



**CONCESIÓN
Ruta al Mar**

Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

Página 1 de 3

Montería, 19 de enero de 2023

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-20230119008825

Fecha: 19/01/2023 08:16:39 p. m.

Usuario: isabel.charry

CATEGORIA: CONTRACTUAL

Señores:

LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO

Lote I Nueva Hacienda Santa Isabel de Pichilin

Santiago de 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:

NOTIFICACIÓN POR AVISO – Alcance de la Oferta Formal de Compra con Radicado 48-147S-20221116008655 de fecha 16 de noviembre de 2022, Predio CAB-7-3-005 Ubicado en el Sector Tolú-Pueblito.

Cordial saludo.

En atención al escrito de citación con radicado 48-147S-20221116008656 de fecha 16 de noviembre de 2022, remitido por la Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolos a comparecer a notificarse del Alcance de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado **No. 48-147S-20221116008655 de fecha 16 de noviembre de 2022**, sobre el inmueble identificado con el número matrícula inmobiliaria 340-53944 denominado LOTE I HACIENDA SANTA ISABEL DE PICHILIN, ubicado en Santiago de Tolú-Sucre, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia-Bolívar", con guía de la empresa Alfa Mensajería No.6008308 certifica que el día 15 de diciembre de 2022, realizó visita al inmueble, el cual presenta la siguientes observación cerrado, nadie para recibir y sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal, se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicación al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de diciembre de 2014 así:

AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado No. 48-147S-20221116008655 de fecha 16 de noviembre de 2022, "Comunicación por la cual se presenta **ALCANCE DE 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 hace parte de un predio en mayor extensión denominado LOTE I HACIENDA SANTA ISABEL DE PICHILIN, Ubicado En El Municipio De Santiago De Tolú, Departamento De Sucre, Identificado Con La Cédula Catastral N°



708200002000000010478000000000 Y Del Folio De Matrícula Inmobiliaria N° 340-53944 De La Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Sincelejo. Predio Identificado Con La Ficha Predial No. Cab-7-3-005. Ubicado En El Sector Tolú – Pueblito.

El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, y en lugar público de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, en 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 I HACIENDA SANTA ISABEL DE PICHILIN, ubicado en el municipio de Santiago de Tolú - Sucre, a fin de notificarle a la señora **LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO**, el Alcance de la Oferta Formal de Compra No. 48-147S-20221116008655 de fecha 16 de noviembre de 2022.

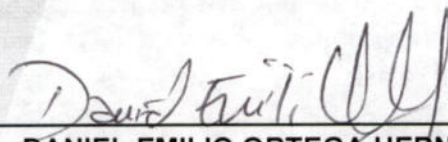
Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra No. 48-147S-20221116008655 de fecha 16 de noviembre de 2022, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 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 del Alcance de la 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.

EL 23-01-2023 A LAS 7:00 A.M.

DESEFIJADO EL 24-01-2023 A LAS 6:00 P.M.



DANIEL EMILIO ORTEGA HERNANDEZ
Coordinador predial



CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica del Alcance de la Oferta Formal de Compra No. **48-147S-20221116008655** de fecha **16 de noviembre de 2022**, a la señora **LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO**, se fija por el término de cinco (5) días en la cartelera oficial de Concesión Ruta al Mar S.A.S, y de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, a las 7 a.m. del día 23- Enero 2023.

Firma: David Emilio Alf

Cargo: COORDINADOR PREDIAL

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6 p.m. del 24- Enero 2023. por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación del Alcance de la Oferta Formal de Compra de No. **48-147S-20221116008655** de fecha **16 de noviembre de 2022**, a la señora **LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO** conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: David Emilio Alf

Cargo: Coordinador Predial



Alfa Mensajes

Mensajería especializada puerta a puerta

Nit. 822.002.317-0 Lic. Mincomunicaciones 00618

CERTIFICA QUE:

El día 15 del mes de diciembre del año 2022, se realizó visita por el mensajero de la Jurisdicción, para entregar CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN, de acuerdo con los siguientes datos:

GUÍA DE ENVÍO N°: 6008308

REMITENTE: DANIEL EMILIO ORTEGA HERNANDEZ, Coordinador Predial

EMPRESA: Concesión Ruta al Mar

PREDIO: CAB-7-3-005

DESTINATARIO: LIGIA GOMEZ DE VANEGAS Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

DIRECCIÓN: lote 1 nueva hacienda Santa Isabel de pichilin

CIUDAD: Santiago de Tolú Sucre

ENTREGADO: no

RECIBIDO POR:

IDENTIFICACIÓN:

OBSERVACIÓN: cerrado, nadie para recibir.



Alfa Mensajes

PRINCIPAL VILLAVICENCIO - META
CARRERA 24 Bta No. 37A-67 SANTA INES
P.O. BOX 8621767 - 8700148
www.alfamensajes.com.co

GUÍA No.
SERVICIO DE
RETORNO



FECHA RECOLECCIÓN		MENSAJERIA EXPRESA PUERTA A PUERTA NIT 822 002 317-0		FECHA ENTREGA		HORA ENTREGA		OFICINA MONTERIA	
13 12 2022				15 12 2022		14 14			
CLIENTE		NOMBRE VENTA DE CONTADO POR OFICINA		DIRECCIÓN: CL 29 1 56 OFI 207 PISO 2		TEL: 3206914358			
NOMBRE		CONCESION RUTA AL MAR		NOMBRE: LIGIA GOMEZ DE VANEGAS Y OTROS					
DIRECCIÓN:		CENTRO LOGISTICO INDUSTRIAL SAN JERONIMO BG 4		DIRECCIÓN: LT 1 NUEVA HACIENDA SANTA ISABEL DE PICHILIN					
CIUDAD:		MONTERIA CORDOBA		CIUDAD: TOLU SUCRE		TEL:			
CÓDIGO POSTAL		VALOR DECLARADO		PESO GRAM		PESO KILOS		PESO VERIFICADO	
500000		\$ 0		150		0		0	
RECEPCIONADO POR ALFAMENSAJES		NÚMERO DE REGISTRO		PAGO		ARTÍCULO		VALOR A PAGAR	
		15 DIC 2022		0				\$ 16000	
ACEPTO, FIRMA DEL REMITENTE		FIRMA DEL DESTINATARIO		FIRMA DEL MENSAJERO		FIRMA DEL CLIENTE		FIRMA DEL DESTINATARIO	
LIC. MINCOMUNICACIONES 00618		LIC. MINCOMUNICACIONES 00618		LIC. MINCOMUNICACIONES 00618		LIC. MINCOMUNICACIONES 00618		LIC. MINCOMUNICACIONES 00618	

La presente se expide a los 19 días del mes de diciembre del año 2022.

MARTHA RUIZ VILLADIEGO
GERENTE.

📍 Calle 29 # 1-56 OF. 207 Ed. Banco popular

☎ 781 1281 ☎ 320 691 4358

✉ alfamensaje@gmail.com



NIT: 900.894.996-0

Página 1 de 2

Montería, Córdoba

Señora:

LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO

Dirección: Lote I Nueva Hacienda Santa Isabel de Pichilin
Santiago de Tolú

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-1478-20221116028956
Fecha: 16/11/2022 07:49:15 a. m.
Usuario: isabel.cherry
CATEGORIA: CONTRACTUAL

Referencia: Contrato de Concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015
"Construcción, Mejoramiento, Operación y Mantenimiento y Reversión del sistema
vial para la conexión de los Departamentos Antioquia – Bolívar".

Asunto: Citación Para la Notificación Predio CAB-7-3-005

Cordial saludo,

Como es de su conocimiento la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI y la CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S., suscribieron Contrato de Concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015. De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado contrato, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, delegó en la CONCESIÓN la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018.

Con base en lo anterior y de acuerdo con lo consagrado en los artículos 68 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicito respetuosamente presentarse personalmente o por medio de su Representante Legal o Apoderado a las Oficinas de Gestión Predial de la CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S., 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, con el fin de notificarle del Alcance de la Oferta Formal de Compra, la cual fue emitida por la Concesión Ruta al Mar S.A.S, dentro de la cual se pretende adquirir una franja de terreno del predio en mayor extensión denominado Lote I Hacienda Santa Isabel de Pichilin, ubicado en jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N° 708200002000000010478000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-63944 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial N° CAB-7-3-005, Ubicado en el Sector Tolú – Pueblito.

Muy amablemente me permito indicarle que, conforme a las normas legales vigentes, usted cuenta con cinco (5) días hábiles, contados a partir del recibo de la presente comunicación, para notificarse personalmente de los actos enunciados, de no ser posible su comparecencia en atención a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del coronavirus Covid – 19 y dando cumplimiento al Aislamiento Preventivo Obligatorio decretado por el Gobierno Nacional, se le solicita suministrar una dirección de correo electrónico con el fin de realizar la notificación establecida en el numeral 1 del inciso 4° del artículo 67 del CPACA.





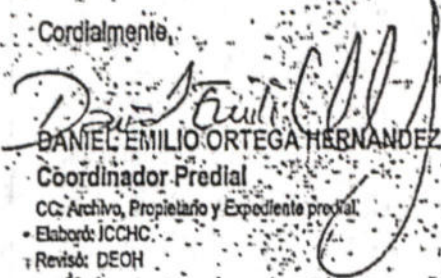
NIT: 900.894.996-0

Página 2 de 2

Si no pudiere notificarse a través de los medios mencionados en el inciso anterior, vencido el término para ello se remitirá un aviso a la dirección principal del propietario del predio.

