

Cartagena de Indias, D. T. y C.,

SOL-BOL-CE-GP-0229-18

Señores:

ETHEL MARGARITA VALLEJO PATIÑO, CECILIA MARGARITA GUARIN VALVERDE, MIGUEL ALBERTO VALVERDE SANCHEZ, ERNESTO JOSÉ VALVERDE GALVEZ, AMIRA ESTHER CHARRIS ROLONG, ESTHER MARIA CHARRIS ROLONG, JAUN VICENTE CHARRIS ROLONG, MARTHA LUCIA CHARRIS ROLONG, ROSALBA ESTHER ROLONG CABALLERO

Cienagueta globo Nno.01

Palmar de Varela - Atlántico.

E. S. M.

Referencia: Contrato N° 008 de 2007. Cuyo objeto es la elaboración de *Estudios y Diseños Definitivos, Gestión Predial, Gestión Social, Gestión Ambiental, Financiación, Construcción, Rehabilitación, Operación y Mantenimiento del Proyecto de Concesión Vial "Ruta Caribe"*.

Asunto: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** del Oficio SOL-BOL-CE-GP-0103-18 de fecha 10 de mayo de 2018, por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno que pertenece a un predio de mayor extensión, ubicado en la zona rural del municipio de Palmar de Varela, Departamento del Atlántico, identificado con la referencia catastral No. **00-01-0000-0133-000** M.E. y Matrícula Inmobiliaria No. **041-134329** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, proferido dentro del procedimiento de enajenación voluntaria del predio identificado con consecutivo **CRC-V-002-**

En razón a que el oficio de citación **SOL-BOL-CE-GP-0108-18**, publicado en la página web de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA el día 25 de octubre de 2018, instándolo a notificarse del oficio SOL-BOL-CE-GP-0103-18 de fecha 10 de mayo de 2018, por medio del cual se dispone la adquisición de una zona de terreno que pertenece a un predio de mayor extensión, ubicado en la zona rural del municipio de Palmar de Varela, Departamento del Atlántico, identificado con la referencia catastral No. 00-01-0000-0133-000 M.E. y Matrícula Inmobiliaria No. 041-134329 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, proferido dentro del procedimiento de enajenación voluntaria del predio identificado con consecutivo **CRC-V-002**, sin que a la fecha se haya 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

EL REPRESENTANTE LEGAL DE AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S. ENTIDAD DELEGATARIA DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS PREDIOS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO VIAL RUTA CARIBE

HACE SABER

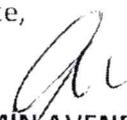
Que el 10 de mayo de 2018, mediante oficio SOL-BOL-CE-GP-0103-18, se dispuso la adquisición de una zona de terreno que pertenece a un predio de mayor extensión, ubicado en la zona rural del municipio de Palmar de Varela, Departamento del Atlántico, identificado con la referencia catastral No. 00-01-0000-0133-000 M.E. y Matrícula Inmobiliaria No. 041-134329 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, proferido dentro del procedimiento de enajenación voluntaria del predio identificado con consecutivo **CRC-V-002**, sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal.

Es de indicar que en la comunicación de citación SOL-BOL-CE-GP-0108-18, publicado en la página web de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA el día 25 de octubre de 2018, se le indicaron las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el **día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.**

Acompaño para su conocimiento el oficio de oferta formal de compra - SOL-BOL-CE-GP-0103-18, de fecha 10 de mayo de 2018, ficha, plano e inventario predial, copia del avalúo comercial corporativo CRC-V-002, y copia de las normas aplicables a la materia.

Atentamente,



MENZEL AMÍN AVENDAÑO

Representante Legal AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CRC-V-002

Proyectó: José Torres Pérez - IGP

Revisó: Gisella Romero - CGP

Aprobó: Karol Ludyan García - GJ



Autopistas del Sol S.A.S.
Transv 54 No 31 A 227, los Alpes
Cartagena. Colombia
Tel. +(57 5) 6 53 49 76
www.autopistasdelsol.com.co

Página 1 de 4

Cartagena D.T. y C., mayo 10 de 2018.

SOL-BOL-CE-GP-0103-18

Señores:

ETHEL MARGARITA VALLEJO PATIÑO, CECILIA MARGARITA GUARIN VALVERDE, MIGUEL ALBERTO VALVERDE SANCHEZ, ERNESTO JOSÉ VALVERDE GALVEZ, AMIRA ESTHER CHARRIS ROLONG, ESTHER MARIA CHARRIS ROLONG, JAUN VICENTE CHARRIS ROLONG, MARTHA LUCIA CHARRIS ROLONG, ROSALBA ESTHER ROLONG CABALLERO

Cienagueta globo Nno.01

Palmar de Varela - Atlántico.

E. S. M.

Referencia: Contrato N° 008 de 2007. *Estudios y Diseños Definitivos, Gestión Predial, Gestión Social, Gestión Ambiental, Financiación, Construcción, Rehabilitación, Operación y Mantenimiento del Proyecto de Concesión Vial "Ruta Caribe".*

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno que pertenece a un predio de mayor extensión, ubicado en la zona rural del municipio de Palmar de Varela, Departamento del Atlántico, identificado con la referencia catastral No. **00-01-0000-0133-000 M.E.** y Matrícula Inmobiliaria No. **041-134329** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad.

Respetados señores :

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**, en coordinación con **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.**, en virtud del contrato de concesión 008 de Agosto 22 de 2007, se encuentra adelantando el **PROYECTO DE CONCESIÓN VIAL RUTA CARIBE**, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, enmarcado dentro de las políticas de mejoramiento de red vial de integración nacional e internacional, contemplada en la Ley 812 de 2003 para los años 2003 – 2006, y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, y el literal e) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

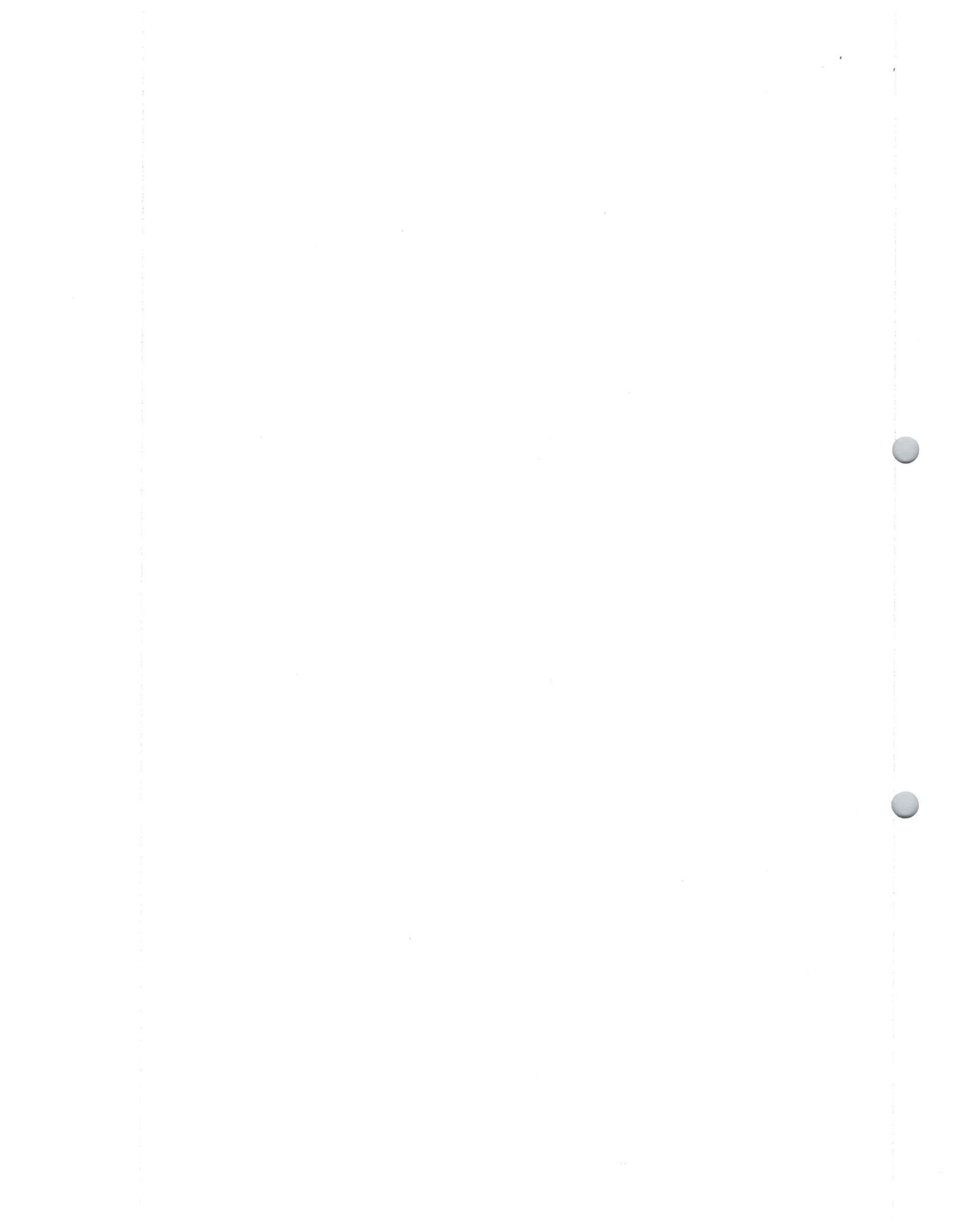
De acuerdo con el Contrato de Concesión 008 de Agosto 22 de 2007, modificado por el Orosí de fecha 08 de Mayo de 2008; y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.** la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado proyecto vial.

