Montería, Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20201118004819
Fecha: 18/11/2020 09:31:18 a. m.
Usuario: sandra.diaz
CATEGORIA: EXTERNA

Señor:
JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ
Lote de Terreno
Santiago de Tolú – Sucre
Abscisa Inicial K41+529,62 D y Abscisa Final K41+544,94 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-20200629003278 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2020.

Cordial saludo,

En razón a que el escrito de citación con radicado N° 48-147S-20200629003279 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-20200629003278 de fecha 29 de junio de 2020, sobre el inmueble identificado con el número de Matrícula N°340-32160, 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°9110625183, 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 1º 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-20200629003278 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 de Terreno, ubicado en jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N° 708200002000000010342000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-32160 Predio identificado con la ficha predial No. CAB-6-3-002L. 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-20200629003278 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-20200629003278 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-20200629003278** 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-20200629003278** 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

CONCESIÓN
Ruta al Mar
Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

Montería, Córdoba

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20200629003278
Fecha: 29/06/2020 07:26:33 p. m.
Usuario: maira vergara
CATEGORIA: CONTRACTUAL

Señor:
JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ
Predio Lote de Terreno
Vereda Santiago de Tolú
Tolú - Sucre

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

ASUNTO: COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA **OFERTA FORMAL DE COMPRA** Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA VEREDA SANTIAGO DE TOLÚ, DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°70820000200000001034200000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°340-32160 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-6-3-002L. 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, Capitulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capitulo 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:

Ficha predial N°	CAB-6-3-002L
Fecha de ficha	29 -09- 2017
Tramo / Unidad funcional	UFI 6 Subsector 3
Área de terreno requerida (m2/ha)	30,76 M²
Abscisa inicial	K 41+529,62 D
Abscisa final	K 41+544,94 D
Municipio	Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-32160
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200002000000010342000000000

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 de la Notaria Cuarta de Medellín, y son los siguientes:

" Por el **NORTE:** Con predio de Javier Puerta Caraballo hoy de sus sucesores y mide cincuenta (50.00) metros: Por el **SUR:** Con predio de JAVIER Puerta Caraballo hoy de sus sucesores y mide cincuenta (50.00) metros; Por el **ESTE:** Con carretera Tolú-Coveñas y mide quince (15.00) metros; Y POR EL **oeste:** Con predio de JAVIER Puerta Caraballo hoy de sus sucesores y mide quince (15,00) metros"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-32160 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
JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ	C.C. 70.085.797 de Medellín	Compraventa	Escritura Pública	21 del 20 de enero de 2012	Única	Tolú-Sucre

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

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

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO	
Ficha Predial No. CAB-6-3-002L	Total:	750.00 M²
	Requerida:	30,76 M²
	Remanente:	0,00 M²
	Sobrante:	719,24 M²
	Total Requerida:	30,76 M²

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	1.99 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 1 al 2.
SUR	1.86 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 3 al 4.
ORIENTE	15.49 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 2 al 3.
OCCIDENTE	15.45 m	Con Vía existente Coveñas - Tolú, Puntos 4 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-6-3-002L de fecha 8 de noviembre de 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 **DIEZ MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($10.578.224).**

Por concepto de Valor de Terreno, a favor del Propietario; la suma **DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($10.489.160).**

CAB-6-3-002L				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	m²	30.76	$ 341.000	$ 10.489.160
TOTAL TERRENO				$ 10.489.160

Por concepto de Valor de Cultivos y Especies, a favor del Propietario; la suma DE **OCHENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($89.064).**

CALCULO CULTIVO Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Campano, ø 0,21m – 0,40m	Un	1	$ 89,064	$ 89,064
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 89,064

El pago total del precio de la adquisición es de **DIEZ MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($10.578.224).**

CAB-6-3-002L				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m²	30.76	$ 341,000	$ 10,489,160
TOTAL TERRENO				$ 10,489,160
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 89,064
TOTAL AVALUO				$ 10,578,224

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 urbanistica 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 Monteria – Planeta Rica, contiguo a la Planta de Bavaria,** teléfono 310 449 0959 o al correo electrónico maira.vergara@elcondor.com.