En caso de que tenga alguna duda o inquietud frente al particular, puede comunicarse a los correos electrónicos isabel.charry@rutaalmar.com o contacto@rutaalmar.com de igual forma está disponible el número de teléfono 4-7918361.

Cordialmente,


DANIEL EMILIO ORTEGA HERNANDEZ

Coordinador Predial

CC: Archivo, Propietario y Expediente predial

Elaboró: ICCHC

Revisó: DEOH





CONCESIÓN
Ruta al Mar
Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

Página 1 de 5

Montería, Córdoba

Señora:

LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADO

Dirección: Lote I Nueva Hacienda Santa Isabel de Pichilin

Municipio: Santiago de Tolú

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR

Radicado: 48-147S-20221116008655

Fecha: 16/11/2022 07:45:36 a. m.

Usuario: isabel.charry

CATEGORIA: CONTRACTUAL

REFERENCIA:

Contrato de Concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015 "Construcción, Mejoramiento, Operación y Mantenimiento y Reversión del sistema vial para la conexión de los Departamentos Antioquia – Bolívar".

ASUNTO:

Comunicación por la cual se presenta **ALCANCE DE 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 hace parte de un predio denominado **LOTE I HACIENDA SANTA ISABEL DE PICHILIN**, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, Identificado con La Cédula Catastral N° 708200002000000010478000000000 y del folio de matrícula inmobiliaria N° 340-53944 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-7-3-005 Ubicado en el Sector Tolú- Pueblito.

Cordial saludo:

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

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

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

Por tal razón la Concesión Ruta al Mar, expidió la Oferta Formal de Compra mediante el radicado No. 48-147S-20200726003601 de fecha 26 de julio de 2020, la cual fue notificada mediante Aviso publicado en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura, con fecha de fijado 28 de agosto de 2020 y fecha de desfijado del 03 de septiembre de 2020, quedando notificado el día 04 de septiembre de 2020.



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



Que por la modificación del Informe de Avalúo Comercial No. RM-N-525_CAB-7-3-005 de fecha 14 de febrero de 2020, elaborado por AVALBIENES Gremio Inmobiliario, con relación a que el predio se encuentra ubicado en un polígono especial, por ello, fue necesario revisar la norma de uso del suelo la cual debe estar acorde al POT del Municipio de San Tiago de Tolú, por tal motivo, fue necesario realizar los ajustes pertinentes al avalúo comercial corporativo.

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 el presente Alcance a la 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-7-3-005
Fecha de ficha	16 diciembre de 2019
Tramo / Unidad funcional	UFI 7 Subsector 3
Área de terreno requerida (m2/ha)	25878.15 M2
Abscisa inicial	K 03+807,72 D
Abscisa final	K 04+264,03 I
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-53944
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	N° 708200002000000010478000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno son los contenidos en la Escritura Pública No. 1209 del 01 de agosto de 2001, otorgada por la notaria Décima de Medellín.

"Por EL NORTE, con propiedad De Humberto Montes y el arroyo de pichillín, en medio, con predios de Julio Tous Viuda de Molina, Francisco Guerra, Manuel Gutierrez, Hermanas Patrón, Cuco Tous y parte Carlos Fonneff, POR EL ORIENTE, con los remanentes del globo de mayor extensión de la nueva hacienda Santa Isabel De Pichillín, de propiedad del vendedor; POR EL SUR, con la hacienda La Loma y Propiedad de Santiago María; POR EL OCCIDENTE, lote H EL Roble de propiedad de Luis Adolfo Tamara Garcia."

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No.340-53944 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, el área requerida es propiedad de:





CONCESIÓN
Ruta al Mar
Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

Página 3 de 5

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad Notaria	Ciudad Notaria
LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS	Cédula de ciudadanía N°21330416	Compraventa	Escritura Pública	N°1209 del 1 de agosto de 2001	Notaria Décima	Medellín

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-7-3-005:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-7-3-005	Total: 1060000.00 M2
	Requerida: 25878.15 M2
	Remanente: 0.00 M ²
	Sobrante: 1034121.85 M2
	Total Requerida: 25878.15 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 Colindante
NORTE	P7-P12	64,65	METROS LINEALES	CON ARROYOPECHELÍN
SUR	P17-P1	67,38	METROS LINEALES	CON MARÍA GAITH RAMÍREZ CORREA
ORIENTE	P12-P17	430,16	METROS LINEALES	CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS
OCCIDENTE	P1-P7	427,60	METROS LINEALES	CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la franja de terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC de fecha 15 de febrero de 2022, elaborado por AVALBIENES Gremio Inmobiliario, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/L. (\$249.249.891)** suma de dinero que comprende los siguientes conceptos:



VIGILADO
Super Transporte

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



- Por concepto de Valor de Terreno, Cultivos y Especies a favor de la Propietaria; la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/L. (\$249.249.891).**

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Unidades Fisiográfica I	HA	2,288158	\$ 85.700.000	\$ 196.095.141
2	Unidades Fisiográfica II	HA	0,299657	\$ 82.230.000	\$ 24.640.795
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 28.513.955	\$ 28.513.955
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 249.249.891

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

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

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

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

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

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

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles





CONCESIÓN
Ruta al Mar
Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

Página 5 de 5

siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá allegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3104612215 o al correo electrónico isabelc.charry@rutamar.com.

En todo caso será obligación legal de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, iniciar el proceso de expropiación 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.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC de fecha 15 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 GARCÍA RUÍZ

Segunda Suplente del Representante Legal

Anexo: Lo enunciado en ___ Folios
CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, propietario y Expediente Predial
Elaboró: ICCHC
Revisó: DEOH



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

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UF17

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-7-3-005

SECTOR O TRAMO

SUBSECTOR 3 TOLÚ- PUEBLITO

ABSC. INICIAL

K03+807,72 D

ABSC. FINAL

K04+264,03 I

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Izq-Der

431.52 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

CEDULA/NIT

21,330,416

DIRECCION / EMAIL.

LOTE I NUEVA HACIENDA SANTA ISABEL DE
PICHILIN

MATRICULA INMOBILIARIA

340-53944

DIRECCION DEL PREDIO

LOTE I NUEVA HACIENDA SANTA ISABEL DE
PICHILIN

CEDULA CATASTRAL

708200002000000010478000000000

VEREDA/BARRIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

CLASIFICACION DEL SUELO

MUNICIPIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

DPTO:

SUCRE

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

NORTE

64.65 m

CON ARROYO PECELIN (P7-P12)

SUR

67.38 m

CON MARÍA GAITH RAMÍREZ CORREA (P17-P1)

ORIENTE

430.16 m

CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS (P12-P17)

OCCIDENTE

427.60 m

CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS (P1-P7)

Predio requerido para:

CONSTRUCCIÓN

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

AGROPECUARIA

0 - 7 % Plana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Guacamayo ϕ 0,81-1,00 m	6		UND
Guacimo ϕ $\leq$ 0,20 m	6		UND
Roble ϕ 0,21-0,40 m	26		UND
Roble ϕ 0,41-0,60 m	15		UND
Guacamayo ϕ 0,61-0,80 m	6		UND
Guacamayo ϕ 0,41-0,60 m	2		UND
Nipi Nipi ϕ $\leq$ 0,20 m	27		UND
Espino ϕ $\leq$ 0,20 m	28		UND
Roble ϕ $\leq$ 0,20 m	42		UND
Guacamayo ϕ $\leq$ 0,20 m	10		UND
Totumo ϕ $\leq$ 0,20 m	15		UND
Nipi Nipio ϕ 0,81-1,00 m	1		UND
Guacamayo ϕ 1,01-1,20 m	1		UND
Mora ϕ 0,21-0,40 m	3		UND
Higo ϕ 0,41-0,60 m	2		UND
Ceiba ϕ 0,21-0,40 m	1		UND
Espino ϕ 0,21-0,40 m	3		UND
Totumo ϕ 0,41-0,60 m	3		UND
Nipi Nipi ϕ 0,21-0,40 m	10		UND
Nipi Nipi ϕ 0,41-0,60 m	3		UND
Guacamayo ϕ 0,21-0,40 m	4		UND
Tun Tun ϕ $\leq$ 0,20 m	1		UND
Nipi Nipi ϕ 0,61-0,80 m	2		UND

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

SI/NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

NO

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

16/12/2019

Elaboró: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO
M.P. 13202-235122 BLV

AREA TOTAL TERRENO

1060000.00 m²

AREA REQUERIDA

25878.15 m²

AREA REMANENTE

0.00 m²

AREA SOBRANTE

1034121.85 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

25878.15 m²

OBSERVACIONES:

EL PREDIO CUENTA CON UNA ZONA DE RETIRO DE RÍO O QUEBRADA DE 30 m MEDIDOS A PARTIR DE LA COTA MÁXIMA SEGÚN EL POT DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ.
ARTÍCULO 39 PARÁGRAFO: "Parágrafo: Para la zonas de rondas de arroyos se dejarán como área de reserva 30 m a partir de la máxima cota de inundación, más 20 mts más por considerar un corredor biológico para el caso del arroyo Pichilin, para los otros arroyos y caños que tiene comunicación con el mar se dejaran como zona de reserva 30 mts a partir de la cota máxima de inundación." VER INFORME TÉCNICO

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL

UFI7

CONTRATO No.:

APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No.

