



Montería,

Señor:

JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ

Predio: Lote de Terreno

Santiago de Tolú- Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-20220712008376

Fecha: 12/07/2022 06:13:05 p. m.

Usuario: diana.gutierrez

CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO – DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 48-147S-20220610008273 DE FECHA 10 DE JUNIO DE 2022. **PREDIO CAB-7-2-088.**

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado No. **48-147S-20220610008274** de fecha 10 de junio de 2022, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S en nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura, instándolo a comparecer a notificarse de la oferta formal de compra No. 48-147S-20220610008273 de fecha 10 de junio de 2022, enviada por Alfa Mensajes como consta en la Guía No. 6006380, con fecha de visita el 15 junio de 2022, pero que no había nadie para recibir, a la fecha no ha podido 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 así:

AVISO

*La Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado No. 48-147S-20220610008273 de fecha 10 de junio de 2022, que contiene la Oferta de Compra "Por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno de un predio denominado Lote de Terreno, ubicado en el Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N° 708200002000000010684000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-94431 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo; que de acuerdo con la Ficha y el Plano Predial No. CAB-7-2-088, se encuentra ubicado en la Abscisa K 00+75,61 D y finalizando en la abscisa K 00+23,74 D".*

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.





Es de indicar que en la comunicación de citación con radicado de salida No. 48-147S-20220610008274 de fecha 10 de abril de 2022, se les indico las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que se haya presentado a notificar personalmente.

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 objeto de notificación a través de este medio.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S EN MONTERÍA, COLOMBIA Y EN LAS PÁGINAS WEB DE LA CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S Y DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI.

FIJADO EL 15-Julio-2022 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 22-Julio-2022 A LAS 6:00 P.M.



DANIEL EMILIO ORTEGA HERNÁNDEZ

Coordinador predial

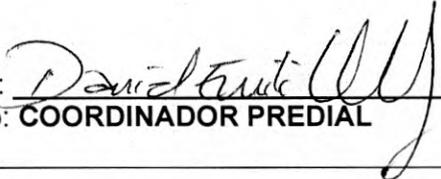
Proyecto: DMGA
Reviso: DEOH





CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica la Oferta Formal de Compra No. 48-147S-20220610008273 de fecha 10 de junio de 2022. **PREDIO CAB-7-2-088**, al titular inscrito el señor **JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ** se fija por el término de cinco (5) días en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S y de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, a las 7.00 a.m. del 15- julio - 2022

Firma: 
Cargo: **COORDINADOR PREDIAL**

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del día 22- julio - 2022 por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la la Oferta Formal de Compra No. 48-147S-20220610008273 de fecha 10 de junio de 2022. **PREDIO CAB-7-2-088**, al titular inscrito el señor **JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ** conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: 
Cargo: **COORDINADOR PREDIAL**



CONCESIÓN
Ruta al Mar
Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

Página 1 de 6

Montería,

Señor:

JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ

Predio: Lote de Terreno

Santiago de Tolú- Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA -

RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-20220610008273

Fecha: 10/06/2022 10:58:18 a. 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 FAJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, DE UN PREDIO DENOMINADO LOTE DE TERRENO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 708200002000000010684000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-94431 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-7-2-088. UFI 7 SUBSECTOR 2 VARIANTE COVEÑAS.

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.**



VIGILADO
SuperTransporte

Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N°4. Calle B, Etapa 1. Km 3 Vía Montería - Planeta Rica
PBX: +57 60 (4) 792 1920 - Montería - Córdoba
contacto@rutaalmar.com | www.rutaalmar.com

la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014.

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

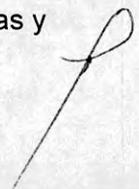
A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-7-2-088
Fecha de ficha	16-noviembre-2021
Tramo / Unidad funcional	UFI 7 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	503,24 M2
Abscisa inicial	K00+075,61 D
Abscisa final	K00+023,74 D
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-94431
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200002000000010684000000000

Los linderos generales del predio requerido están contenidos en la Escritura Pública N° 224 del 24 de abril de 2015 otorgada por la Notaria Única de Tolú- Sucre, a saber:

Por **EL NORTE**: Con predio de Maribel Puerta 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 veinte (20.00) metros y por el **OESTE**: Con via Tolu - Coveñas y mide veinte (20.00) metros.