En todo caso, será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de1997, 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. **6-3-002L 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 Lorica, Propietario y Expediente predial.
Elaboró: M.A.V.A.
Reviso: J.D.O. V

Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

MIEMBROS

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-6-3-002L

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

BOGOTA D.C., NOVIEMBRE 8 DE 2019

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

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

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 2

3. INFORMACIÓN JURÍDICA
3.1. Propietario
3.2. Título de adquisición
3.3. Matricula inmobiliaria
3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
4.1. Delimitación del sector
4.2. Actividad predominante
4.3. Topografía
4.4. Características climáticas
4.5. 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

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

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

1. **INFORMACION GENERAL**

1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S. 13 de Septiembre de 2019.

1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno.

1.3. **Tipo de avalúo:** Avaluó 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 DE TERRENO

1.9. **Abscisado de área requerida:** Abscisa inicial K041+529,62 D y abscisa final K41+544,94 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).

1.12. **Información Catastral:**

Departamento	70- Sucre
Municipio	820 – TOLÚ
Cedula. Catastral actual	70-820-00-02-00-00-0001-0342-0-00-00-0000
Área de terreno	750 m² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2019	$ 1,525,000

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-6-3-002L, elaborado el 29 de Septiembre de 2017.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 02 de Septiembre de 2019
- Escritura pública N° 1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín Antioquia
- 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-6-3-002L, 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-6-3-002L, 29 de Septiembre de 2017.
Título de adquisición: Escritura pública N° 1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín Antioquia.

3.2. Matricula inmobiliaria: 340-32160.

3.3. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 340-32160, sobre el predio objeto de avaluó 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.

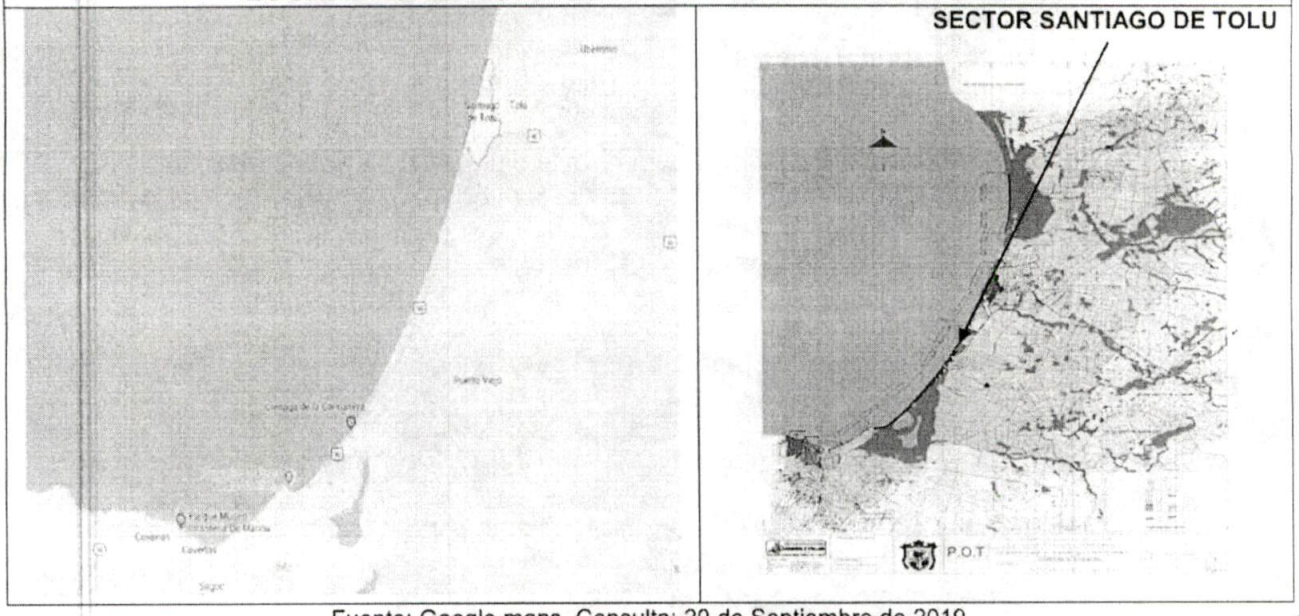
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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. [1]

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

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

LOCALIZACIÓN MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ – SUCRE



Fuente: Google maps, Consulta: 20 de Septiembre de 2019, https://www.google.com.co/maps/place/Cove%

4.2. Actividad predominante: En el sector se evidencian predios con destinación residencial turística y comercial. [2]

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.[3]. el municipio se encuentra a 2 msnm[4], presenta precipitación anual promedio de 1129 mm[5].

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 Ibíd.
3 Ibíd.
4 Ibíd.
5 Centro de Observaciones Oceanográficas e Hidrográficas: 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.