CAB-7-3-005

SECTOR O TRAMO

SUBSECTOR 3 TOLÚ- PUEBLITO

ABSC. INICIAL

K03+807,72 D

ABSC. FINAL

K04+264,03 I

MARGEN

Izq-Der

LONGITUD EFECTIVA

431.52 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

CEDULA/NIT

21,330,416

MATRICULA INMOBILIARIA

340-53944

DIRECCION / EMAIL

LOTE I NUEVA HACIENDA SANTA ISABEL DE
PICHILIN

DIRECCION DEL PREDIO

LOTE I NUEVA HACIENDA SANTA ISABEL DE
PICHILIN

CEDULA CATASTRAL

708200002000000010478000000000

VEREDA/BARRIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

CLASIFICACION DEL SUELO

MUNICIPIO:

SANTIAGO DE TOLÚ

DPTO:

SUCRE

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

NORTE

64.65 m

CON ARROYO Pechelín (P7-P12)

SUR

67.38 m

CON MARÍA GAITH RAMÍREZ CORREA (P17-P1)

ORIENTE

430.16 m

CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS (P12-P17)

OCIDENTE

427.60 m

CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS (P1-P7)

Predio requerido para:

CONSTRUCCIÓN

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

AGROPECUARIA

0 - 7 % Plana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Mora $\phi \leq 0,20$ m	1		UND
Higo $\phi 0,61-0,80$ m	1		UND
Higo $\phi 0,21-0,40$ m	1		UND
Matarraón $\phi 0,21-0,40$ m	1		UND
Bonga $\phi 0,81-1,00$ m	1		UND

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO

NO

NO

NO

NO

NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

16/12/2019

Elaboró: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO
M.P. 13202-235122 BLV

CONSORCIO EN CONCESIONES
APROBADO

Revisó y Aprobó:

Elaborado por

Fecha:

AREA TOTAL TERRENO

1060000.00 m²

AREA REQUERIDA

25878.15 m²

AREA REMANENTE

0.00 m²

AREA SOBRANTE

1034121.85 m²

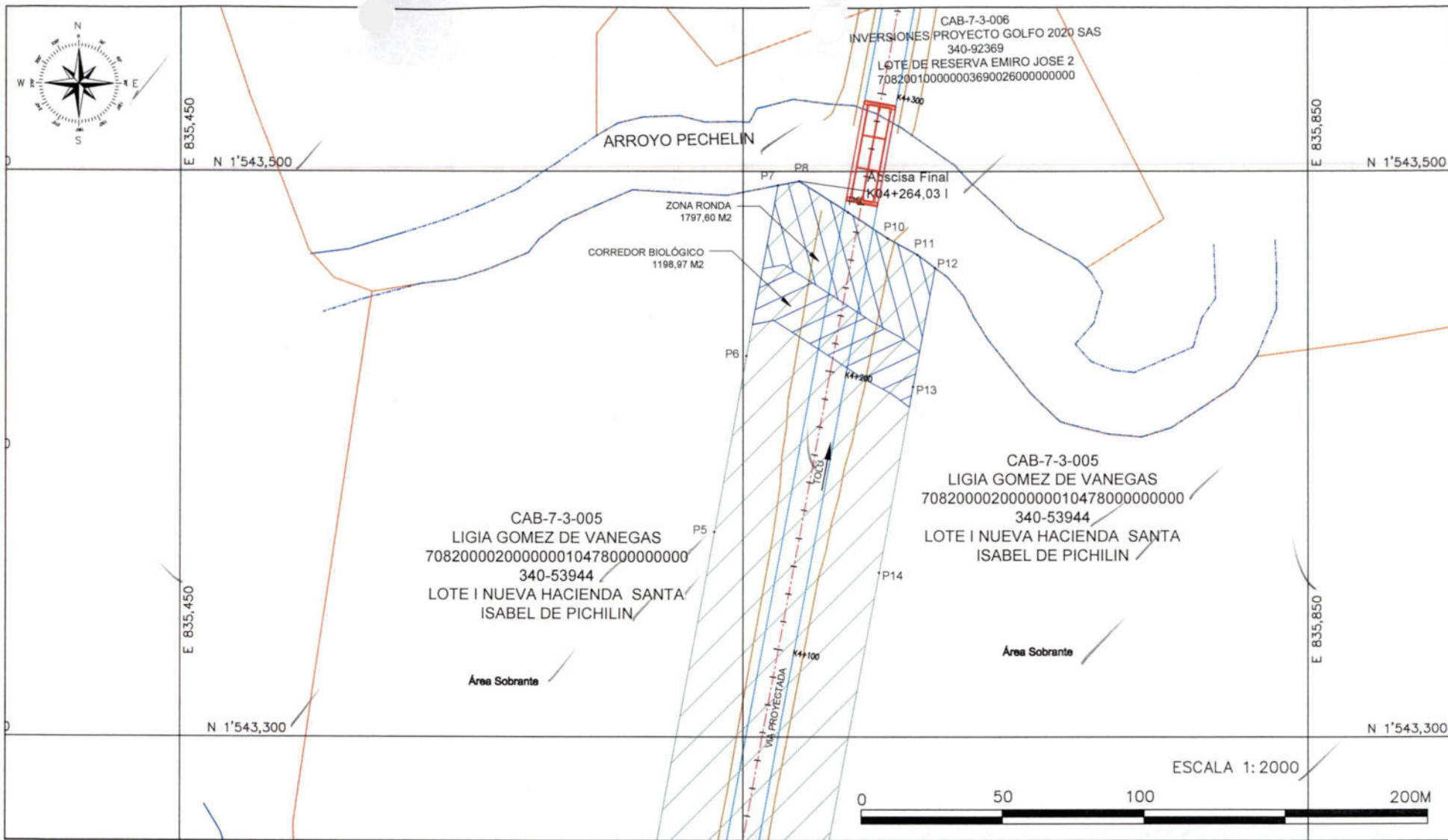
AREA TOTAL REQUERIDA

25878.15 m²

OBSERVACIONES:

EL PREDIO CUENTA CON UNA ZONA DE RETIRO DE RÍO O QUEBRADA DE 30 m MEDIDOS A PARTIR DE LA COTA MÁXIMA SEGÚN EL POT DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ.

ARTÍCULO 39 PARÁGRAFO: "Parágrafo: Para la zonas de rondas de arroyos se dejarán como área de reserva 30 m a partir de la máxima cota de inundación, más 20 mts más por considerar un corredor biológico para el caso del arroyo Pichilín, para los otros arroyos y caños que tiene comunicación con el mar se dejaran como zona de reserva 30 mts a partir de la cota máxima de inundación." VER INFORME TÉCNICO



CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 7 SUBSECTOR 3
TOLÚ - PUEBLITO

CONCESIÓN
Ruta al Mar

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

CEDULA CATASTRAL:
708200002000000010478000000000

MATRÍCULA INMOBILIARIA:
340-53944

CIP: CAB-7-3-005

ESCALA: 1:2000

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	106 Ha+ 0000,m²
ÁREA REQUERIDA:	2 Ha + 5878,15 m²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000,00m²
ÁREA SOBRANTE:	103Ha +4121.85m²
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m²
RUTA: TOLÚ - PUEBLITO	
PR	ABSCISAS
INICIO: 00+000,00	INICIO: K 3+807,72(D)
FINAL: 24+594,00	FINAL: K 4+264,03(I)

CONVENCIONES

— Línea de compra	□ Limite predial
- - - Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida
- - - Eje de vía existente	▨ Área remanente
— Borde vía existente	▨ Construcción
— Borde vía proyectada	▨ Construcción anexa
— Fuentes hídricas	○ Punto de inflexión
— Alcantarilla	— Chafalán Llano
— Lago o Jagüey	— Chafalán Corte
	— Cercas