B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-94431 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	Ciudad
JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ	C.C No. 70.085.797	Compraventa	Escritura	N° 224 del 24 de abril de 2015	ÚNICA	TOLÚ

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N° CAB-7-2-088:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-7-2-088	Total: 800,00 M2
	Requerida: 503,24 M2
	Remanente: 0,00 M ²
	Sobrante: 296,76 M2
	Total Requerida: 503,24 M2

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 Colindantes
NORTE	P1 – P10	44,21 m	METROS LINEALES	JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ
SUR	P11- P14	41,45 m	METROS LINEALES	JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ
ORIENTE	P10 – P11	6,18 m	METROS LINEALES	JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ

OCCIDENTE	P14 – P1	16,29 m	METROS LINEALES	VIA 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 totalidad del terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. CAB-7-2-088 de fecha 16 de febrero de 2022, elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$172.915.437)**.

Por concepto de Valor de Terreno, Cultivos y Especies a favor del propietario; la suma de **CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$172.915.437)**.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	503,24	\$ 341.000	\$ 171.604.840
TOTAL TERRENO				\$ 171.604.840
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 400.995
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 909.602
TOTAL AVALUO				\$ 172.915.437

Nota: De conformidad con la Resolución N° 898 de 2014, 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 se cause.

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

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja

contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

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

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá llegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 310 457 7424 o al correo electrónico 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 y Ley 1742 de 2014, iniciar el proceso de expropiación vía Judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

Acompañamos 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 N° CAB-7-2-088 de fecha 16 de febrero de 2022, 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
Concesión Ruta al Mar S.A.S

Anexo: Lo enunciado en _____ Folios

CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo, propietario y Expediente Predial

Elaboró: D.M.G.A

Revisó: D.E.O.H





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-7-2-088

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

BOGOTÁ D.C., 16 DE FEBRERO DE 2022 ✓



**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	6
3.1.	PROPIETARIO:	6
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	6
3.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	6
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS:	6
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	6
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	7
4.3.	ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:	7
4.4.	VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:	7
4.5.	TOPOGRAFÍA:	7
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS:	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES:	8
4.8.	TRANSPORTE:	8
5.	REGLAMENTACION URBANISTICA	8
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	9
6.1.	UBICACIÓN:	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO:	10
6.3.	LINDEROS:	10
6.4.	FORMA DEL LOTE:	10
6.5.	FRENTE:	10
6.6.	FONDO:	10





6.7.	RELACIÓN FRENTE / FONDO:	10
6.8.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:	10
6.9.	SERVICIOS PÚBLICOS:	10
6.10.	UNIDADES FISIAGRÁFICAS:	11
6.11.	ESTRATIFICACIÓN:	11
6.12.	ÁREAS CONSTRUIDAS:	11
6.13.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	11
6.14.	CONSTRUCCIONES ANEXAS:	11
6.15.	CULTIVOS Y ESPECIES:	11
7.	MÉTODOS VALUATORIOS	12
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO	12
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	12
7.3.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVO ESPECIES .	12
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	13
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:	13
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	13
	MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:	13
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	14
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO	14
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	14
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	14
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:	14
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES:	15
10.4.	SERVUDUMBRES:	15
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS:.....	15
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	15
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN:	15
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:	16
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	16
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIE	16
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	17
14.	RESULTADO DE AVALÚO	18
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	19





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

1. INFORMACION GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Concesión Ruta al Mar S.A.S. 10 de diciembre de 2021.

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: Tolú.

1.7. BARRIO: Santiago de Tolú.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Lote de terreno.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K00+075,61 D y abscisa final K00+023,74 D.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso corresponde a Lote.

1.11. USO POR NORMA: Según el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago De Tolú – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 010 del 29 de Diciembre del 2000 “Por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se





PREDIO CAB-7-2-088

plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio Santiago de Tolú”, el predio se encuentra en Zona de Desarrollo Turístico Sur (ZDTS).

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.

Licencias urbanísticas: Sin información.