Por lo cual, **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.** en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de Septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 2684 del 6 agosto de 2015 de la del Ministerio de Transporte, requiere comprar por



MinTransporte
Ministerio de Transporte





motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un área de terreno de 7618.00 M² del inmueble en referencia incluida las , mejoras y cultivos que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas Inicial **K19+210,11** y Final **K19+329,22** conforme al requerimiento contenido en la ficha predial N° **CRC-V-002** de julio de 2015, del **Tramo Variante: Sector Palmar de Varela - Sabanagrande .**

El valor total de la oferta de compra es **CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS M /CTE (\$ 48.960.176,00)**, discriminados así: **Área requerida de TERRENO : 7618.00 M²**, por valor de **DIESCISIETE MILLONES TRES MIL TRECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$17.003.376,00)** ; **CONSTRUCCION** : Por valor de **DIESCIOCHO MILLONES CIENTO TREINTA MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$ 18.130.500,00)** **MEJORAS** : Por Valor de **NUEVE MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL TRECIENTOS PESOS M/CTE (\$9.121.300,00)** **CULTIVOS:** por valor de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL PESOS M/CTE (\$4.705.000,00)** de acuerdo con el Avalúo Comercial elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria del Caribe, de Abril 10 de 2018.

En el mismo sentido nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en los Artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, el Artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y la Resolución 2684 del 6 agosto de 2015 del Ministerio de Transporte, dentro del avalúo comercial corporativo antes relacionado, se encuentra incluida la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán cancelados directamente a las entidades correspondientes, y serán asumidos por el comprador.

En caso de que se llegare a una enajenación voluntaria en los precisos términos de Ley, el método para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario, será la formula aritmética más expedita para distribuir el pago a cada beneficiario según su participación en el dominio o posesión regular inscrita, y el plazo para entregarlo se pactará de común acuerdo en la promesa de compraventa o escritura pública respectiva, en todo caso, el precio total se cancelará solo cuando se verifique la inscripción del acto de compraventa en el folio de matrícula inmobiliaria en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**

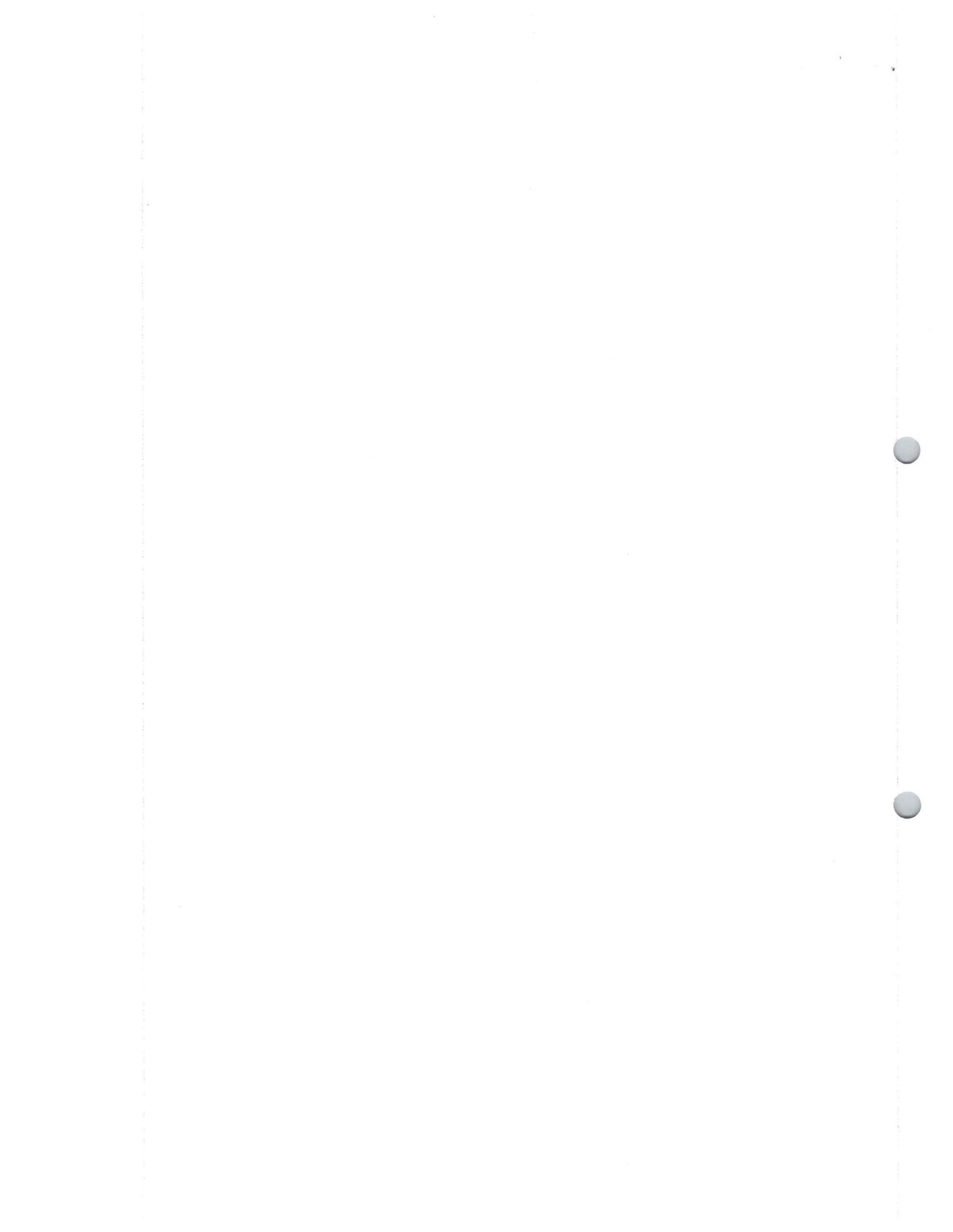
Le informamos además de manera completa para su conocimiento los posibles procesos que se pueden presentar como son:

1. Enajenación Voluntaria: A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuentan ustedes con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad sobre esta oferta, bien sea aceptándola, o rechazándola; mediante oficio dirigido a las oficinas de **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S. – Coordinación de Gestión Predial**, Ubicadas en la Transversal 54 N° 31 A 227, Barrio Los Alpes, Cartagena de Indias, Bolívar, Teléfonos: 6 53 49 76 – 321 205 72 31.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa,
- Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo,







Autopistas del Sol S.A.S.
Transv 54 No 31 A 227, los Alpes.
Cartagena. Colombia
Tel. +(57 5) 6 53 49 76
www.autopistasdelsol.com.co

Página 3 de 4

c. No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de aceptarla, se suscribirá escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la aceptación.

2. Expropiación Judicial: En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido anteriormente, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de esta oferta de compra, no se haya llegado a un acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; conforme lo establecido por el artículo 4º de Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 que decretó disposiciones medidas de los proyectos de infraestructura de que trata la Ley 1682 de 2013, y en el mismo, el precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado en el avalúo.

No obstante, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia, será posible que los propietarios y **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.**, firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Lo anterior para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 2684 del 6 agosto de 2015 de la del Ministerio de Transporte, Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 y Artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y del Decreto 2684 de 2015.

Para expresar su voluntad de negociación, y llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, cuenta usted con un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido a la Coordinación de Gestión Predial de **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.**, sociedad delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación 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.