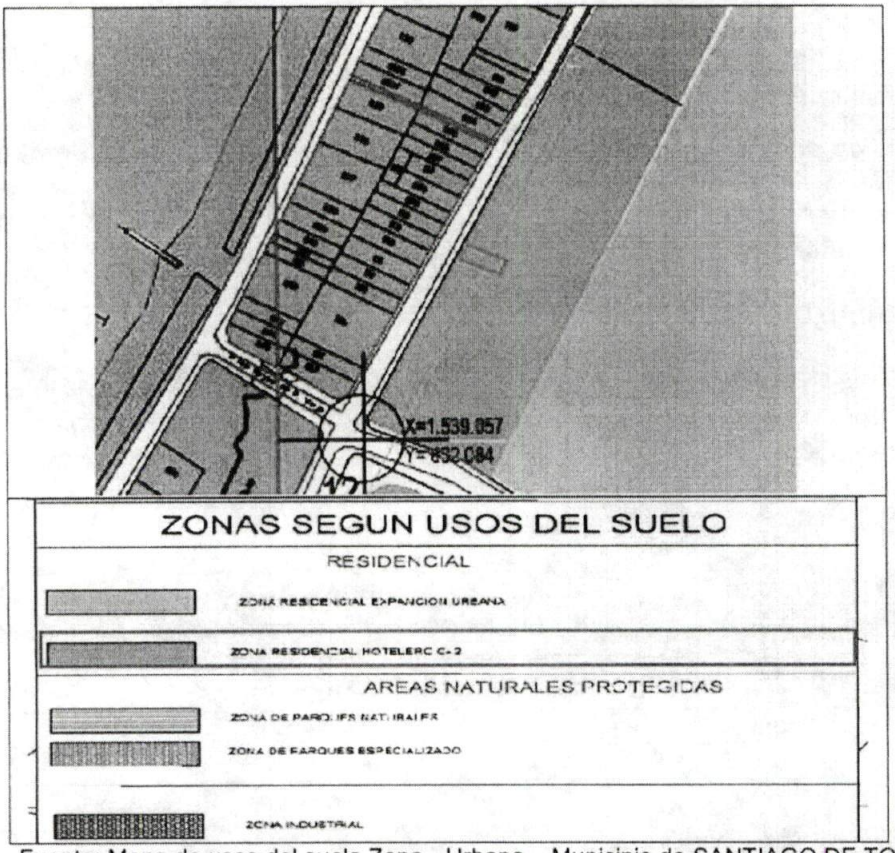
5. REGLAMENTACION URBANISTICA

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).

Tipo de Uso	Uso
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.

Fuente: Certificado de Uso de Suelo.

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



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

6. DESCRIPCION 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.

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:

ÁREA TOTAL TERRENO:	750,00 m^2
ÁREA REQUERIDA:	30,76 m^2
ÁREA REMANENTE:	0,00 m^2
ÁREA SOBRANTE:	719,24 m^2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	30,76 m^2

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-002L, 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	1,99 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 1 al 2
SUR	1,86 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 3 al 4.
ORIENTE	15,49 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 2 al 3.
OCCIDENTE	15,45 m	Con Vía existente Coveñas - Tolú. Puntos 4 al 1.

Fuente: Ficha predial CAB-6-3-002L, 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.

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

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 no presenta construcciones tipificadas como anexo.

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

Descripción	Cantidad
Campano, D 0,21m - 0 0 40m	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.

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 (m²)	AREA CONSTRUIDA (m²)
1	3017478083	Sofia Ascudillo	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	$ 800,000,000	1,800	360
2	3042120500	Margarita Salazar	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	$ 400,000,000	1,000	200
3	3146675685	Orlando Villa	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	$ 110,000,000	123	75
4	3117341745	Kelly Caraballo	Santiago de Tolu	La Loma	lote	$ 1,000,000,000	2,500	0

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		
								AREA (m²)	VALOR (m²)	AREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3017478083	Sofia 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	$ 312,000	200.0	$ 400,000	$ 80,000,000
3	3146675685	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	$ 860,000,000	2,500.0	$ 352,800	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		
VALOR ADOPTADO / m²							$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/m²
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

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 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.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. Costos de reposición:

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. Depreciación Fitto y Corvini

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. Costos de reposición:

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

12.2. Depreciación Fitto y Corvini

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

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

CALCULO CULTIVO Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Campano, ø 0,21m – 0,40m	Un	1	$ 89,064	$ 89,064
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				$ 89,064

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación sin frente sobre una vía carreteable, se accede a este por servidumbre de transito.
- El predio presenta un topografia 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 avaluador 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.