5

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	70 – Sucre ✓
Municipio	820 – Tolú ✓
Cedula. Catastral actual	70-820-00-02-00-00-0001-0684-0-00-00-0000 ✓
Área de terreno	0 Ha 800 m ² ✓
Área de construcción	00 m ² ✓
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 1.771.000 ✓

Fuente: Consulta catastral IGAC, 2021.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 14 de febrero de 2022. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 16 de febrero de 2022.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-7-2-088, elaborado el 16 de noviembre de 2021.
- Certificado catastral, vigencia 2021.
- Certificado de tradición y libertad de Folio de Matricula No. 340-94431, expedido el 16 de noviembre de 2021.
- Certificado de tradición y libertad de Folio de Matricula No. 340-94090, expedido el 30 de agosto de 2017.
- Escritura Publica No. 224 del 24 de abril de 2015, otorgada por la notaria Única de Tolú.





PREDIO CAB-7-2-088

- Escritura Publica No. 469 del 27 de noviembre de 2006, otorgada por la notaria Única de Tolú.
- Escritura Publica No. 505 del 19 de diciembre de 2006, otorgada por la notaria Única de Tolú.
- Escritura Publica No. 506 del 19 de abril de 2015, otorgada por la notaria Única de Tolú.
- Estudio de Títulos del predio CAB-7-2-088.
- Certificado de Uso del Suelo, expedido el 25 de septiembre de 2017 por la Secretaría de Planeación Municipal de Santiago de Tolú.
- Informe técnico del predio CAB-7-2-088, de noviembre de 2021.
- Inventario predial del predio CAB-7-2-088, del 16 de noviembre de 2021.
- Plano predial del predio CAB-7-2-088, del 16 de noviembre de 2021.
- Registro fotográfico del predio CAB-7-2-088.

6

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. **PROPIETARIO:** Jaime Alberto Pineda Gómez – C.C 70.085.797. ✓
- 3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Publica No. 224 del 24 de abril de 2015, otorgada por la Notaria Única de Santiago de Tolú.
- 3.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 340 – 94431. ✓
- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 340 – 94431 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, el inmueble no presenta observaciones jurídicas tales como medidas cautelares o gravámenes. ✓

Nota: El anterior no constituye un estado jurídico de títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio se encuentra en el barrio Santiago de Tolú, en el sector Sub-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 Sub-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.





LOCALIZACIÓN MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ – SUCRE



SECTOR SANTIAGO DE TOLU-SUB-ZONA PUERTO VIEJO



7

Fuente: Google maps, Consulta: 16 de febrero de 2022,
<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.
- 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.





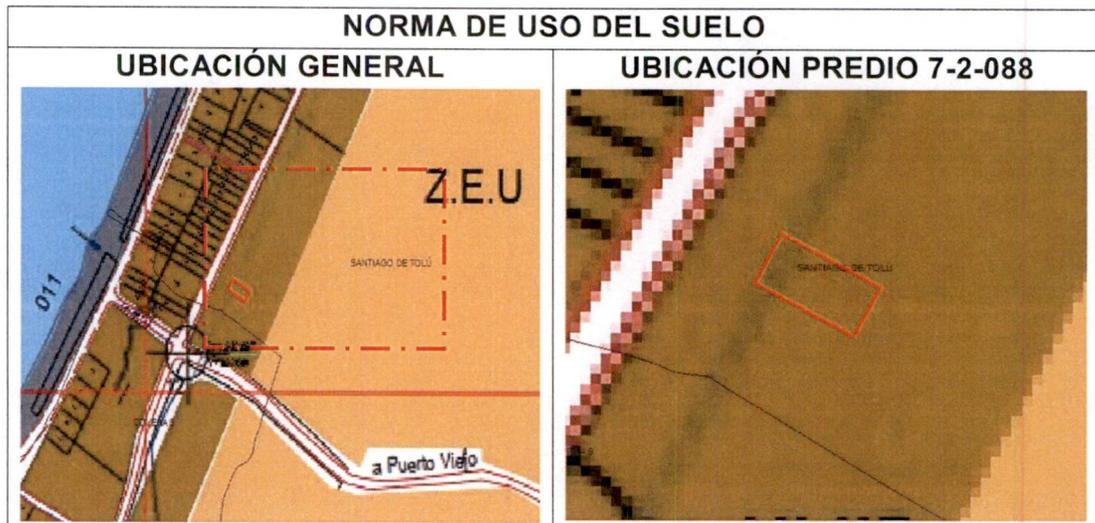
PREDIO CAB-7-2-088

- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santiago De Tolú.
- 4.8. **TRANSPORTE:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de Santiago De Tolú – Sucre; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal entre Coveñas y Santiago de Tolú, la frecuencia de transporte en el sector es de 15 minutos.