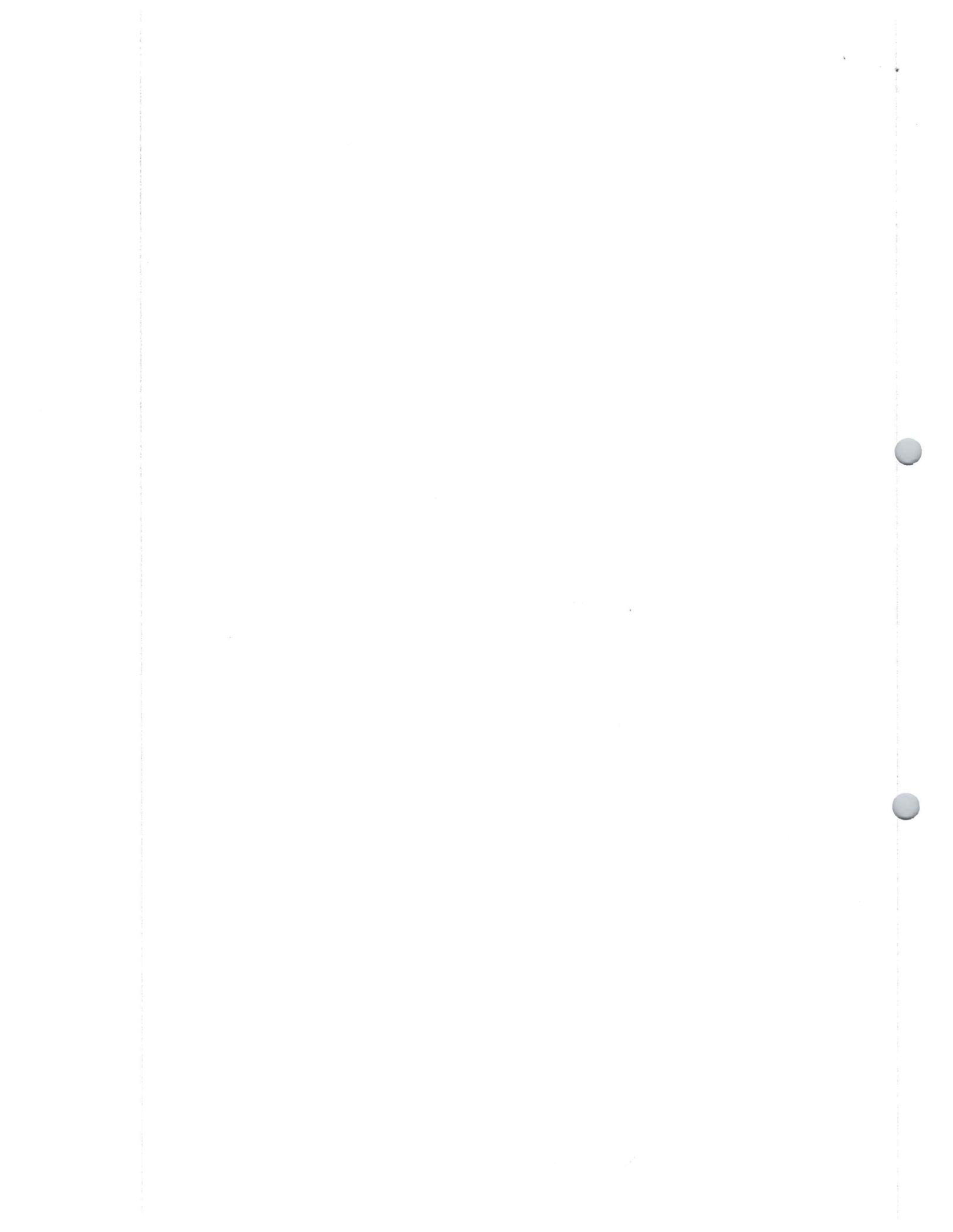
Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.**, **COORDINACIÓN DE GESTIÓN PREDIAL**, ubicadas en la Transversal 54 N° 31 i -99, Barrio Los Alpes, Cartagena de Indias, Bolívar, Teléfonos: 6 47 5540 y 6 47 5549.

Según el estudio de títulos, la zona de terreno que se requiere, pertenece a la señores : **ETHEL MARGARITA VALLEJO PATIÑO, CECILIA MARGARITA GUARIN VALVERDE, MIGUEL ALBERTO**



MinTransporte
Ministerio de Transporte







Autopistas del Sol S.A.S.
Transv 54 No 31 A 227, los Alpes
Cartagena, Colombia
Tel. +(57 5) 6 53 49 76
www.autopistasdelsol.com.co

Página 4 de 4

VALVERDE SANCHEZ, AMIRA ESTHER CHARRIS ROLONG, ESTHER MARIA CHARRIS ROLONG, JAUN VICENTE CHARRIS ROLONG, MARTHA LUCIA CHARRIS ROLONG, ROSALBA ESTHER ROLONG CABALLERO.

Esta Oferta será inscrita en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición seguidamente de su notificación, en consecuencia el Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre el inmueble.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Acompaño para su conocimiento copia de la ficha, inventario, registro fotográfico y plano técnico predial, copia del avalúo y certificado del uso del suelo, así mismo le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.


MENZEL AMÍN AVENDAÑO

Representante Legal de AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CRC-V-002

Proyectó: José Torres Pérez - IGP

Revisó: Gisella Romero - CGP

Aprobó: Karol Ludyan García - GJ

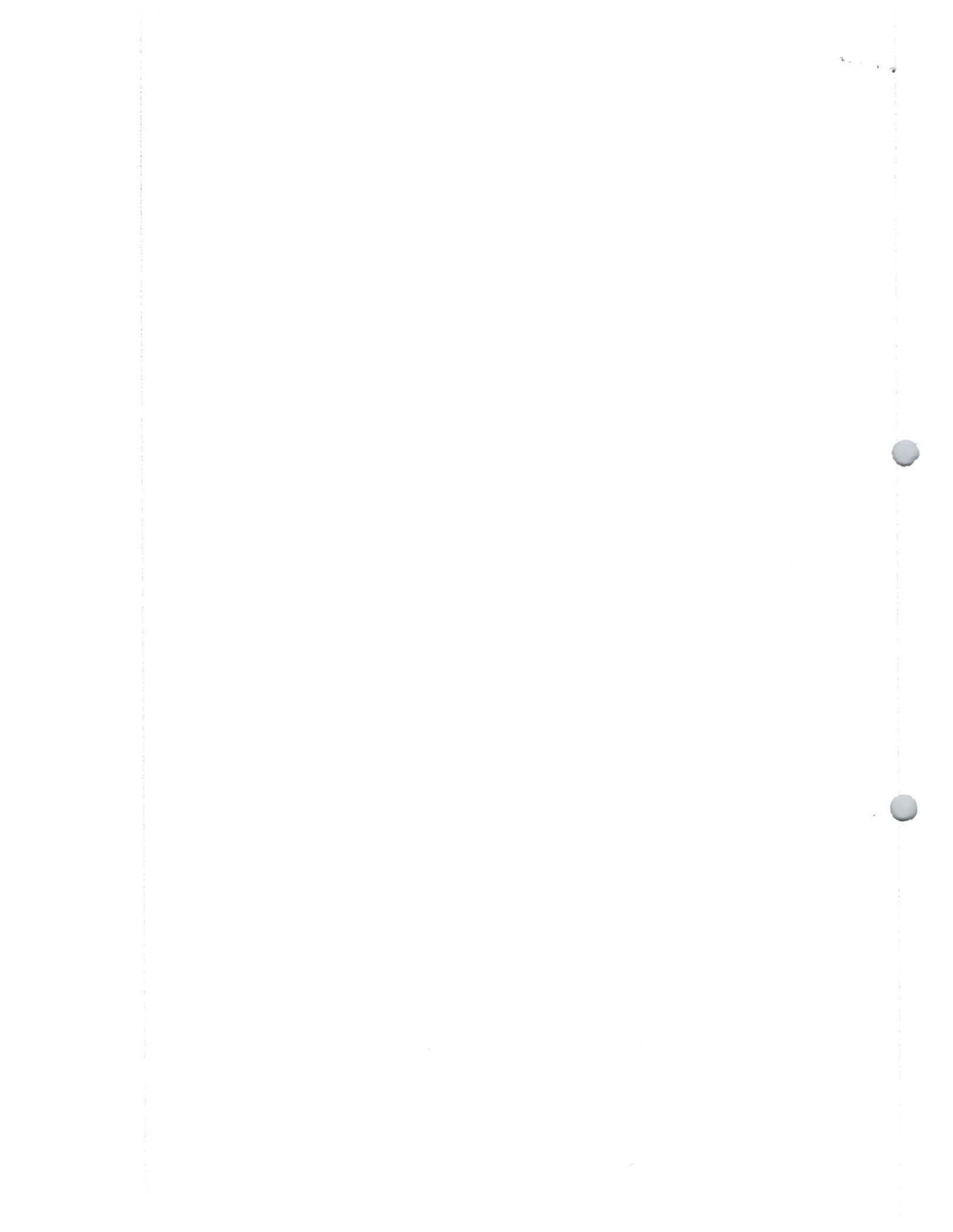


MinTransporte
Ministerio de Transportes



Agencia Nacional de
Infraestructura





MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
PROYECTO DE CONCESION VIAL
RUTA CARIBE
FICHA PREDIAL

TRAMO O SECTOR: **VARIANTE PALMAR DE VARELA - SABANA GRANDE**

PREDIO No. **CRC-V-002** CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO: **EXPANSIÓN URBANA**

ABS. INICIAL: **K19+210,11** ABS. FINAL: **K19+329,22**

AUTOPISTAS DEL SOL S.A.
 Libertad / Orden

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO:
VICENTE DE JESÚS CHARRIS PERTUZ Y OTROS y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

CECULA Y/O NIT N° **3.713.881** **TELEFONO:** _____

LINDEROS NOR: LONG **73,70** m **ORI** **115,61** m **SUR:** **68,61** m **OCC.:** **126,60** m

PROPIET. **MIGUEL ALBERTO VALVERDE SÁNCHEZ (Puntos 4 al 6)**
JOSEFA MARIA VALVERDE CABALLERO (Puntos 9 al 1)

DIRECCIÓN DEL PREDIO: **CIENAGUETA (GLOBO 1)**
VEREDA/BARRIO: **PALMAR DE VARELA**
MUNICIPIO: **PALMAR DE VARELA** **DPTO:** **ATLANTICO**

VICENTE DE JESÚS CHARRIS PERTUZ Y OTROS y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (Área Sobrante Predio) (Puntos 6 al 9)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (Área Sobrante Predio) (Puntos 1 al 4)

ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE **NOTARIA** **UNICA** **OFICINA DE REGISTRO**

TIPO TENENCIA **PROPIETARIO** **FECHA** **12/12/2013** **de I.P. de Soledad**

MATRIC. INMOB **041-134329** **CIUDAD** **STO. TOMAS**

Nº ESCRITURA **1363** **Nº CATASTRAL** **00-01-0000-0133-000 M.I.E.**

CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	DENS	UND
Olivo grande	6		un
Neem grande	3		un
Limoncillo grande	1		un
Trupillo grande	5		un
Caimito mediano	1		un
Mango pequeño	21		un
Guayaba pequeña	9		un
Guaiabana pequeña	5		un
Nispero pequeño	3		un
Limón pequeño	3		un
Ciruella pequeño	3		un
Palma de Coco grande	1		un
Palmeras pequeñas	3		un
Planta de Aji	4		un
Planta de Ahuyama	1		un