DIBUJÓ: JAIRO ANDRÉS RAMOS ROMERO

FECHA: 12-12-19

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

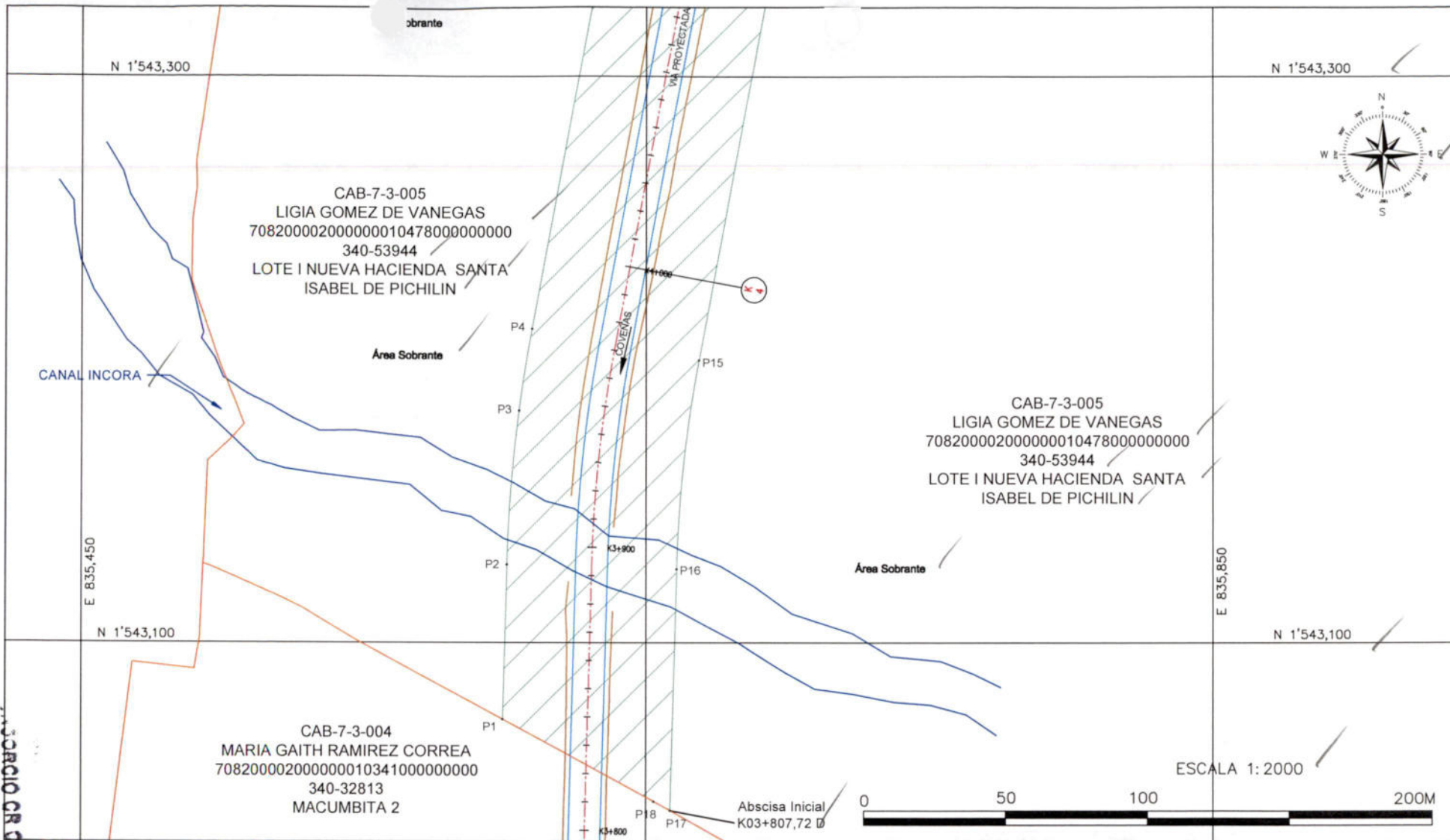
ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:
4° 35' 46,3215" Lat. Norte
74° 4' 39,0284" Long. Oeste

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

ARCHIVO: CAB-7-3-005.dwg

PLANO: 1 de 3



 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 7 SUBSECTOR 3 TOLÚ - PUEBLITO	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL		CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 106 Ha+ 0000,m ² ÁREA REQUERIDA: 2 Ha + 5878,15 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 000,00m ² ÁREA SOBRANTE: 103Ha +4121,85m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00,00 m ²		CONVENCIONES --- Línea de compra --- Ejes de vía proyectada --- Eje de vía existente --- Borde vía existente --- Borde vía proyectado --- Fuentes hidricas --- Alcantarilla --- Lago o Jagüey --- Límite predial --- Área requerida --- Área remanente --- Construcción --- Construcción anexa --- Punto de inflexión --- Chafalán Llano --- Chafalán Corte --- Cercas		INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46,3215" Lat. Norte 74° 4' 39,0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este	
	PROPIETARIO: LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS		RUTA: TOLÚ - PUEBLITO		DIBUJÓ: JAIRO ANDRÉS RAMOS ROMERO		FECHA: 12-12-19	
	CEDULA CATASTRAL: 708200002000000010478000000000		PR INICIO: 00+000,00 FINAL: 24+594,00		ABSCISAS INICIO: K 3+807,72(D) FINAL: K 4+264,03(I)		ARCHIVO: CAB-7-3-005.dwg	
	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-53944		CIP: CAB-7-3-005		ESCALA: 1:2000		PLANO: 2 de 3	

CUADRO DE COORDENADAS, ÁREA REQUERIDA					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	54.73	116°58'16"	835599.31	1543072.86
P2	P2 - P3	54.46	177°3'17"	835600.75	1543127.57
P3	P3 - P4	29.19	175°28'36"	835604.98	1543181.87
P4	P4 - P5	164.72	178°25'18"	835609.54	1543210.71
P5	P5 - P6	63.24	180°10'10"	835639.71	1543372.64
P6	P6 - P7	61.26	179°49'0"	835651.12	1543434.84
P7	P7 - P8	7.59	111°27'25"	835662.35	1543495.06
P8	P8 - P9	20.43	136°29'9"	835669.81	1543496.49
P9	P9 - P10	16.72	179°23'54"	835687.02	1543485.48
P10	P10 - P11	12.08	184°26'32"	835701.00	1543476.31
P11	P11 - P12	7.83	172°7'48"	835711.59	1543470.50
P12	P12 - P13	42.69	116°4'56"	835717.88	1543465.82
P13	P13 - P14	66.72	180°13'44"	835710.04	1543423.86
P14	P14 - P15	161.24	179°47'21"	835698.06	1543358.23
P15	P15 - P16	74.14	184°31'24"	835668.52	1543199.72
P16	P16 - P17	85.37	184°31'24"	835660.73	1543125.99
P17	P17 - P18	6.70	62°12'19"	835658.48	1543040.65
P18	P18 - P1	60.68	180°49'24"	835652.64	1543043.93

Area: 25878.15 m²
Area: 2.87815 ha

	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>106 Ha+ 0000,m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>2 Ha + 5878,15 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 000,00m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>103Ha +4121.85m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>00,00 m²</td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL:	106 Ha+ 0000,m ²	ÁREA REQUERIDA:	2 Ha + 5878,15 m ²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000,00m ²	ÁREA SOBRANTE:	103Ha +4121.85m ²	ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²	CONVENCIONES <table border="0"> <tr> <td> Línea de compra</td> <td> Limite predial</td> </tr> <tr> <td> Ejes de vía proyectada</td> <td> Área requerida</td> </tr> <tr> <td> Eje de vía existente</td> <td> Área remanente</td> </tr> <tr> <td> Borde vía existente</td> <td> Construcción</td> </tr> <tr> <td> Borde vía proyectado</td> <td> Construcción anexa</td> </tr> <tr> <td> Fuentes hídricas</td> <td> Punto de inflexión</td> </tr> <tr> <td> Alcantarilla</td> <td> Chafalán Llano</td> </tr> <tr> <td> Lago o Jagüey</td> <td> Chafalán Corte</td> </tr> <tr> <td></td> <td> Cercas</td> </tr> </table>	Línea de compra	Limite predial	Ejes de vía proyectada	Área requerida	Eje de vía existente	Área remanente	Borde vía existente	Construcción	Borde vía proyectado	Construcción anexa	Fuentes hídricas	Punto de inflexión	Alcantarilla	Chafalán Llano	Lago o Jagüey	Chafalán Corte		Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este
ÁREA TOTAL:	106 Ha+ 0000,m ²																															
ÁREA REQUERIDA:	2 Ha + 5878,15 m ²																															
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000,00m ²																															
ÁREA SOBRANTE:	103Ha +4121.85m ²																															
ÁREA CONSTRUIDA:	00,00 m ²																															
Línea de compra	Limite predial																															
Ejes de vía proyectada	Área requerida																															
Eje de vía existente	Área remanente																															
Borde vía existente	Construcción																															
Borde vía proyectado	Construcción anexa																															
Fuentes hídricas	Punto de inflexión																															
Alcantarilla	Chafalán Llano																															
Lago o Jagüey	Chafalán Corte																															
	Cercas																															
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 7 SUBSECTOR 3 TOLÚ - PUEBLITO	PROPIETARIO: LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS	RUTA: TOLÚ - PUEBLITO <table border="1"> <tr> <td>PR</td> <td>ABSCISAS</td> </tr> <tr> <td>INICIO: 00+000,00</td> <td>INICIO: K 3+807,72(D)</td> </tr> <tr> <td>FINAL: 24+594,00</td> <td>FINAL: K 4+264,03(I)</td> </tr> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: 00+000,00	INICIO: K 3+807,72(D)	FINAL: 24+594,00	FINAL: K 4+264,03(I)	DIBUJÓ: JAIRO ANDRÉS RAMOS ROMERO FECHA: 12-12-19	ARCHIVO: CAB-7-3-005.dwg PLANO: 3 de 3																						
PR	ABSCISAS																															
INICIO: 00+000,00	INICIO: K 3+807,72(D)																															
FINAL: 24+594,00	FINAL: K 4+264,03(I)																															
 CONCESIÓN Ruta al Mar	CEDULA CATASTRAL: 708200002000000010478000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 340-53944																															
	CIP: CAB-7-3-005 ESCALA: N/A																															