8

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** Según el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago De Tolú – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 010 del 29 de Diciembre del 2000 “Por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio Santiago de Tolú”, el predio se encuentra en la Zona de Desarrollo Turístico Sur (ZDTS). De acuerdo al cruce cartográfico el predio objeto de avalúo se encuentra en Zona Urbana con uso del suelo Zona Residencial Hotelera C-2.





ZONAS SEGUN USOS DEL SUELO	
RESIDENCIAL	
	ZONA RESIDENCIAL EXPANSION URBANA
	ZONA RESIDENCIAL HOTELERO C-2
AREAS NATURALES PROTEGIDAS	
	ZONA DE PARQUES NATURALES
	ZONA DE PARQUES ESPECIALIZADO
	ZONA INDUSTRIAL

Fuente: Localización de los Sub – sectores para la Normalización de usos. Sub – Zona de Puerto Viejo Según Usos – 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 Sub-Zona Puerto Viejo, el cual se encuentra dentro del perímetro urbano del municipio de Santiago de Tolú – Sucre. Se accede por vía intermunicipal la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 16 de febrero de 2022.





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

ÁREA TOTAL TERRENO:	800,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	503,24 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	296,76 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	503,24 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-088, 16 de noviembre de 2021.

10

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	44,21 m	Jaime Alberto Pineda Gómez, P1-P10
SUR	41,45 m	Jaime Alberto Pineda Gómez, P11-P14
ORIENTE	6,18 m	Jaime Alberto Pineda Gómez, P10-P11
OCCIDENTE	16,29 m	Via existente Coveñas - Tolú, P14-P1

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-088, 16 de noviembre de 2021.

- 6.4. **FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. **FRENTE:** La franja requerida cuenta con un frente aproximado de 6,18 m.
- 6.6. **FONDO:** La franja requerida cuenta con un fondo que oscila entre 41,45 m y 44,21 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, sin embargo, el área requerida no cuenta con servicios públicos.





6.10. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Lote de terreno	Recreacional/ Zona Residencial Hotelera C-2

6.11. ESTRATIFICACIÓN: Sin información.

11

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 tipificadas como anexas:

CONSTRUCCIÓN ANEXA	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1: Cerca de 3 hilos de alambre de púas y 1 hilo de alambre eléctrico, postes madera con altura de 1,60 separados cada 1,80	16,29 m	3	Bueno	10

6.15. CULTIVOS Y ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta no presenta cultivos y/o especies objeto de avalúo.

Descripción	Cantidad
Roble, D: ≤ 0.41 a 0,60 m	1 un ✓
Totumo, D: ≤ 0,20 m	1 un ✓
Matarraton, D: 0,20 m	1 un ✓
Pasto Común	402.59 m ² ✓

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-088, 16 de noviembre de 2021.





7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

12

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





PREDIO CAB-7-2-088

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 hectárea de terreno bajo el régimen normativo Zonas de Desarrollo Turístico Sur se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO SANTIAGO DE TOLU URBANO SECTOR PUERTO VIEJO URBANO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (m ²)	AREA CONSTRUIDA (m ²)
1	3017478083	Sofía Ascudillo	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 800.000.000	1.800	360
2	3042120500	Margarita Salazar	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 400.000.000	1.000	200
3	3146675685	Orlando Villa	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 110.000.000	123	75
4	3117341745	Kelly Caraballo	Santiago de Tolu	La Loma	lote	\$ 1.000.000.000	2.500	0

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

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		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3017478083	Sofía Ascudillo	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 800.000.000	\$ 776.000.000	1.800,0	\$ 331.111	360,0	\$ 500.000	\$ 180.000.000
2	3042120500	Margarita Salazar	Santiago de Tolu	La Loma	Casa	\$ 400.000.000	\$ 392.000.000	1.000,0	\$ 312.000	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	\$ 880.000.000	2.500,0	\$ 352.000	0,0		\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 341.963,39						
DESVIACION ESTANDAR						24.754,37	LIMITE SUPERIOR	\$ 365.767,76				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,26%	LIMITE INFERIOR	\$ 316.249,02				
VALOR ADOPTADO / m ²						\$341.000						





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

Se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA 1	UNIDAD	VALOR
TERRENO	M2	\$ 341.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

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

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.