Telefax: 612 1770
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

15. RESULTADO DE AVALÚO

CAB-6-3-002L				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	m²	30.76	$ 341,000	$ 10,489,160
TOTAL TERRENO				**$ 10,489,160**
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 89,064**
TOTAL AVALUO				**$ 10,578,224**

TOTAL AVALUO: DIEZ MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($10.578.224.oo).

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

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

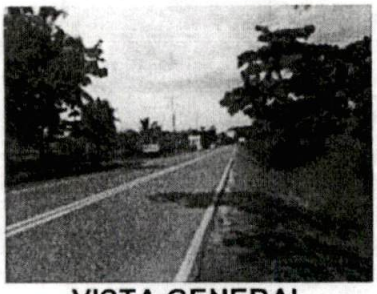
OMAR PINZON
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

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

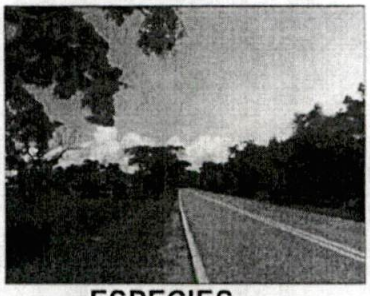
CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
22/11/2019

16. DOCUMENTOS ANEXOS
16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO
16.1.1. ENTORNO

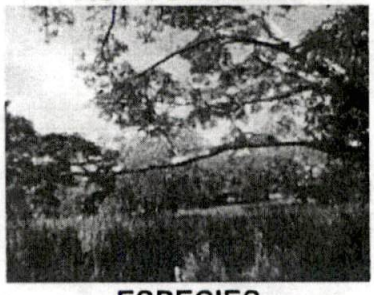
ENTORNO



ENTORNO

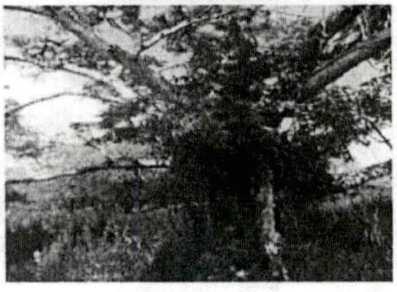


VISTA GENERAL



ESPECIES

ESPECIES



ESPECIES

16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones
Dirección: Lote de terreno.
SECTOR/Barrio: Santiago de Tolu
Municipio: SANTIAGO DE TOLÚ
Departamento: Sucre
Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0342-0-00-00-0000
Títulos de adquisición: Escritura pública N° 1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín Antioquia.
Matricula Inmobiliaria: 340-32160.
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.

SMLMV-2019	$828.116,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				$10.578.224
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		$31.735
2	Hojas Protocolo	$3.700,00	20	$74.000,00
3	Copias Protocolo	$3.700,00	40	$148.000,00
TOTAL ANTE DEL IVA				$253.734,67
4	Iva derechos notariales	19%		$48.210
5	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2019)	2,25%		$18.600
6	Derechos registrales	0,00471		$ 49.823,44
7	Retencion en la Fuente	1,00%		$105.782
8	Folios de matriculas	$ 20.500,00	2	$41.000
9	Rentas departamentales	1,05%		$111.071
SUBTOTAL				$374.487
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				$628.221

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).	$ 628.221	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
Total Indemnizaciones	**$ 628.221**	

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-6-3-002L

CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. **IDENTIFICACION DEL PREDIO**

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones.
Dirección: Lote de terreno.
SECTOR/Barrio: Santiago de Tolú.
Municipio: Santiago De Tolú.
Departamento: Sucre.
Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0342-0-00-00-0000.
Títulos de adquisición: Escritura pública N° 1301 del 26 de abril de 2013 otorgada por la Notaría Cuarta de Medellín Antioquia.
Matricula Inmobiliaria: 340-32160.
Propietario: JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ C.C. 70.085.797

2. **VALORACION COMERCIAL:**

CAB-6-3-002L				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**DIMENSIÓN**	**VALOR UNITARIO**	**SUB TOTAL**
TERRENO				
TERRENO	m²	30.76	$ 341,000	$ 10,489,160
TOTAL TERRENO				**$ 10,489,160**
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				**$ 89,064**
TOTAL AVALUO				**$ 10,578,224**

19

TOTAL AVALUO: DIEZ MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($10.578.224.oo).