Nit: 892.200.839-7

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA 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	Rural.
Dirección	SANTA ISABEL DE PICHILIN
Código Catastral	70820-00-010000-0001-0478-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria:	340-53944
Probable Propietario:	LIGIA GOMEZ VANEGAS

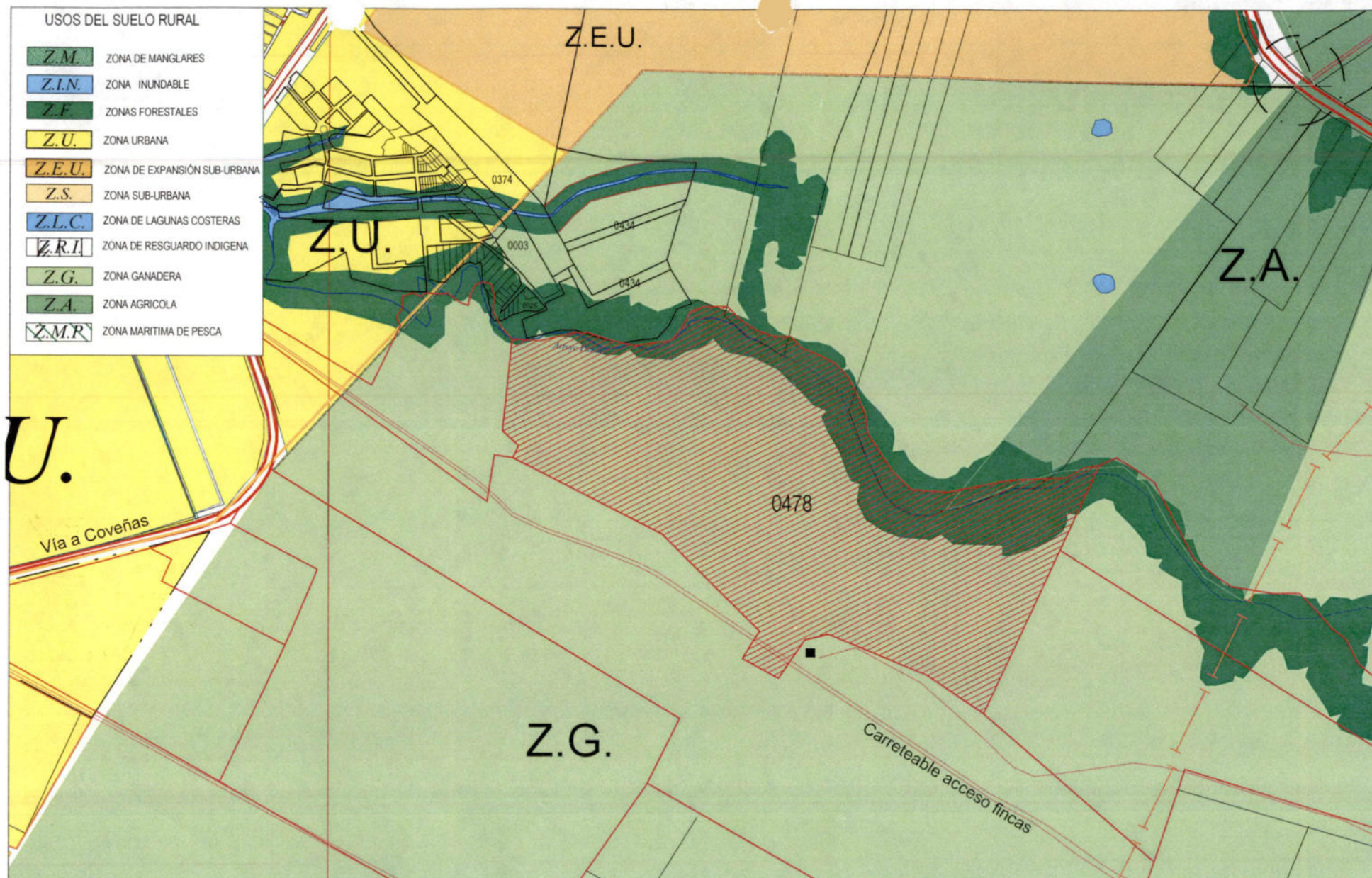
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL

Área de producción:	Zona Ganadera (Z.G.)
Usos Principales:	Los relacionados con la explotación ganadera en general.
Usos Permitidos:	Obras de infraestructura ganadera, adecuación de suelos y Mejoramiento de pasturas y razas..
Usos Restringidos:	Turismo, Recreación, Residencial-Comercial.
Usos Prohibidos:	Minería.
Licencias urbanísticas:	Sin información.

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, a los dieciséis (16) días del mes de julio de 2018.


JOSE FERNANDO VIANA TOUS
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal (E)

Proyectó: JFVT



PREDIO: SANTA ISABEL DE PICHILIN

MAT. INMOB. 340-53944

CODIGO CATASTRAL: 70820-00-020000-0001-0478-0-00000000

CUADRO DE AREAS

ITEM	USO DE LA ZONA	AREA DE AFECTACION APROXIMADA EN M2.
1	Zona Rural (Zona Ganadera ZG)	845.486
AREA TOTAL APROXIMADA DEL PREDIO		845.486



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-7-3-005 ✓

DIRECCIÓN:
LOTE I NUEVA HACIENDA SANTA ISABEL DE PICHILIN ✓

VEREDA/BARRIO: Santiago de Tolú ✓

MUNICIPIO: Santiago de Tolú ✓

DEPARTAMENTO: Sucre ✓

PROPIETARIOS:
LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS ✓

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

FECHA: Febrero 15 de 2.022





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. **Solicitante:** Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 06/12/2.021.

1.2. **Tipo de Inmueble:** Lote.

1.3. **Tipo de Avalúo:** Comercial Corporativo.

1.4. **Marco Normativo:** Ley 388 de 1.997
- Decreto 1420 de 1.998
- Resolución 620 de 2.008 del IGAC.
- Resolución 898 de 2.014 del IGAC.

1.5. **Departamento:** 70 – Sucre.

1.6. **Municipio:** 820 - Santiago de Tolú.

1.7. **Vereda o Corregimiento:** Santiago de Tolú.

1.8. **Dirección del Inmueble:** Lote I Nueva Hacienda Santa Isabel De Pichilin.

1.9. **Abscisado del Área Requerida:**

ABSC. INICIAL	K03+807,72 D ✓
ABSC. FINAL	K04+264,03 I ✓

1.10. **Uso Actual del Inmueble:** Agropecuaria.

1.11. **Uso Normativo:** Zona Ganadera (ZG). ✓

1.12. **Información Catastral:** Fuente Certificado Catastral.

- Número Predial: 00-02-00-00-0001-0478-0-00-00-0000 ✓
- Número Predial Anterior: 00-02-0001-0478-000 ✓
- Área de Terreno: 84 Ha 5.486 M2 ✓
- Área Construida: 670,00 M2 ✓
- Avalúo Catastral: \$ 548.178.000= ✓

1.13. **Fecha de Inspección:** Febrero 07 de 2020 (Ver numeral 13 Consideraciones Generales).

Visita: El propósito de la visita efectuada al predio tuvo como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien, de las condiciones en cuanto a ubicación, topografía, destinación actual, tipo de construcciones y demás condiciones de importancia que se puedan evidenciar en campo.

1.14. **Fecha del Informe de Avalúo:** Febrero 15 de 2022.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

La siguiente documentación corresponde a la aportada por el solicitante, la cual sirve como documentos soporte para la elaboración del presente informe de avalúo comercial corporativo:

- a) Certificado de Libertad y Tradición No. Matrícula 340-53944, expedido el 06/12/2.021.
- b) Certificado Catastral, con vigencia de 2.019.
- c) Certificado Usos Normativos, expedido el 16/07/2.018.
- d) Estudios de Títulos, con fecha de elaboración del 18/12/2.019
- e) Escritura Pública N° 622 del 28/04/2003, de la Notaria Decima de Medellín.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha de 12/12/2.019.
- g) Ficha Predial, con fecha de elaboración 16/12/2.019.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA: Sustraído de la Ficha Predial.

3.1. **Propietarios:** LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS C.C. 21.330.416

3.2. **Título de Adquisición:** Escritura Pública N° 622 del 28/04/2003, de la Notaria Decima de Medellín.

3.3. **Matrícula inmobiliaria** No. 340-53944, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, Sucre.

3.4. **Observaciones Jurídicas:** "De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 340-53944, sobre el predio requerido se encuentran registradas las siguientes:"

ANOTACIÓN	GRAVAMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES	DE	A
N/A	Hipoteca Global O Abierta De Primer Grado constituida mediante Escritura Pública 1209 del 1 de agosto de 2001, otorgada por la Notaria Decima De Medellín.	LIGIA GOMEZ DE VANEGAS	LUIS ADOLFO TAMARA GARCIA

Información sustraída del Estudio de Títulos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

4.1. **Delimitación del Sector:** Por el Norte, delimita con sectores conocidos como Pita Abajo, El Coral, Pita en Medio; por el Oriente, con el perímetro urbano de Tolú Viejo y el perímetro urbano del sector Macajan; por el Occidente, delimita con el perímetro urbano del municipio de Santiago de Tolú; por el Sur, vía Tolú – Tolú Viejo, los sectores conocidos como Cacagual y Tierralta Altamira y El Paraíso.