PREDIO CAB-7-2-088

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.

15

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 – 94431 no existen servidumbres aparentes y/o continuas sobre el bien objeto de estudio.

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS: El bien objeto de estudio no presenta zonas de protección por rondas de río o rondas de nacaderos.

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 200.





PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1: Cerca de 3 hilos de alambre de puas y 1 hilo de alambre eléctrico, postes madera con altura de 1,60 separados cada 1,80				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alambre de puas IOWA (350m) cal 14	m	49 ✓	\$ 472,28	\$ 23.141,72
Limaton 10-12 cm (3m) Eucalipto	un	10 ✓	\$ 17.165	\$ 171.650,00
Grapa cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	2	\$ 9.900	\$ 19.800,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	12	\$ 20.744	\$ 248.928,00
Cable Aluminio Desnudo 2AWG ACSR	m	17,00 ✓	\$ 2.795	\$ 47.515,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 511.034,72
TOTAL CANTIDAD				16,29
VALOR UNITARIO				\$ 31.370,00

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

16

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CAB-7-2-088										
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	16,29	30,00%	2	21,53%	\$ 31.370,00	\$ 6.753,96	\$ 24.616,04	\$ 400.995,29
VALOR TOTAL										\$ 400.995,29
VALOR ADOPTADO										\$ 400.995

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIE

La franja objeto de adquisición predial no presenta cultivos y especies objeto de avalúo.

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
Cultivos y especies	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Valor total
Roble, D: ≤ 0,41 a 0,60 m	un	1 ✓	\$ 749.068,00	\$ 749.068
Totumo, D: ≤ 0,20 m	un	1 ✓	\$ 4.948,00	\$ 4.948
Matarraton, D: ≤ 0,20 m	un	1 ✓	\$ 2.199,00	\$ 2.199
Pasto Común	m2	402,59	\$ 381,00	\$ 153.387
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 909.602





13. CONSIDERACIONES GENERALES

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





14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	503,24	\$ 341.000	\$ 171.604.840
TOTAL TERRENO				\$ 171.604.840
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 400.995
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 909.602
TOTAL AVALUO				\$ 172.915.437

18

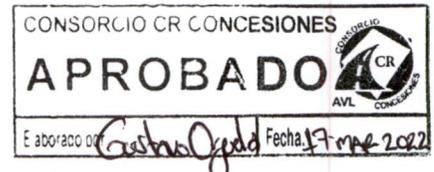
TOTAL, AVALÚO: CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$172.915.437,00).

Bogotá, D.C., 16 de febrero de 2022.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal


OMAR PINZON RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

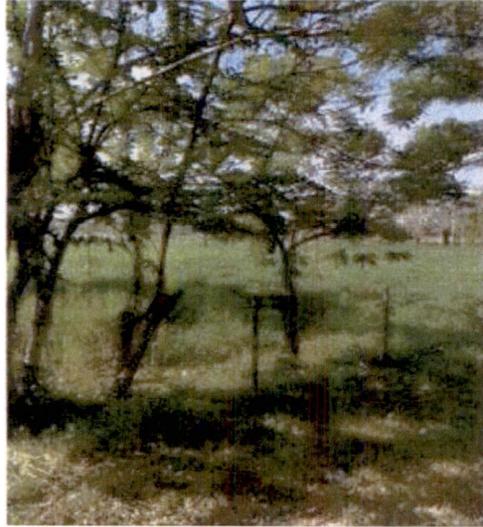


PREDIO CAB-7-2-088

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

R1. VISTA AREA REQUERIDA



R2. ACCESO CA1



19

R3. ESPECIES REQUERIDAS



R4. ESPECIES REQUERIDAS





ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones.

Dirección: Lote de terreno.

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú.

Municipio: Tolú.

Departamento: Sucre.

Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0684-0-00-00-0000.

Títulos de adquisición: Escritura Publica No. 224 del 24 de abril de 2015, otorgada por la Notaria Única de Santiago de Tolú.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 94431.

Propietarios: Jaime Alberto Pineda Gómez.

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
Total Indemnizaciones	\$ -	





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: Tolú.

Departamento: Sucre.

Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0684-0-00-00-0000.