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS REQUERIDAS:
 Construcción de un nivel, sistema estructural en mampostería no confinada, fachada en ladrillo tolete pañetada y pintada, que consta de: Cuarto con piso en concreto afinado en mineral, paredes en ladrillo tolete pañetadas y pintadas, techo en cerchas de madera y teja de cemento, puerta en madera con reja de seguridad metálica; baño con piso en baldosa, paredes en ladrillo tolete pañetada con un 50% enchapado, con techo en lamina de cemento y puerta en madera, 1 servicio; Cocina con piso en concreto afinado en mineral, paredes pañetadas y pintadas, ventana con marco metálico sin vidrio, techo con cerchas en madera y teja en cemento con un mesón enchapado en baldosa de 2,10 m x 0,60 m x 0,11 m de espesor.
 Andén cubierto en escudra con piso en concreto afinado en mineral, muro en concreto de 0,75 m de alto con un vacío interno de 0,40 m de diametro, tres columnas en concreto reforzado de 0,28 m de espesor y 1,97 m de alto, dos columnas circulares de 0,16 m de diametro y 1,97 m de alto.
 Materia para jardín con relleno en tierra y cerramiento en ladrillo pañetado de dimensiones de 2,10m de largo y 2,00 m de ancho.
 Materia para jardín con relleno en tierra y cerramiento en ladrillo tolete a la vista de dimensiones 3,85m de largo y 2,67m de ancho.
 Alberca en ladrillo pañetada y afinado internamente de forma circular de 1,22 m de alto con un diametro de 1,68 m y espesor de 0,15 m.
 Alberca en ladrillo pañetada de 1,00m x 0,85m x 0,72m, en buen estado.
 Pozo séptico con recubrimiento en ladrillo de dimensiones 1,10 m x 1,10m x 2,00 m de profundidad y tapa en concreto.
 Cerca medianera en postes de madera con 3 hilos de alambre de púa.
 Cerca medianera en postes de madera con 4 hilos de alambre de púa.
 Tubería PVC de 4 pulgadas

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS REQUERIDAS:	CANTIDAD	UNID
	22,95	m2
	22,23	m2
	4,20	m2
	10,28	m2
	2,71	m3
	0,61	m3
	2,42	m3
	34,31	m
	36,85	m
	8,24	m