4.2. **Actividad Predominante:** Zona Ganadera (ZG).

4.3. **Topografía:** Plana 0 – 7 %





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

4.4. Características Climáticas:

- Temperatura Media: 28°C
- Elevación: 2 M aprox.
- Humedad: 69% aprox.
- Vientos: 17 km/h

4.5. Condiciones Agrologicas: CLASE II

"Suelos con relieve igual a los de la Clase 1 o moderadamente inclinados a ondulados, con pendientes inferiores al 12%. Sin erosión o con erosión ligera en un máximo de 20% del área. Moderadamente profundos a muy profundos, sin piedras o con piedras que no imposibiliten las labores de la maquinaria.

Si hay suelos salinos o salino sódicos no deben afectar más del 20% del área y ser fácilmente corregibles, aunque la corrección no sea permanente. Drenaje natural bueno a moderado o imperfecto.

Encharcamientos, si se presentan, con duración no mayor de 15 días, por ciclos de invierno y que no ocasionen mayores daños a los cultivos. Inundaciones ocasionales, si se presentan, de muy corta duración en inviernos rigurosos y no mayores de 1 a 2 días, no producen daños de consideración. Retención de humedad muy alta a mediana; permeabilidad lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad moderado, moderadamente alto a alto. Por las pequeñas limitaciones que ocurren en esta clase, la elección de cultivos transitorios y perennes no es tan amplia como en la Clase 1. Estos suelos requieren prácticas de manejo más cuidadosos que los de la Clase 1, aunque fáciles de aplicar."

Fuente: Resolución 02965 de 1.995 del INCODER.

4.6. Servicios Públicos: Acueducto veredal y energía eléctrica.

4.7. Servicios Comunales: Los servicios comunales más cercanos al sector están ubicados en el casco urbano de Santiago de Tolú, donde se tiene acceso a servicios administrativos, financieros, educativos, religiosos, y demás.

4.8. Vías de Acceso y Transporte: La principal vía para acceder al sector corresponde a vía Santiago de Tolú – Pita Abajo, en donde se puede encontrar transporte público formal intermunicipal, adicionalmente se identificó transporte público informal de moto taxis.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de Santiago de Tolú, Sucre; se reglamenta por medio del Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. aprobado mediante el Acuerdo No. 010 del Diciembre 29 de 2.000.

- Clasificación del Suelo: Rural
- Uso Principales: Los relacionados con la explotación ganadera en general. ✓
- Uso Permitidos: Obras de infraestructura ganadera, adecuación de suelos y Mejoramiento de pasturas y razas.
- Usos Restringidos: Turismo, recreación, residencial-comercial. ✓
- Usos Prohibidos: Minería. ✓



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

Se verifica el Uso del Suelo Rural de acuerdo al plan de ordenamiento territorial P.O.T. aprobado mediante Acuerdo No. 010 del Diciembre 29 de 2.000 y modificado excepcionalmente mediante el Acuerdo No. 004 de Diciembre de 2.012, además de ser confrontado con el Certificado de Uso de Suelos expedido por la Secretaria de Planeación Municipal de Santiago de Tolú, Sucre, el pasado 16/07/2.018 firmado por el Secretario de Planeación E Infraestructura Municipal JOSE FRNANDO VIAÑA TOUS.

Como resultado a la verificación normativa del P.O.T. confrontada con la cartografía oficial que soporta el Acuerdo normativo vigente, se determina para el Uso de Suelos lo siguiente:

- Según Plano POT C.G. No. 04, el predio se ubica dentro de ZONA DE MANEJO ESPECIAL de que trata el Artículo 19º del P.O.T..
- El Artículo 19º del Acuerdo 010 de 2.000, establece que: *"Zona urbana, la zona de expansión urbana, la zona de Lagunas Costeras, la zona de Manglares, las zonas Industriales, la zona Institucional de la Infantería de Marina (esta última hoy Coveñas) y áreas de terrenos adyacentes a la zona del perímetro urbano, tal como lo señala el POT del año 2.000, Acuerdo No. 010 de dic 29 de 2.000, dentro del perímetro que el mismo establece en el Plano POT C.G. No. 4.*

Los aprovechamientos o potenciales de desarrollo de las áreas ubicadas dentro de este polígono según el mismo Artículo "se determinan como el lugar donde se concentran todas las acciones turísticas y también como mecanismo ordenador en el tiempo de la estructura general del Municipio".

Las áreas adyacentes, constituyen la continuidad de cada una de estas zonas y el manejo apropiado de cada una de estas áreas, corresponden a la continuidad del uso del suelo de la zona donde se encuentra ubicada el área adyacente.

En virtud de lo anterior el tratamiento que debe darse a un área adyacente respecto al uso del suelo será la aplicación de las normas correspondientes a la zona próxima y vecina conforme a su normatividad."

- Las áreas de terreno adyacentes a la zona del perímetro urbano de manera general corresponden aquellos terrenos rurales que según su ubicación se determinan como vocación agrícola o ganadera. Los suelos rurales de por si encuentran caracterizado su uso en las normas del POT del año 2.000, Acuerdo No. 010 de dic 29 de 2.000.

De otra parte, cuando suelos adyacentes que tienen las características de rurales ganaderos o agrícolas se constituyen en planes de desarrollo o extensión de una urbanización o de un loteo efectuado conforme a la Ley 388 de 1.997 y el Acuerdo 010 del año 2.000 (POT), los predios o lotes así constituidos adquieren por su continuidad a la zona adyacente urbana el mismo rigor jurídico de aplicar a dicho Uso de Suelo, las normas de uso concebidas para la zona vecina.

Los aprovechamientos o potenciales de desarrollo de las reas ubicadas dentro de este polígono (SUB ZONA NÚCLEO DENSAMENTE POBLADO – ZONA DE MANEJO ESPECIAL) según el mismo Artículo *"se determina como el lugar donde se concentran todas las acciones turísticas y también como mecanismo ordenador en el tiempo de la estructura general del Municipio."*

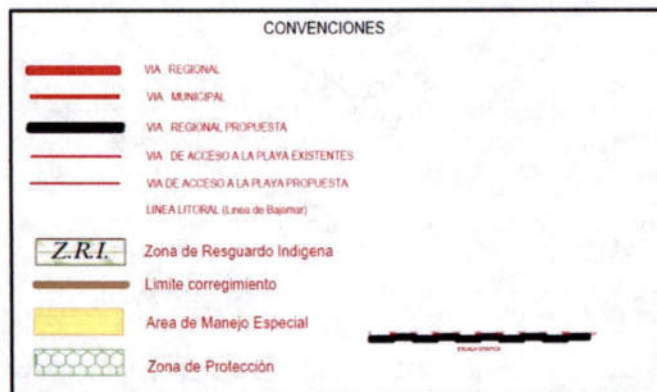
- El Acuerdo No. 004 de Diciembre de 2.012, el cual fue creado para modificar normas urbanísticas, las cuales a la luz del Artículo 12 de la citada norma contempla la modificación excepcional de normas urbanísticas específicamente en la sub zona núcleo densamente poblado.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

Conforme a lo establecido en el Artículo 12, del Acuerdo No. 004 de Diciembre de 2.012:

"ARTÍCULO - 12. MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAMENTE EN LA SUB ZONA NÚCLEO DENSAMENTE POBLADO. En las consideraciones expuestas al referimos a la necesidad y conveniencia de la Modificación Excepcional de Normas Urbanísticas en la sub zona Núcleo Densamente Poblado, específicamente en un área de la Zona Residencial Permanente Urbana, manifestamos como objetivo principal la necesidad del municipio Santiago de Tolú para dar paso a la construcción de desarrollos turísticos estratégicos, encontramos en la Subzona Núcleo Densamente Poblado los terrenos ideales acordes con los objetivos planteados."



Fuente: PLANO No. 4 – ZONA DE MANEJO ESPECIAL.



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1.Ubicación: El predio se ubica en el municipio de Santiago de Tolú.

Para llegar al área requerida del predio se recorre desde el casco urbano del municipio de Santiago de Tolú, desde la carrera 11 recorriendo 2,10 km aproximadamente sobre la vía que conduce desde Santiago de Tolú – Tolú Viejo, hasta llegar al predio ubicado sobre la margen izquierda.



Fuente Google Earth.

6.2.Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	1.060.000,00	M2	✓
ÁREA REQUERIDA	25.878,15	M2	✓
ÁREA REMANENTE	0,00	M2	✓
ÁREA SOBRANTE	1.034.121,85	M2	✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA	25.878,15	M2	✓

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 16/12/2.019





6.3.Linderos:

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTE ÁREA
NORTE	64,65 m ✓	CON ARROYO PECELÍN (P7-P12) ✓
SUR	67,38 m ✓	CON MARÍA GAITH RAMÍREZ CORREA (P17-P1) ✓
ORIENTE	430,16 m ✓	CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS (P12-P17) ✓
OCCIDENTE	427,6 m ✓	CON LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS (P1-P7) ✓

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 06/12/2.019

6.4.Vías de Acceso al Predio y Servicios Públicos: El predio cuenta con vía de acceso vehicular (Tolú – Tolú Viejo).