Títulos de adquisición: Escritura Publica No. 224 del 24 de abril de 2015, otorgada por la Notaria Única de Santiago de Tolú.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 94431.

Propietarios: Jaime Alberto Pineda Gómez.

21

2. VALORACIÓN COMERCIAL:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	503,24	\$ 341.000	\$ 171.604.840
TOTAL TERRENO				\$ 171.604.840
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 400.995
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 909.602
TOTAL AVALUO				\$ 172.915.437

TOTAL, AVALÚO: CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$172.915.437,00).

Bogotá, D.C., 16 de febrero de 2022.
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal

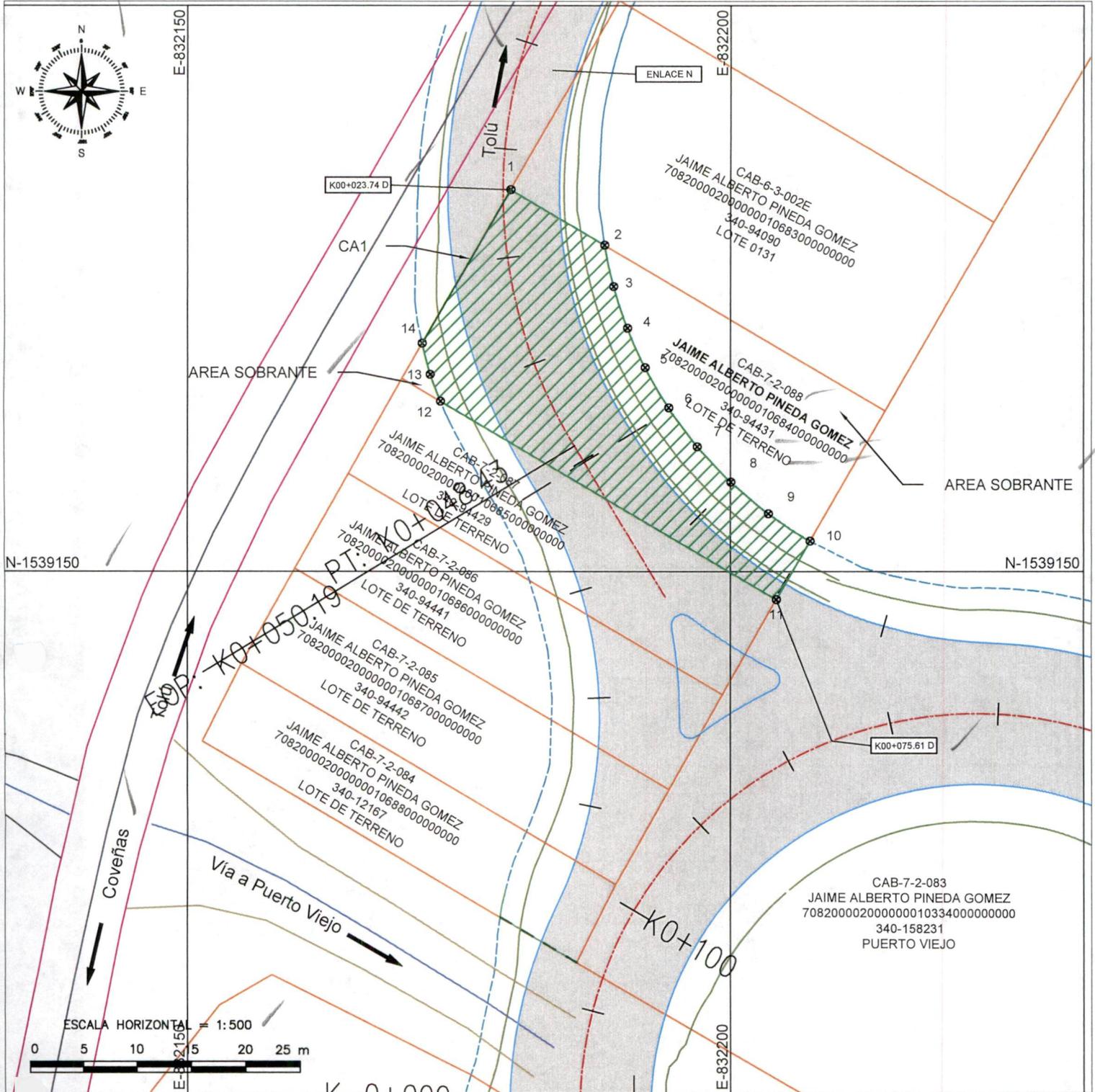
OMAR PINZON RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