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

CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
22/11/2019

Telefax 6123374
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

Agencia Nacional de Infraestructura	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	UFI6
CONTRATO No.:	APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		
PREDIO No.	CAB-6-3-002L	SECTOR O TRAMO	SUBSECTOR 3 COVEÑAS - TOLÚ
ABSC. INICIAL	K 41+529,62 D		
ABSC. FINAL	K 41+544,94 D	MARGEN	Derecha
		LONGITUD EFECTIVA	15,32 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ	CEDULA	70.085.797	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-32160
	DIRECCION / EMAIL.	Lote de Terreno	
	DIRECCION DEL PREDIO	Lote de Terreno	CEDULA CATASTRAL: 708200002000000010342000000000

VEREDA/BARRIO:	Santiago de Tolú	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Santiago de Tolú			NORTE	1,99 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 1 al 2.
DPTO:	SUCRE		Zona de Desarrollo	SUR	1,86 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 3 al 4.
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Turistico Sur (ZDTS)	ORIENTE	15,49 m	Con JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ, Puntos 2 al 3.
Predio requerido para:	MEJORAMIENTO	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	15,45 m	Con Vía existente Coveñas - Tolú. Puntos 4 al 1.

CONSORCIO CR CONCESIONES
APROBADO
Fecha 17-01-18
Elaborado por

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Campano, Ø 0,21m - Ø 0,40m	1		UND
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM		CANTIDAD	UNID
1	-	-	-
2	-	-	-
3	-	-	-
4	-	-	-
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	M2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM		CANTIDAD	UNID
1	-	-	-
2	-	-	-
3	-	-	-
4	-	-	-
5	-	-	-

	SI/NO
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 titulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	SI

FECHA DE ELABORACIÓN: 29-09-17

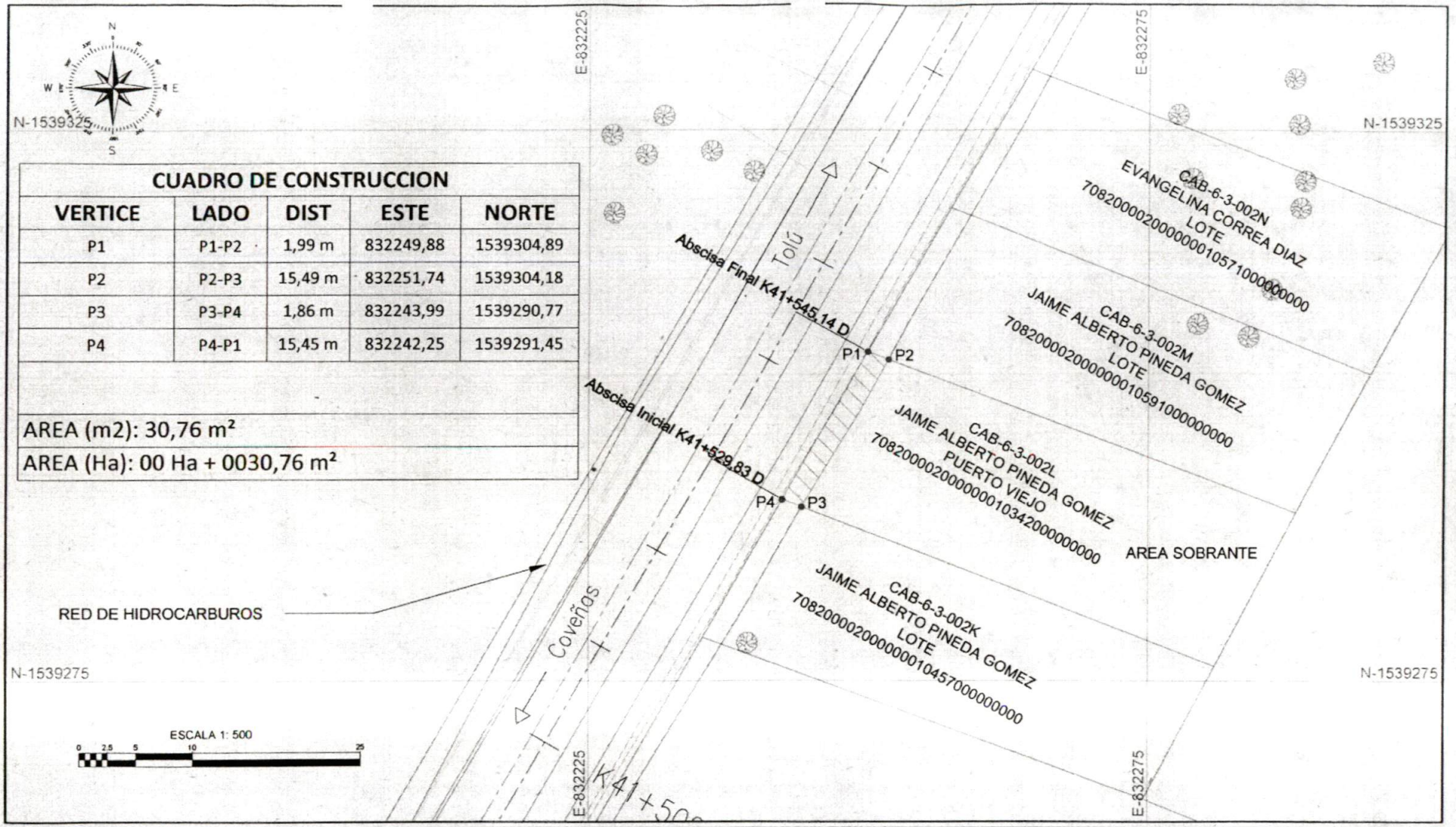
Elaboró: LUIS ALBERTO TORRES
M.P. 25335-233660 CND