El área requerida por el proyecto no cuenta con instalación de servicios públicos.

6.5.Unidades Fisiográficas: El área requerida por el proyecto cuenta con una sola unidad fisiográfica.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA	ÁREA
I	0 – 7% Plana	Ganadería	ZONA DE MANEJO ESPECIAL – AGROPECUARIO	2,288158 Ha /
II	0 – 7% Plana	Ganadería	ZONA DE MANEJO ESPECIAL - RONDA DE RIO	0,299657 Ha ✓

6.6.Áreas Construidas: El área requerida por el proyecto no cuenta con ningún tipo de construcción principal.

6.7.Características Constructivas: No existe ningún tipo de construcción principal.

6.8.Construcciones Anexas: El área requerida por el proyecto no cuenta con ningún tipo de construcción anexa.

6.9.Cultivos y Especies:

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
GUACAMAYO Φ 0,81-1,00 M	6 ✓	UND
GUACIMO $\Phi \leq 0,20$ M	6 ✓	UND
ROBLE Φ 0,21-0,40 M	26 ✓	UND
ROBLE Φ 0,41-0,60 M	15 ✓	UND
GUACAMAYO Φ 0,61-0,80 M	6 ✓	UND
GUACAMAYO Φ 0,41-0,60 M	2 ✓	UND
ÑIPI ÑIPI $\Phi \leq 0,20$ M	27 ✓	UND
ESPIÑO $\Phi \leq 0,20$ M	28 ✓	UND
ROBLE $\Phi \leq 0,20$ M	42 ✓	UND
GUACAMAYO $\Phi \leq 0,20$ M	10 ✓	UND



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

TOTUMO $\Phi \leq 0,20$ M	15	UND
ÑIPI ÑIPI $\Phi 0,81-1,00$ M	1	UND
GUACAMAYO $\Phi 1,01-1,20$ M	1	UND
MORA $\Phi 0,21-0,40$ M	3	UND
HIGO $\Phi 0,41-0,60$ M	2	UND
CEIBA $\Phi 0,21-0,40$ M	1	UND
ESPINO $\Phi 0,21-0,40$ M	3	UND
TOTUMO $\Phi 0,41-0,60$ M	3	UND
ÑIPI ÑIPI $\Phi 0,21-0,40$ M	10	UND
ÑIPI ÑIPI $\Phi 0,41-0,60$ M	3	UND
GUACAMAYO $\Phi 0,21-0,40$ M	4	UND
TUN TUN $\Phi \leq 0,20$ M	1	UND
ÑIPI ÑIPI $\Phi 0,61-0,80$ M	2	UND
MORA $\Phi \leq 0,20$ M	1	UND
HIGO $\Phi 0,61-0,80$ M	1	UND
HIGO $\Phi 0,21-0,40$ M	1	UND
MATARRATÓN $\Phi 0,21-0,40$ M	1	UND
BONGA $\Phi 0,81-1,00$ M	1	UND

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

Conforme a los siguientes métodos valuatorios establecidos en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC y Decreto 1420 de 1.998 se procedió a valorar el costo comercial del predio objeto de avalúo en este informe:

"ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O 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."

"ARTÍCULO 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno."

Metodología para Valoración 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 (m3) 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.

Tomado de Avalbienes; Informe de valoración de cobertura vegetal e informe complementario, proyecto Concesión Vial Ruta al Mar. Medellín - Antioquia.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA: (Método de Comparación o de Mercado).

8.1.Relación de Datos Obtenidos para Rural: El siguiente cuadro contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas sin depuración.

ITEM	TIPO DE BIEN	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	FUENTE VERIFICABLE	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% IVP	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUCIÓN	VALOR MS CONSTRUCIÓN	VALOR PATRÓN O CONSTRUCIÓN	RESERVA O CONSTRUCIÓN	VALOR TERRENO	
												ÁREA Ha	VALOR Ha
1	LOTE	Municipio Tolu, Departament o Sucre, zona rural, cercano a vía Tolu - Tolu Viejo	VENTA	Compraventa mediante Escritura Publica # 333 del 18/09/2.018 Notaria Única de Tolu, Sucre; Comprador: Unidad Administrativa Especial de Aeronautica Civil, Aerocivil COMPRA PREDIO CAB-7-3-004	\$ 630.799.930	0%	\$ 630.799.930	0,00	\$ 0	\$ 0	N/A	7,793461	\$ 80.939.640
2	LOTE	Municipio Tolu, Departament o Sucre, zona rural, cercano a vía Tolu - Tolu Viejo	VENTA	Compraventa mediante Escritura Publica # 476 del 12/12/2.019 Notaria Única de Tolu, Sucre; Comprador: Unidad Administrativa Especial de Aeronautica Civil, Aerocivil COMPRA PREDIO CAB-7-3-003	\$ 4.118.035.137	0%	\$ 4.118.035.137	0,00	\$ 0	\$ 0	N/A	51,446881	\$ 80.044.408

Observación:

- Dando aplicación al parágrafo 2 del Artículo 14° de la Resolución 898 de 2.014 del IGAC se deja bajo gravedad de juramento que en el sector de ubicación (Zona de manejo especial) no fue posible encontrar más de 2 cotizaciones (investigación de mercado) comprables con el predio objeto de avalúo.
- El anterior cuadro de mercado corresponde a los datos de mercado con transacciones del año 2.018 y 2.019, por lo cual, se procede a realizar actualización al año 2.020 de acuerdo al IVP – Índice de valoración Predial expedido por el DANE.

Índice de Valoración Predial (IVP*)				
Variaciones porcentuales por ciudad y total nacional				
2018 - 2019				
PERIODO VIGENCIA		2018	2019	2020
TOTAL NACIONAL		4,65	3,98	
VALOR TERRENO ACTUALIZADO	DATO MERCADO 1	\$ 80.939.640	\$ 84.702.192	\$ 88.074.526
VALOR TERRENO ACTUALIZADO	DATO MERCADO 2		\$ 80.044.408	\$ 83.230.175
Fuente: DANE - IGAC				
* Promedio de los avalúos comerciales de los bienes inmuebles urbanos entre los años 1999 y 2001. Para más información consultar Conpes 3147 de Reajuste de los avalúos catastrales para la vigencia de 2002.				
Actualizado el 27 de diciembre de 2019				



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS): Aplicación del Artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

Este proceso tiene como objeto tener la opinión o concepto de valor de expertos en la materia valuatoria y que su información sirva como referencia y apoyo en el análisis del resultado valuatorio obtenido sin ser determinantes en el resultado de valor.

ÍTEM	EXPERTO CONSULTADO	CONCEPTO DE VALOR HECTARÍA DEL CONSULTADO
1	RICARDO REINA HINCAPIE C.C. 71.785.080 Especialista en Valoración Inmobiliaria R.A.A. AVAL-71.785.080 Celular: 3016145132	\$ 85.700.000
2	EDILBERTO MONTOYA BALBIN C.C. 98.668.804 Técnico en Avalúos R.A.A. AVAL- 98.668.804 Celular: 3014577615	\$ 85.700.000
3	RUBEN FRANCO MEDINA C.C. 8.247.562 Gerente Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria Técnico en Avalúos R.A.A. AVAL- 8.247.562 Celular: 3113545923	\$ 85.700.000

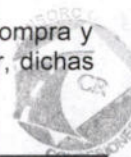
Nota: Los soportes de encuesta y su procedimiento quedarán consignados en los archivos como documentos anexos soporte.

10. CÁLCULOS VALOR DE TERRENO: Determinación de los procedimientos y cálculos estadísticos y matemáticos aplicados para la determinación del valor de terreno al predio objeto de avalúo.

10.1. Procesamientos Estadísticos: El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

PROMEDIO	\$ 85.652.351
NÚMERO DE DATOS	2
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 3.425.473
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,00
RAÍZ N	1,73
LÍMITE SUPERIOR	\$ 89.077.824
LÍMITE INFERIOR	\$ 82.226.877
VALOR ADOPTADO	\$ 85.700.000,00

10.2. Análisis Descriptivo: Los datos de mercado utilizados corresponden a transacciones de compra y venta realizadas sobre predios objeto de valoración y adquisición por el proyecto Ruta al Mar, dichas





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

transacciones de compra y venta corresponden a transacciones ejecutadas por la entidad pública Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, Aerocivil.

Las transacciones investigadas y aplicadas en el estudio de valor se encuentran dentro del polígono de manejo especial.

El valor de terreno se actualizó de acuerdo al IVP – Índice de valoración Predial expedido por el DANE.