SOPORTE CONSTRUCCIONES MERCADO ADOPTADO

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
OFERTA	EDAD	VIDA ÚTIL	VIDA REMANENTE	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	30	100	70	30,00%	3,5	46,19%	\$ 933.342	\$431.129	\$502.213	\$ 500.000
2	34	70	36	48,57%	3,5	57,21%	\$ 933.342	\$533.984	\$399.358	\$ 400.000
3	12	100	88	12,00%	3,0	23,60%	\$ 933.342	\$220.314	\$713.028	\$ 715.000

Nota: El valor de reposición fue tomado del valor por metro cuadrado para vivienda VIP, según Construdata No. 193





CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 7 SUBSECTOR 2
VARIANTE COVEÑAS



CONCESIÓN
Ruta al Mar

DIBUJÓ:
JOHANA ROA AREVALO

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ

COD. CATASTRAL:
708200002000000010684000000000

MATRÍCULA INMOBILIARIA:
340-94431

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 800.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 503.24 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 296.76 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²

CONVENCIONES	
Línea de compra	Límite predial
Ejes de vía proyectada	Área requerida
Eje de vía existente	Área remanente
Borde vía existente	Área construcción requerida
Borde vía proyectado	Área construcción anexa requerida
Fuentes hídricas	Punto de inflexión
Calzada Proyectada	Chafalán Lleno
Alcantarilla	Chafalán Corte
Cercas	

PR	ABSCISAS
INICIO: PK 00+000	INICIO: K 00+075.61 D
FINAL: PK 21+550	FINAL: K 00+023.74 D

RUTA:
VARIANTE COVEÑAS

CIP:
CAB-7-2-088

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

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

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

ESCALA: 1:500	FECHA: 16/11/2021
-------------------------	-----------------------------

ARCHIVO:
CAB-7-2-088.dwg

PLANO:
1 DE 2

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1539185.03	832179.76	10.03
2	1539179.95	832188.41	
3	1539176.14	832189.24	3.90
4	1539172.34	832190.50	4.01
5	1539168.72	832192.13	3.97
6	1539165.05	832194.30	4.26
7	1539161.46	832196.93	4.45
8	1539158.22	832200.04	4.49
9	1539155.33	832203.50	4.51
10	1539152.80	832207.33	4.59
11	1539147.45	832204.23	6.18
12	1539165.63	832173.30	36.01
13	1539168.09	832172.35	2.50
14	1539170.93	832171.61	2.94
1	1539185.03	832179.76	16.29
AREA REQUERIDA (m2):			503.24



CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 7 SUBSECTOR 2
VARIANTE COVEÑAS



DIBUJÓ:
JOHANA ROA AREVALO

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
JAIME ALBERTO PINEDA GOMEZ

COD. CATASTRAL:
708200002000000010684000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-94431

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	0 Ha + 800.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 503.24 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 296.76 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²

CONVENCIONES	
--- Línea de compra	□ Limite 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 hidricas	● Punto de inflexión
--- Calzada Proyectada	● Chaflán Lleno
--- Alcantarilla	● Chaflán Corte
--- Cercas	

PR	ABSCISAS
INICIO: PK 00+000	INICIO: K 00+075.61 D
FINAL: PK 21+550	FINAL: K 00+023.74 D

RUTA:
VARIANTE COVEÑAS

CIP:
CAB-7-2-088

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

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

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

ESCALA: 1:500	FECHA: 16/11/2021
------------------	----------------------

ARCHIVO:
PA_CAB-7-2-088.dwg

PLANO:
1 DE 2



Nit: 892.200.839-7

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ

CERTIFICA:

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

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Zona	Urbana.
Sub Zona	Puerto Viejo
Dirección	Puerto Viejo
Código Catastral	72820-00-020000-0001-0684-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria:	340-94431
Propietario:	JAIME ALBERTO PINEDA GÓMEZ

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

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

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

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

Oswaldo Sierra C.

OSVALDO SIERRA CARVAJALINO

Secretario de Planeación Municipal

Proyectó: Ing. José F. Viaña T – Prof. Univ. Planeación