBSERVACIONES:

AREA REQUERIDA

17,53 M<sup>2</sup> ✓

AREA REMANENTE

0,00 M<sup>2</sup> ✓

AREA SOBRANTE

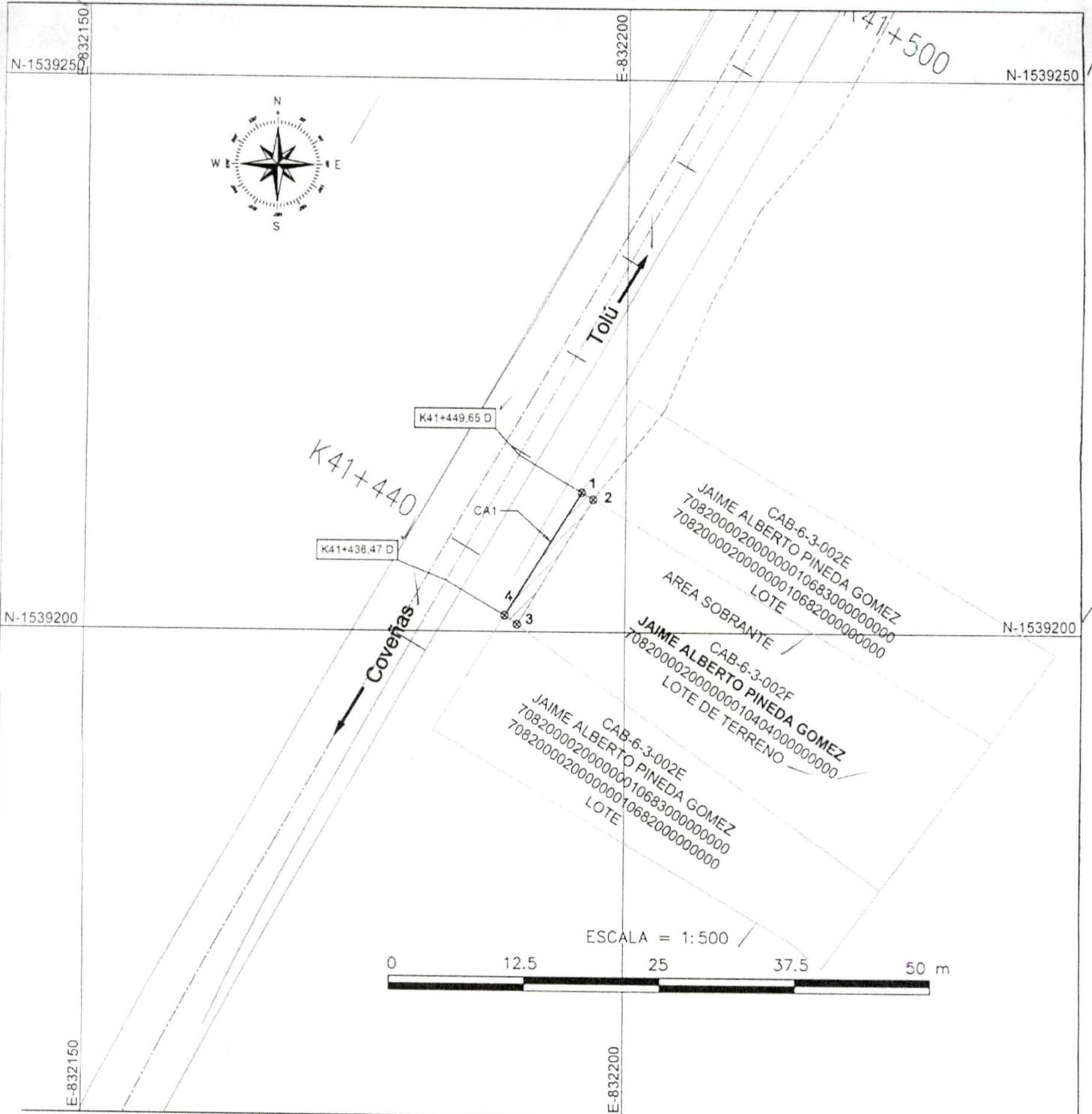
462,47 M<sup>2</sup> ✓

AREA TOTAL REQUERIDA

17,53 M<sup>2</sup> ✓

Revisó y Aprobó:

CONSORCIO DE CONCESIONES  
 APROBADO  
 18/03/2010



**ANI**  
Agencia Nacional de Infraestructura

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

**CONCESIÓN  
Ruta al Mar**

DIBUJÓ:  
KATERIN SAEZ SUSA

<b>TÍTULO:</b> PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	
<b>PROPIETARIO:</b> JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ	
<b>COD. CATASTRAL:</b> 7082000020000000104040000000	
<b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 340-94443	
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>	
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 480.00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 17.53 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 462.47 m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m <sup>2</sup>

<b>CONVENCIONES</b>	
----- Línea de compra	▭ Limite predial
----- Ejes de via proyectada	▨ Área requerida
----- Eje de via existente	▩ Área remanente
----- Borde via existente	▧ Área construcción requerida
----- Borde via proyectado	▣ Área construcción anexa requerida
----- Fuentes hídricas	⊗ Punto de inflexión
----- Derecho de Via	● Chafflán Lleno
----- Alcantarilla	--- Chafflán Corte
----- Cercas	
<b>PR</b>	<b>ABSCISAS</b>
INICIO: 41+440	INICIO: K 41+436.47 D
FINAL: 43+355	FINAL: K 41+449.65 D
<b>ruta:</b> COVEÑAS-TOLÚ	<b>CIP:</b> CAB-6-3-002F

<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b>	
<b>PROYECCIÓN:</b> Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)	
<b>DATUM</b> MAGNA - SIRGAS	
<b>ORIGEN DE LA ZONA:</b> CENTRAL	
<b>COORDENADAS GEOGRAFICAS:</b> 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste	
<b>COORDENADAS PLANAS:</b> 1'000 000 metros Norte 1'000 000 metros Este	
<b>ESCALA:</b> 1:500	<b>FECHA:</b> 30-01-2020
<b>ARCHIVO:</b> CAB-6-3-002F.dwg	<b>PLANO:</b> 1 DE 2

APROBADO

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1539212.67	832195.89	1.24
2	1539212.04	832196.96	
3	1539200.69	832190.03	13.31
4	1539201.50	832188.88	1.41
1	1539212.67	832195.89	13.19
AREA REQUERIDA (m2):			17.53

 <b>CONEXIÓN VIAL</b> ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 6 SUBSECTOR 3 COVEÑAS-TOLÚ	<b>TÍTULO:</b> PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	<b>CONVENCIONES</b> - - - - 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 Llenc - - - - Cercas      - - - Chafalán Corte	<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>PROPIETARIO:</b> JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ <b>COD. CATASTRAL:</b> 70820000200000001040400000000 <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 340-94443			<table border="1"> <thead> <tr> <th>PR</th> <th>ABSCISAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INICIO: 41+440</td> <td>INICIO: K 41+436.47 D</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 43+355</td> <td>FINAL: K 41+449.65 D</td> </tr> </tbody> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: 41+440	INICIO: K 41+436.47 D	FINAL: 43+355	FINAL: K 41+449.65 D			
PR	ABSCISAS												
INICIO: 41+440	INICIO: K 41+436.47 D												
FINAL: 43+355	FINAL: K 41+449.65 D												
 <b>CONCESIÓN</b> Ruta al Mar	<b>CUADRO DE ÁREAS</b>	<b>RUTA:</b> COVEÑAS-TOLÚ	<b>ARCHIVO:</b> CAB-63-002F.dwg										
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>0 Ha + 480.00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>0 Ha + 17.53 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 000.00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>0 Ha + 462.47 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>00.00 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	ÁREA TOTAL:	0 Ha + 480.00 m <sup>2</sup>	ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 17.53 m <sup>2</sup>	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m <sup>2</sup>	ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 462.47 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m <sup>2</sup>	<b>CIP:</b> CAB-63-002F	<b>ESCALA:</b> 1:500
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 480.00 m <sup>2</sup>												
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 17.53 m <sup>2</sup>												
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m <sup>2</sup>												
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 462.47 m <sup>2</sup>												
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m <sup>2</sup>												
<b>DIBUJÓ:</b> KATERIN SAENZ SUSA	APROBADO												