ÁREA TOTAL PREDIO **21.410,00** m²

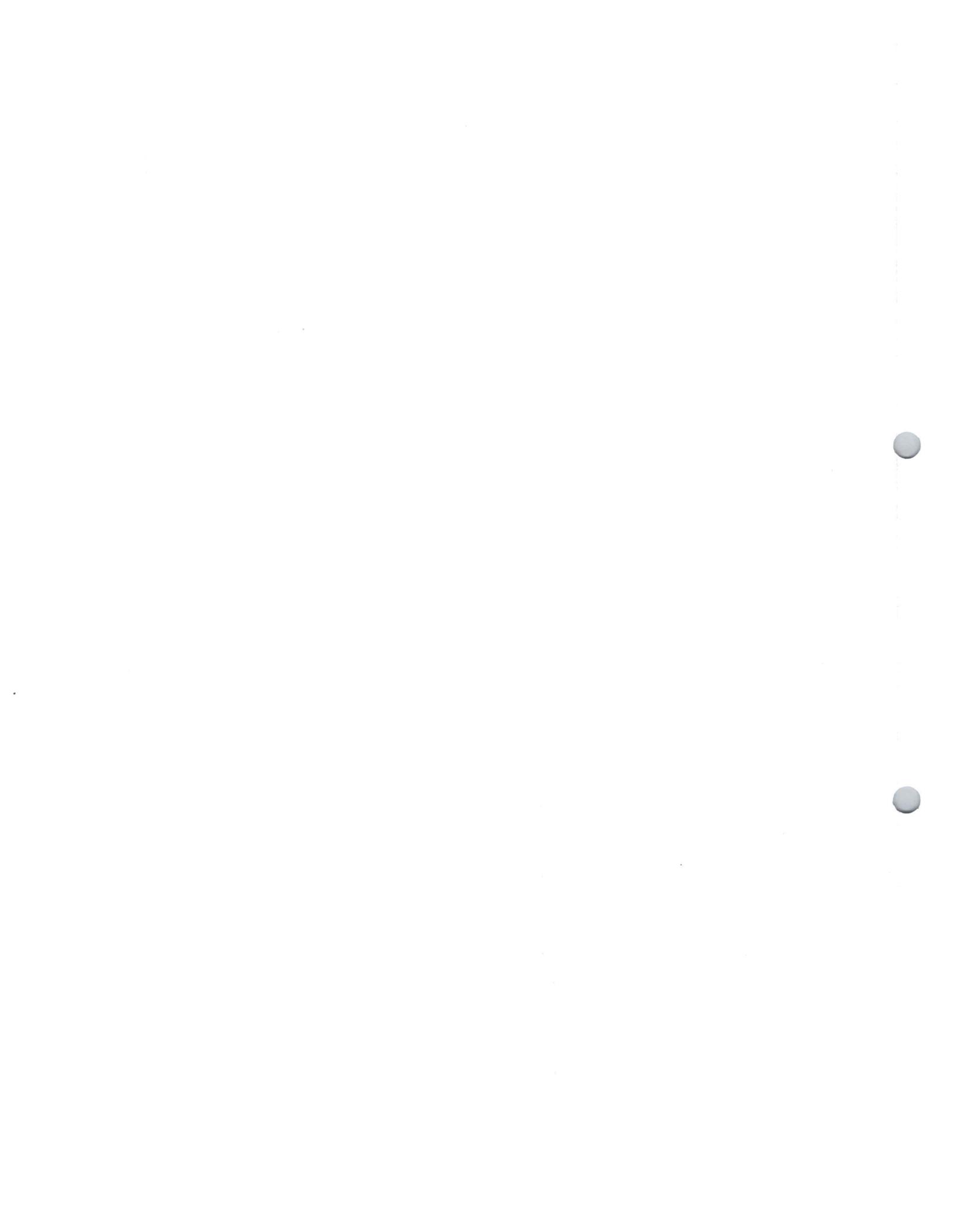
ÁREA REQUERIDA **7.618,00** m²

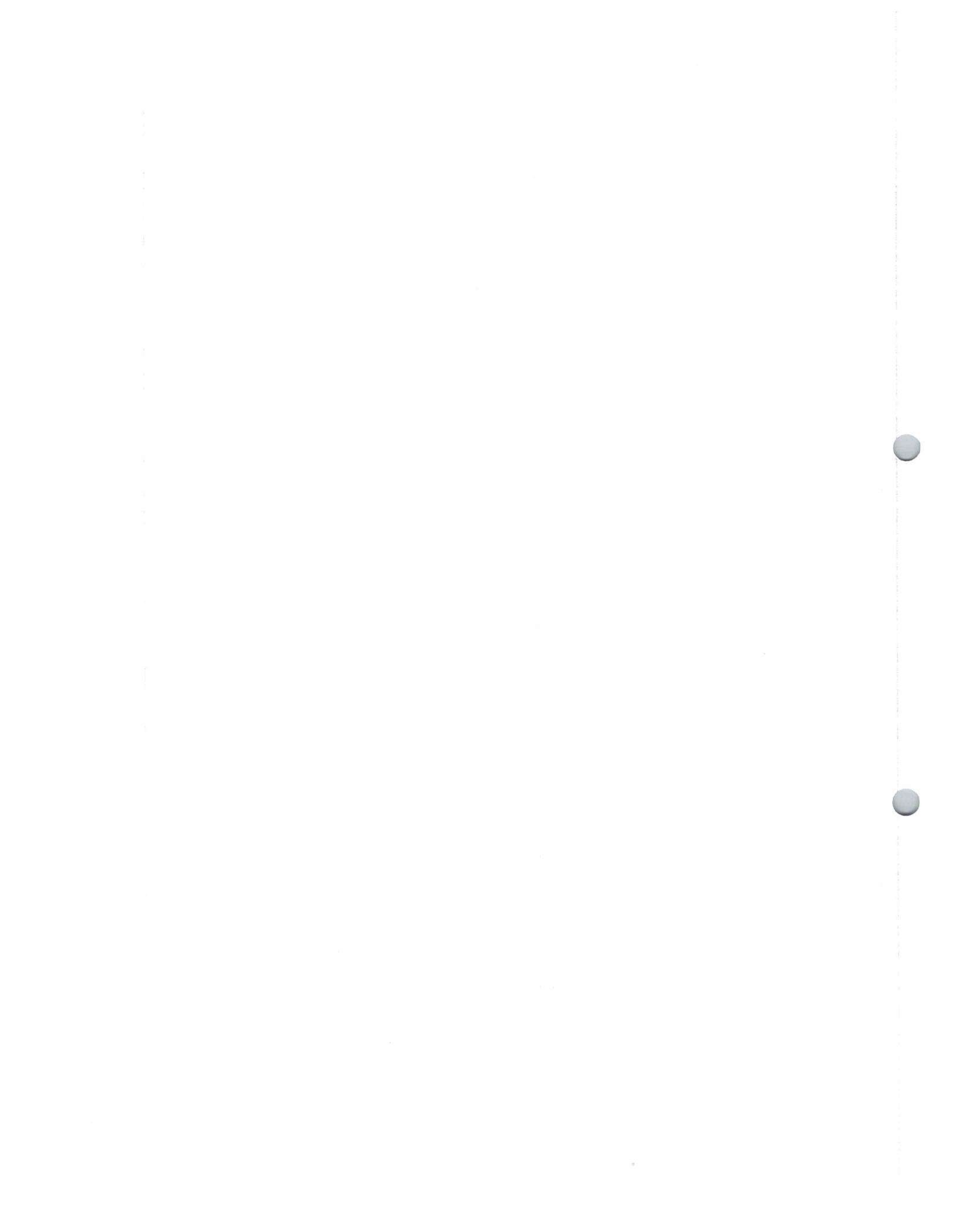
ÁREA CONSTRUIDA _____ m²

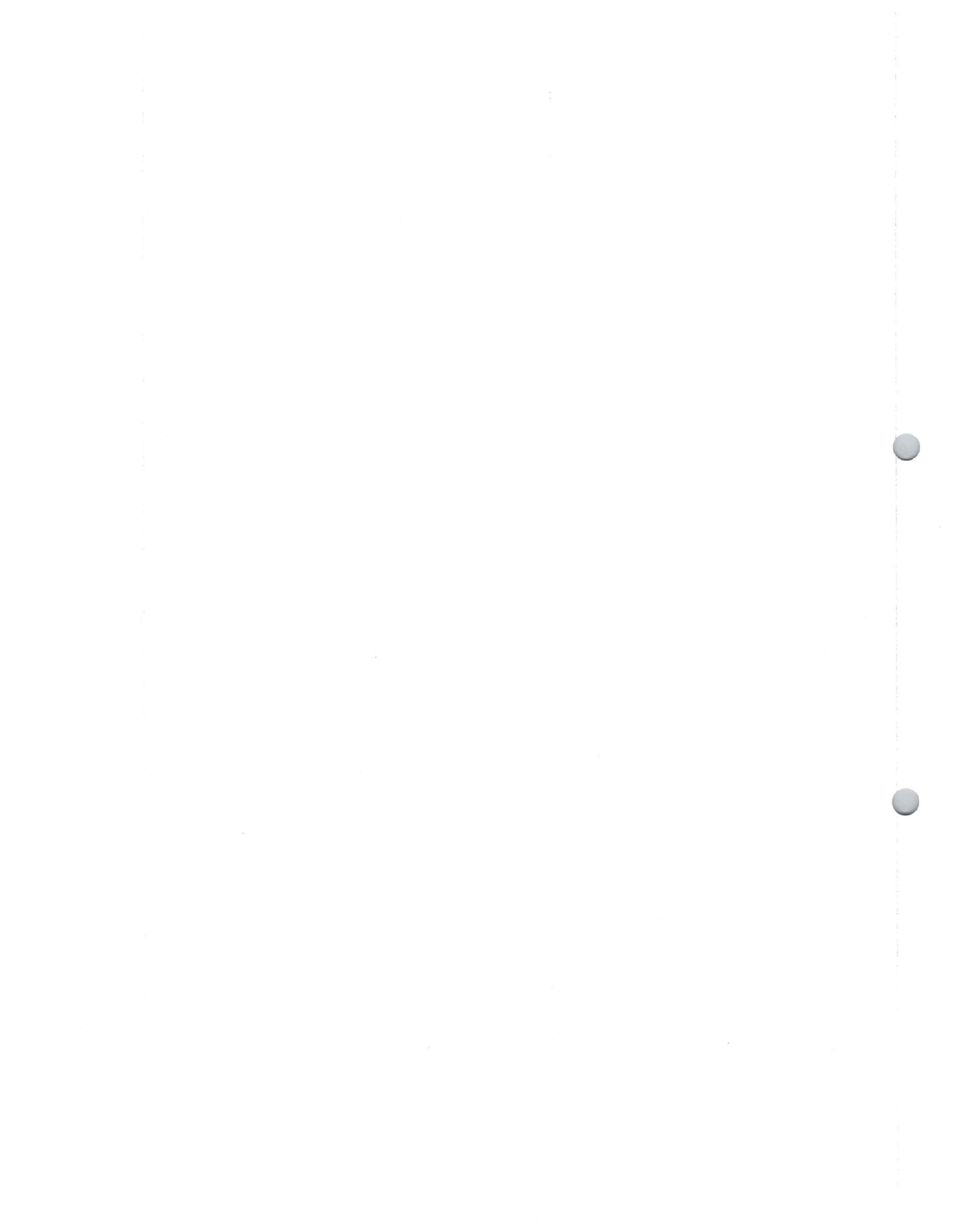
FECHA DE ELABORACIÓN **jul-15**

OBSERVACIONES:
 Este predio se identificaba antes con M.T.040-402584 de la oficina de registros de instrumentos publicos de Barranquilla, actualmente se identifica con el M.T.041-134329 de la oficina de registros de instrumentos publicos de Soledad.

ELABORÓ: _____
REVISÓ: _____
APROBÓ: _____









MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
CONCESION VIAL RUTA CARIBE
FORMATO REGISTRO FOTOGRÁFICO

VIGILADO
SUPERTRANSPORTE



TRAMO O TRAYECTO:

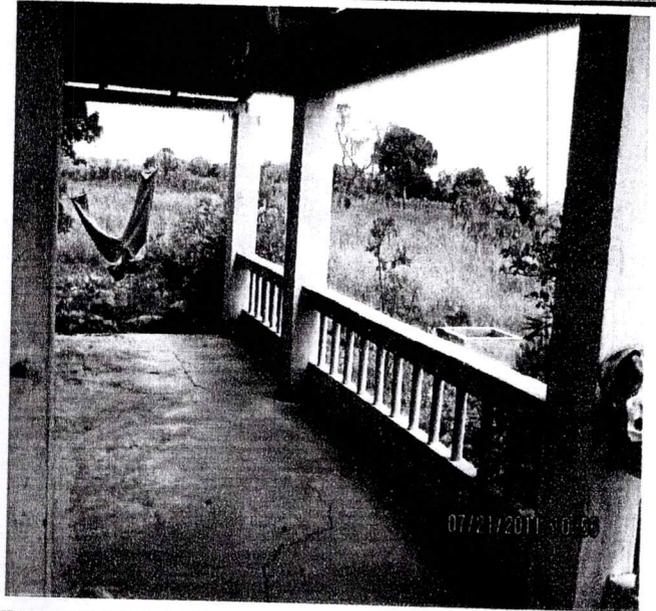
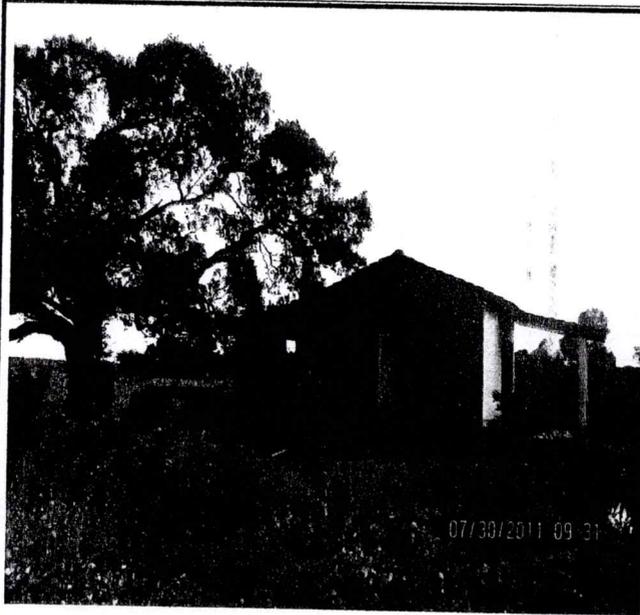
SECTOR:

PREDIO

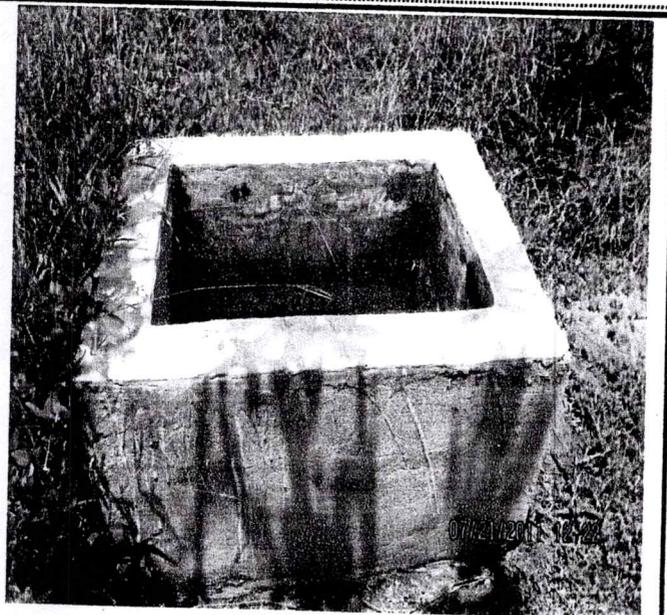
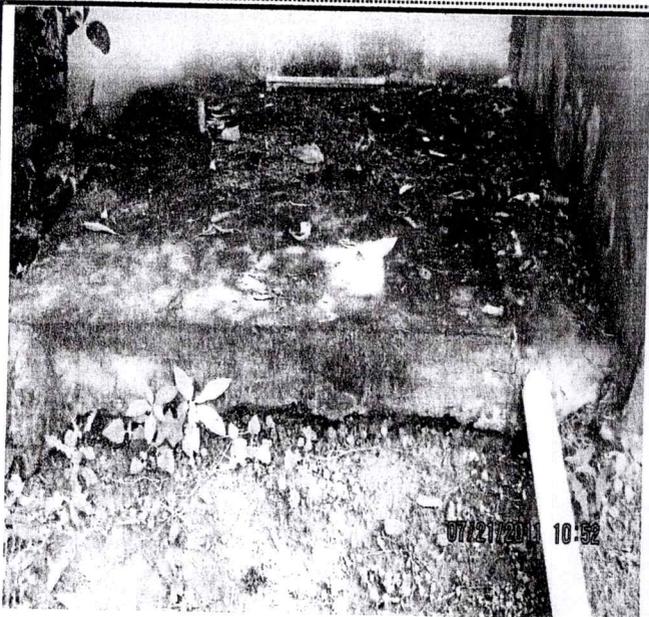
PROPIETARIO DEL PREDIO:

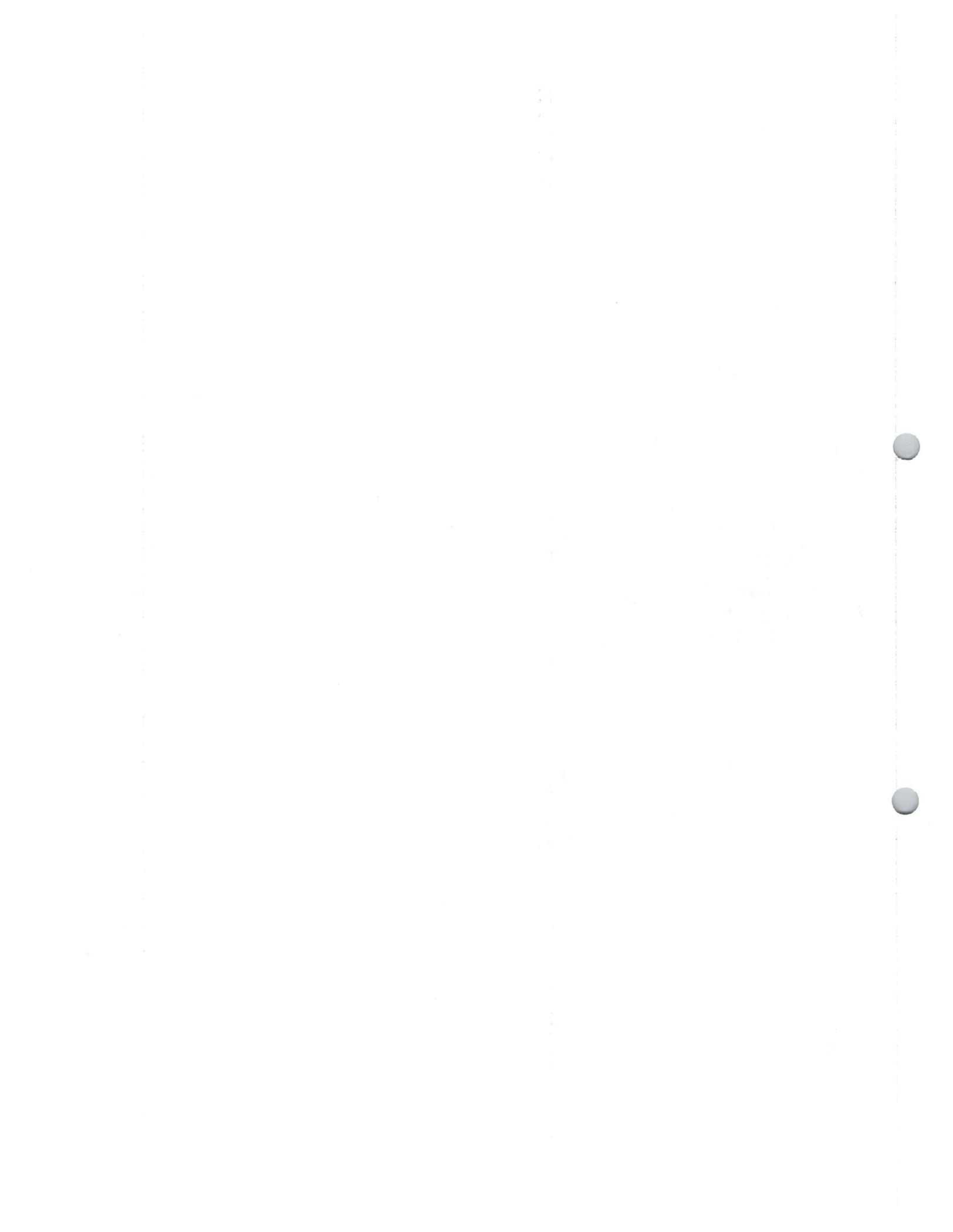
NOMBRE DEL JEFE DE HOGAR:

Registro N° 1. CONSTRUCCION EN ÁREA REQUERIDA



Registro N° 2. POZO SÉPTICO Y ALBERCA EN ÁREA REQUERIDA.







MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
CONCESION VIAL RUTA CARIBE
FORMATO REGISTRO FOTOGRAFICO

VIGILADO
SUPERTRANSPORTE



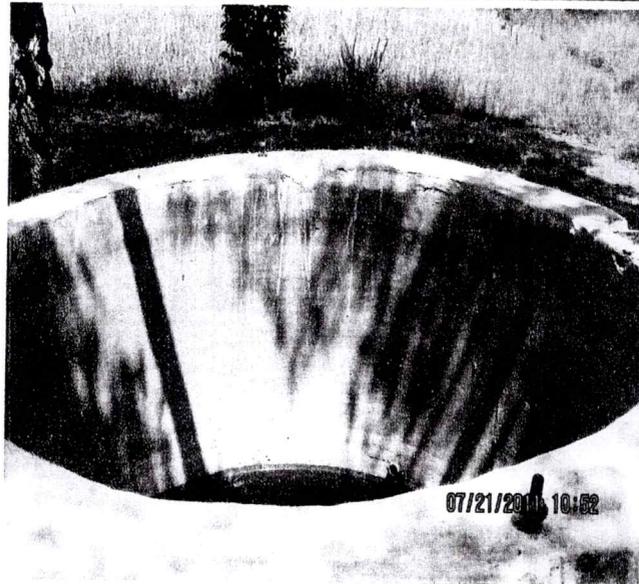
TRAMO O TRAYECTO: SECTOR:

PREDIO

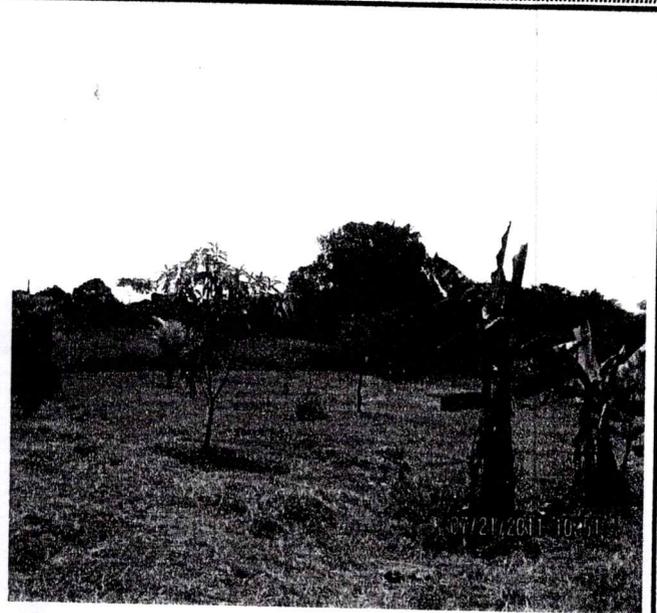
PROPIETARIO DEL PREDIO:

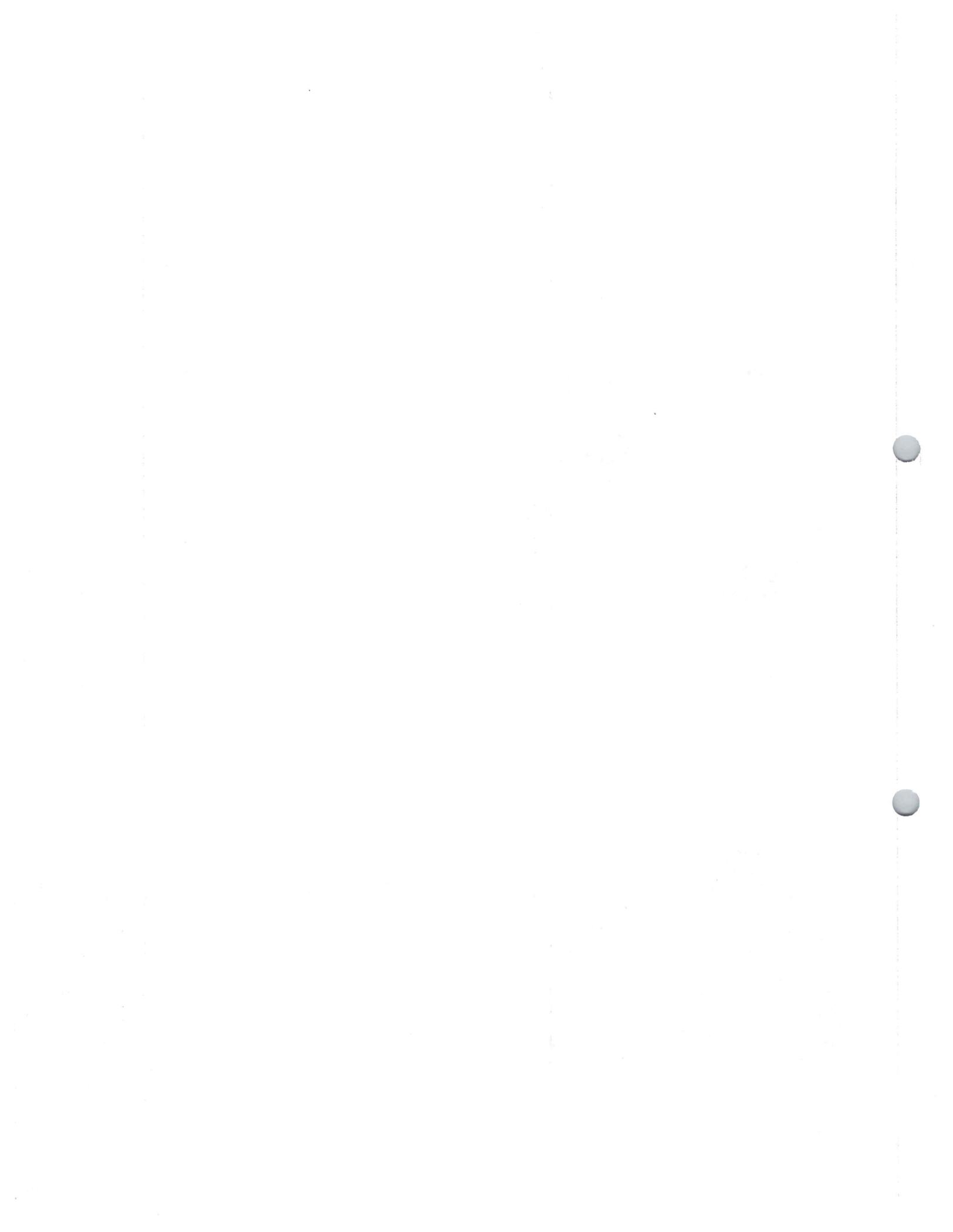
NOMBRE DEL JEFE DE HOGAR:

Registro N° .

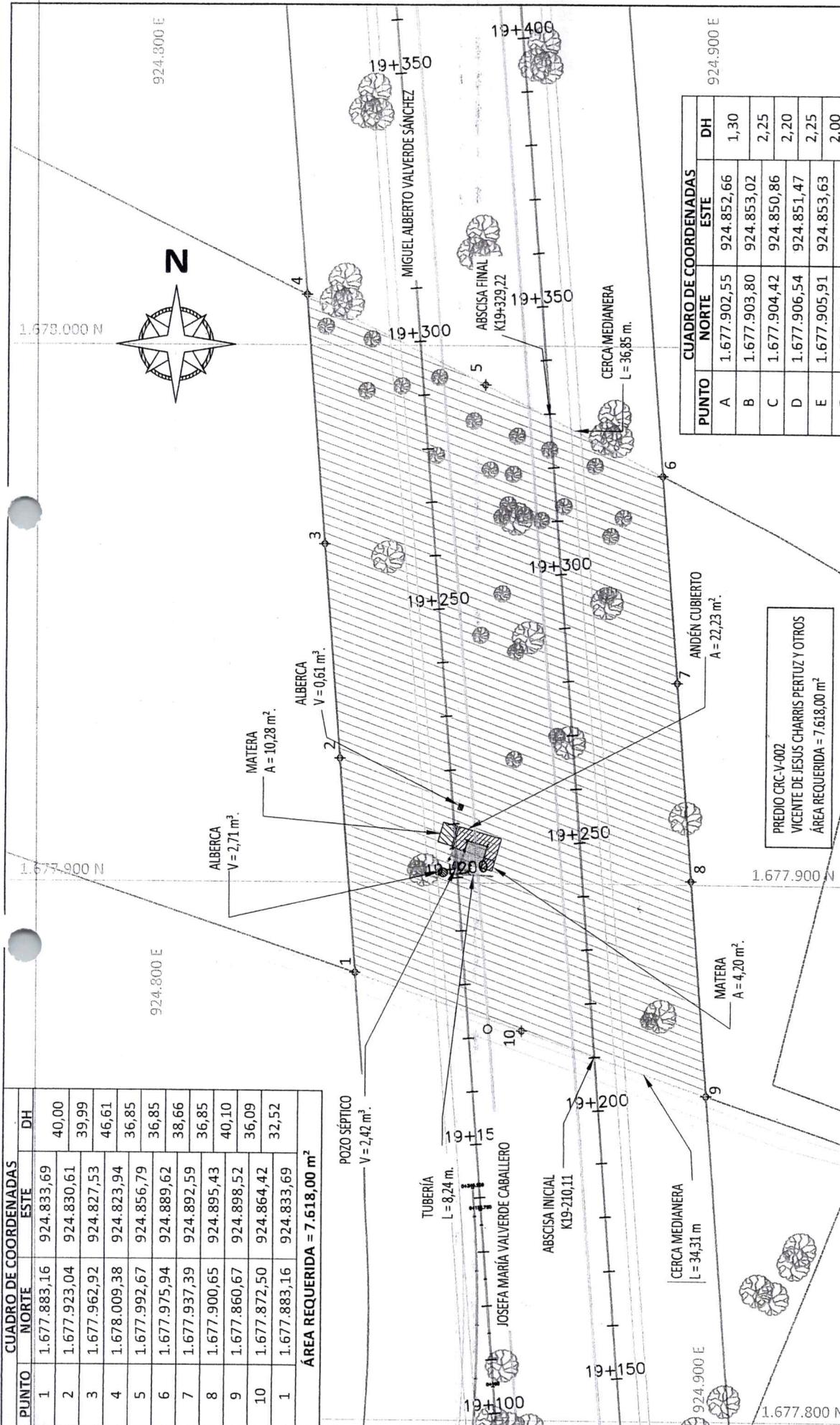


Registro N° .





CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DH
1	1.677.883,16	924.833,69	40,00
2	1.677.923,04	924.830,61	39,99
3	1.677.962,92	924.827,53	46,61
4	1.678.009,38	924.823,94	36,85
5	1.677.992,67	924.856,79	36,85
6	1.677.975,94	924.889,62	38,66
7	1.677.937,39	924.892,59	36,85
8	1.677.900,65	924.895,43	40,10
9	1.677.860,67	924.898,52	36,09
10	1.677.872,50	924.864,42	32,52
1	1.677.883,16	924.833,69	
ÁREA REQUERIDA = 7.618,00 m²			



PUNTO	CUADRO DE COORDENADAS		DH
	NORTE	ESTE	
A	1.677.902,55	924.852,66	1,30
B	1.677.903,80	924.853,02	2,25
C	1.677.904,42	924.850,86	2,20
D	1.677.906,54	924.851,47	2,25
E	1.677.905,91	924.853,63	2,00
F	1.677.907,83	924.854,19	3,76
G	1.677.906,79	924.857,80	4,12
H	1.677.902,83	924.856,66	2,00
I	1.677.903,31	924.854,71	1,30
J	1.677.902,06	924.854,35	1,76
A	1.677.902,55	924.852,66	
ÁREA CONSTRUIDA = 22,95 m²			

PREDIO CRC-V-002
VICENTE DE JESÚS CHARRIS PERTUZ Y OTROS
ÁREA REQUERIDA = 7.618,00 m²

CONVENIONES

- BORDE VÍA PROYECTADA
- EIE VÍA PROYECTADA
- EIE VÍA EXISTENTE
- DERECHO DE VÍA ACTUAL
- DERECHO DE VÍA PROYECTO
- BORDE VÍA EXISTENTE
- SEPARADOR
- CERCA
- ÁREA REQUERIDA
- ÁREA CONST. REQUERIDA
- ÁREA DE MEJORAS
- ÁREA SOBRIANTE
- POSTE
- ÁRBOL

FIGMA GRÁFICA N°: CRC-V-002

VARIANTE PALMAR DE VARELA - SABANAGRANDE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
REPUBLICA DE COLOMBIA

FECHA: FEBRERO DE 2012
ESCALA: 1 : 1000

PROYECTO: AUTOPISTAS DEL SOL S.A.