Se adopta Límite Inferior para el área indicada en la Unidad Fisiográfica 2 por tratarse de un área ubicada en ronda hídrica y contar con la misma explotación agrícola que la Unidad Fisiográfica 1.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES: No aplica. El área requerida no afecta ningún tipo de construcción.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
GUACAMAYO	Ø 0,81 -1,00	6	\$ 400.790	\$ 2.404.740
GUACIMO	Ø ≤ 0,20	6	\$ 7.422	\$ 44.532
ROBLE	Ø 0,21 - 0,40	26	\$ 269.665	\$ 7.011.290
ROBLE	Ø 0,41 - 0,60	15	\$ 749.068	\$ 11.236.020
GUACAMAYO	Ø 0,61 -0,80	6	\$ 346.361	\$ 2.078.166
GUACAMAYO	Ø 0,41 - 0,60	2	\$ 219.912	\$ 439.824
ÑIPI	Ø ≤ 0,20	27	\$ 2.969	\$ 80.163
ESPINO	Ø ≤ 0,20	28	\$ 2.969	\$ 83.132
ROBLE	Ø ≤ 0,20	42	\$ 37.453	\$ 1.573.026
GUACAMAYO	Ø ≤ 0,20	10	\$ 7.422	\$ 74.220
TOTUMO	Ø ≤ 0,20	15	\$ 4.948	\$ 74.220
ÑIPI	Ø 0,81 - 1,00	1	\$ 106.877	\$ 106.877
GUACAMAYO	Ø 1,01 -1,20	1	\$ 598.710	\$ 598.710
MORA	Ø ≤ 0,21 - 0,40	3	\$ 149.814	\$ 449.442
HIGO	Ø 0,41 - 0,60	2	\$ 109.956	\$ 219.912
CEIBA	Ø ≤ 0,21 - 0,40	1	\$ 59.376	\$ 59.376
ESPINO	Ø 0,21 - 0,40	3	\$ 19.792	\$ 59.376
TOTUMO	Ø 0,41 - 0,60	3	\$ 109.956	\$ 329.868
ÑIPI	Ø 0,21 - 0,40	10	\$ 19.792	\$ 197.920
ÑIPI	Ø 0,41 - 0,60	3	\$ 65.974	\$ 197.922
GUACAMAYO	Ø 0,21 - 0,40	4	\$ 79.168	\$ 316.672
TUNTUN	Ø ≤ 0,20	1	\$ 37.453	\$ 37.453
ÑIPI	Ø 0,61 - 0,80	2	\$ 92.363	\$ 184.726
MORA	Ø ≤ 0,20	1	\$ 22.472	\$ 22.472
HIGO	Ø 0,61 - 0,80	1	\$ 153.938	\$ 153.938
HIGO	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 39.584	\$ 39.584
MATARRATON	Ø 0,21 - 0,40	1	\$ 39.584	\$ 39.584



AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

ÑIPI	Ø 0,81 - 1,00	1	\$ 400.790	\$ 400.790
VALOR TOTAL				\$ 28.513.955

13. CONSIDERACIONES GENERALES:

– La determinación del valor comercial unitario es adoptado de acuerdo a la investigación del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta las condiciones de uso actual y normativo.

– Este informe de avalúo reemplaza el informe de avalúo comercial corporativo No. M-N-525_CAB-7-3-005 con fecha de elaboración de Febrero 14 de 2.020, se procede a su actualización por complementación del Uso de Suelo normativo, a su vez se realiza complementación del Uso de Suelos normativo por ubicarse dentro de una ZONA DE MANEJO ESPECIAL – agropecuario, lo que conlleva a realizar nuevamente análisis en los soportes de mercado y definición en el valor comercial del terreno.

– No se procede a realizar nuevamente inspección técnica del predio teniendo en cuenta que no se evidencia cambio especial que requiera nueva visita de campo al inmueble, sin embargo, si se procedió a realizar inspección o recorrido general desde la parte externa sobre todo el corredor de la Unidad Funcional, con el fin de constatar los posibles cambios que pudiesen haber ocurrido en la zona diferentes a la intervención del proyecto.

– El predio objeto de avalúo y los predios en su entorno presentan condiciones para el uso agropecuario sin ninguna condición adicional.

– Los datos de mercado utilizados corresponden a transacciones de compra y venta realizadas sobre predios objeto de valoración y adquisición por el proyecto Ruta al Mar, dichas transacciones de compra y venta corresponden a transacciones ejecutadas por la entidad pública Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, Aerocivil.

– El valor de terreno se actualizó de acuerdo al IVP – Índice de valoración Predial expedido por el DANE.

– Para la determinación del valor se analizó el uso normativo, las condiciones físicas del predio, infraestructura urbana y destinación actual, constatando que al momento de la elaboración de este informe de avalúo el predio no cuenta con ningún tipo de intervención ni desarrollo urbanístico y que su destinación y desarrollo actual corresponden a un predio netamente agropecuario.

– Se adopta Límite Inferior para el área indicada en la Unidad Fisiográfica 2 por tratarse de un área ubicada en ronda hídrica y contar con la misma explotación agrícola que la Unidad Fisiográfica 1.

Fin de las consideraciones.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

14. RESULTADO DEL AVALÚO:

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Unidades Fisiográfica I	HA	2,288158	\$ 85.700.000	\$ 196.095.141
2	Unidades Fisiográfica II	HA	0,299657	\$ 82.230.000	\$ 24.640.795
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 28.513.955	\$ 28.513.955
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 249.249.891

Valor en Letras: Doscientos cuarenta y nueve millones doscientos cuarenta y nueve mil ochocientos noventa y un pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
MÓNICA FERLÍN CASTAÑO
Representante Legal

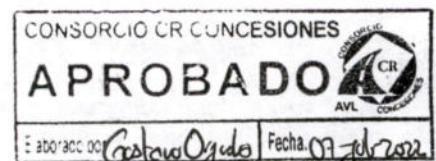
Firmado digitalmente por MONICA
INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2022.06.22 11:07:34 -05'00'

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
JUAN CAMILO FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.792.559

Firmado digitalmente por JUAN
CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2022.06.22 11:07:49
-05'00'

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.332.367

Firmado digitalmente por NICOLAS
ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2022.06.22 11:08:02 -05'00'





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Área requerida



Área requerida



Área requerida





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote

Dirección: Lote I Nueva Hacienda Santa Isabel De Pichilin; **Vereda/Barrio:** Santiago de Tolú; **Municipio:** Santiago de Tolú; **Departamento:** Sucre; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 708200002000000010478000000000

Escritura Pública N° 622 del 28/04/2003, de la Notaria Decima de Medellín.

Matrícula inmobiliaria No. 340-53944

Propietarios: LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

C.C. 21.330.416

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Unidades Fisiográfica I	HA	2,288158	\$ 85.700.000	\$ 196.095.141
2	Unidades Fisiográfica II	HA	0,299657	\$ 82.230.000	\$ 24.640.795
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 28.513.955	\$ 28.513.955
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 249.249.891

Valor en Letras: Doscientos cuarenta y nueve millones doscientos cuarenta y nueve mil ochocientos noventa y un pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
MONICA FERLIN CASTAÑO
Representante Legal

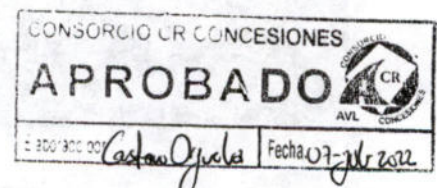
Firmado digitalmente por MONICA
FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2022.02.16 08:03:45 -05'00'

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
JUAN CAMILO FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.792.559

Firmado digitalmente por
JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2022.02.16 08:04:09 -05'00'

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Avaluator Profesional
R.A.A. AVAL-71.332.367

Firmado digitalmente por
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
FERLIN
Fecha: 2022.02.16 08:03:45 -05'00'





RADICADO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

Las indemnizaciones económicas se liquidarán de conformidad con la disposición de la Resolución 898 de 2.014 del IGAC.

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote

Dirección: Lote I Nueva Hacienda Santa Isabel De Pichilin; **Vereda/Barrio:** Santiago de Tolú; **Municipio:** Santiago de Tolú; **Departamento:** Sucre; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 708200002000000010478000000000

Escritura Pública N° 622 del 28/04/2003, de la Notaría Decima de Medellín.

Matrícula inmobiliaria No. 340-53944

Propietarios: LIGIA GÓMEZ DE VANEGAS

C.C. 21.330.416

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$ 249.249.891
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$ 747.750
2	Hojas Protocolo	\$ 4.100	20	\$ 82.000
3	Copias Protocolo	\$ 4.100	20	\$ 82.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 911.750
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$ 173.232
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2018)	\$ 32.300	1	\$ 32.300
6	Derechos Registrales	0,530%		\$ 1.321.024
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$ 2.492.499
8	Folios de Matrícula	\$ 22.700	2	\$ 45.400
9	Rentas Departamentales	1,00%		\$ 2.492.499
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$ 7.468.704

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la Resolución No. 00755 del 26 de Enero de 2.022, 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.





RADICADO No. RM-N-525_CAB-7-3-005_ALC

- El valor contenido en la liquidación de gastos notariales es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones al momento de su liquidación final por parte de la Notaria y dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.
- El salario mínimo utilizado en los presentes cálculos es el estipulado en el Decreto Nacional 1724 del 15 de diciembre de 2020 el cual fija un valor de \$ 1.000.000= pesos colombianos moneda corriente.

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
DAÑO EMERGENTE - Gastos de Notariado y Registro	\$ 7.468.704	Ver Numeral. II
LUCRO CESANTE	\$ 0	No Aplica.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 7.468.704	
Valor en Letras: Siete millones cuatrocientos sesenta y ocho mil setecientos cuatro pesos m/l.		
Total Indemnización en S.M.M.L.V.:	7,47	

Fin del documento.