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO	750,00	M^2
AREA REQUERIDA	30,76	M^2
AREA REMANENTE	0,00	M^2
AREA SOBRANTE	719,24	M^2
AREA TOTAL REQUERIDA	**30,76**	M^2

OBSERVACIONES:

Cerca frontal para traslado, compuesta por 4 hilos de alambre de púa, poste de madera de 1,70 metros de altura, separación entre estacones de 2,00 metros y una longitud de 15,45 ML.



CUADRO DE CONSTRUCCION				
VERTICE	LADO	DIST	ESTE	NORTE
P1	P1-P2	1,99 m	832249,88	1539304,89
P2	P2-P3	15,49 m	832251,74	1539304,18
P3	P3-P4	1,86 m	832243,99	1539290,77
P4	P4-P1	15,45 m	832242,25	1539291,45
AREA (m2): 30,76 m²				
AREA (Ha): 00 Ha + 0030,76 m²				

ANI
Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR
UFI 6 SUBSECTOR 3
COVEÑAS - TOLÚ

CONCESIÓN Ruta al Mar

PROPIETARIO: JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ

CED. CAT.:70820000200000001034200000000
MATRICULA INMOBILIARIA:340-32160

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL: 0 Ha + 0750,00 m²
ÁREA REQUERIDA: 00 Ha + 0030,76 m²
ÁREA SOBRANTE: 0 Ha + 0719,24 m²
ÁREAS CONSTRUIDAS 0000,00 m²

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN
Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)
DATUM
MAGNA - SIRGAS
ORIGEN DE LA ZONA
CENTRAL
COORDENADAS GEOGRAFICAS
4° 35' 46.3215" Lat. Norte
74° 4' 39.0284" Long. Oeste
COORDENADAS PLANAS
1'000.000 metros Norte
1'000.000 metros Este

CONVENCIONES

- Árboles
- Postes
- Cercas
- Carreteable
- Tubería de Hidrocarburos
- Línea de transmisión Eléctrica
- Drenaje sencillo
- Alcantarilla
- Zonas Inundables
- Drenaje Doble
- Lago o Jagüey
- Construción
- Chaflán de corte
- Chaflán de relleno

LEYENDA

- Puntos de Inflexión
- Línea de Compra
- Eje de Vía proyectada
- Eje de Vía existente
- Borde Vía existente
- Borde Vía proyectado
- Derecho de Vía
- Predios
- Área Remanente
- Área Requerida
- Construcción Requerida
- Construcción Anexa Requerida

RUTA: 9004	PR s	ABSCISAS
INICIO: K41+536,14		INICIO: K41+529,83 D
FINAL: K41+551,66		FINAL: K41+545,14 D

ARCHIVO: CAB-6-3-002L.dwg

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2017
ESCALA: 1:500
CIP: CAB-6-3-002L
PLANO No : 1 DE 1

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ

CERTIFICA: C-3-0072

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	72820-00-020000-0001-0342-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria:	340-32160
Propietario:	IRINA MARGOTH ROMERO BERRÍO

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 C.

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