PROPIETARIO: VICENTE DE JESÚS CHARRIS PERTUZ

CÉD: 00-01-0000-0133-000 M.L.E
MAT: 040-402584

ÁREA REQUERIDA: 7.618,00 m²

ÁREA CONSTRUIDA: 22,95 m²

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA: 7.618,00 m²

ÁREA CONSTRUIDA: 21.410,00 m²

1.678.000 N

924.900 E

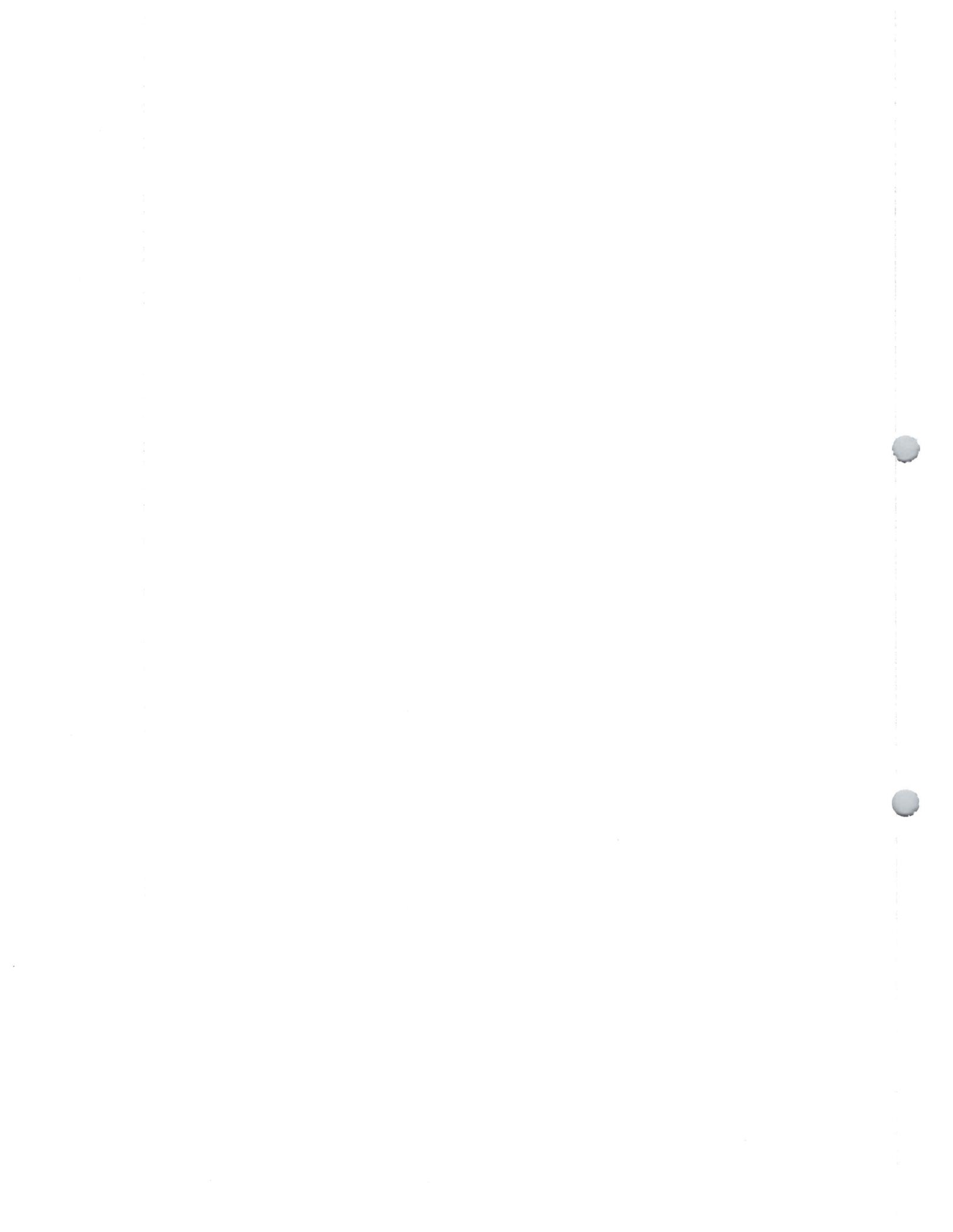
924.800 E

924.800 E

1.677.900 N

1.677.800 N

[Handwritten signature]





**Corporación
Lonja Inmobiliaria del Caribe**

NIT. 806.014.299-1

AVALÚO COMERCIAL
Lote de Terreno y Construcción
Municipio Palmar de Varela, Atlántico
ABS.INICIAL K19+210,11 – ABS.FINAL K19+329,22

SOLICITADO POR:

AUTOPISTAS DEL SOL S.A.
Contrato No. 055-2015
CRC-V-002

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL CARIBE

Cartagena de Indias D. T. y C. Abril 2018



ÍNDICE

	Pág.
1. INFORMACIÓN GENERAL	3
2. DATOS CATASTRALES	3
3. DOCUMENTACIÓN RECIBIDA	4
4. TENENCIA	4
5. INFORMACION DEL SECTOR	4
6. DECRETO REGLAMENTARIO	5
7. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO	5
8. MÉTODO VALUATORIO	9
9. ASPECTOS GENERALES	10
10. ESTUDIO ECONOMICO	10
11. AVALÚOS	12
12. AVALÚO TOTAL	15
13. ADENDOS	16



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Oficio: SOL-BOL-CE-GP-0024-18, suscrito por Karol José Ludyan García, Gerente Jurídico de Autopista del Sol S.A.S
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Se trata de estimar el valor de un lote de terreno, su construcción y anexos.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Atlántico.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Palmar de Varela.
- 1.6. **SECTOR:** Rural.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL PREDIO:** Cienagueta (Globo 1)
- 1.8. **OBJETIVO DEL AVALUO:** Enajenación voluntaria o expropiación.
- 1.9. **USO ACTUAL:** Sobre el área requerida del lote se encuentra levantada una construcción.
- 1.10. **FECHA DE VISITA:** 17 de Febrero 2018
- 1.11. **FECHA DE INFORME:** 10 de Abril de 2018

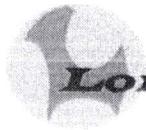
Nota: Vigencia del informe: En atención a lo preceptuado en el numeral 7 del artículo 2° del Decreto 422 de 2000 y en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, se deja constancia que el presente avalúo tendrá una vigencia de una año, contado desde la fecha de su expedición.

A

2. DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral: 00-01-0000-0133-000 M.E

VIGENCIA FISCAL	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
01-06-2016	10	68.2843 Ha	541 Mts	\$205'844.000



3. DOCUMENTACIÓN RECIBIDA

- a) Cuadro de áreas parciales y plano del área parcial del lote que se Avalúa.
- b) Cuadro del inventario del predio a adquirir.

4. TENENCIA

- 4.1. PROPIETARIO: Vicente de Jesús Charris Pertuz y otros y/o Herederos determinados e indeterminados.
- 4.2. ESCRITURA PUBLICA: 1363 de la Notaria única del Circulo Notarial de Santo Tomas, del 12 de Diciembre del 2013.
- 4.3. FOLIO DE MATRICULA: 041-134329

5. INFORMACION DEL SECTOR

- 5.1. LIMITE SECTORIAL: Los alrededores son mayormente de tipo Agropecuario, delimitado al Norte por el municipio de Campeche, al Sur con el municipio de Sabanalarga, al Oriente con la carretera Troncal de Oriente y al occidente con la carretera de la Cordialidad.
- 5.2. ACCION PRINCIPAL EN EL SECTOR: La constituye inicialmente la explotación agropecuaria, esto se demuestra por la pendiente del suelo y el tipo de explotación de los alrededores, los cultivos predominantes, que la mayoría lo conforman pastos mejorados para la alimentación del ganado.
- 5.3. VIAS IMPORTANTES: La principal vía de acceso la constituye la Cordialidad y la Troncal de Oriente, las cuales están unidas por la doble calzada, recientemente construida, la constituye el eje de desarrollo de la zona.
- 5.4. SERVICIOS BASICOS: En el sector se encuentran los servicios básicos de energía eléctrica.



- 5.5. VALORIZACIÓN:** La tendencia de valorización del sector es bastante alta debido al desarrollo que en los últimos años se está viendo a raíz de la construcción de la doble calzada Sabanalarga –Palmar de Varela.
- 5.6. TRANSPORTE PÚBLICO:** Todos las busetas que salen desde Sabanalarga con destino a Cascajal, Leña, La retirada, Martillo hasta llegar a la Troncal de Oriente.

6. DECRETO REGLAMENTARIO

De acuerdo a la certificación expedida por el secretario de Planeación y Obras Públicas del municipio de Palmar de Varela el uso del suelo del predio con referencia catastral No.00-01-0000-0133-000, según el Esquema de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante Acuerdo No. 018 del 4 de Diciembre de 2009.

Según Certificado de Uso de Suelo expedido el 29 de diciembre de 2017 la Finca cienagueta clasifica su actividad principal como: AREA SUBURBANA Y RURAL: USO AGRICOLA, GANADERO, FORESTAL DE EXPLOTACION DE RECURSOS NATURALES DE ACTIVIDADES ANALOGAS.

7. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

7.1. GENERALIDADES DEL TERRENO

7.1.1. UBICACIÓN: El frente del predio en su totalidad está localizado mirando hacia la carretera que va a Palmar de Varela.

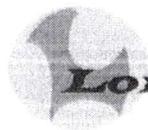
7.1.2. SUPERFICIES

ORIGEN	ÁREA TOTAL DEL TERRENO	AREA REQUERIDA
Ficha Predial	21.410,00 m ²	7.618,00 m ²

*Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria

7.1.3. LINDEROS:

Norte: Longitud 73.70 m, colinda con predios de Miguel Alberto Valverde Sanchez (punto 4 al 6).



Oriente: 115.61 m, colinda con predios de Vicente de Jesus Charris Pertuz y otros y/o Herederos determinados e indeterminados (arfea sobrante predio (punto 6 al 9).

Sur: Longitud 68.61 m, colinda con predios de Josefa Maria Valverde Caballero (puntos 9 al 1).

Occidente: Longitud 126.60 m, colinda con predios de Vicente de Jesus Charris Pertuz y otros y/o herederos determinados e indeterminados (area sobrante predio) (punto 1 al 4).

7.1.4. CLASES DE SUELO:

De conformidad con el Estudio General de Suelos y Zonificación de tierras del departamento del Atlántico realizada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, el predio se encuentra ubicado dentro de una zona con una vocación de uso principal agrosilvopastoril con su uso principal agropastoril ASP. Son terrenos ligeramente planos y fuertemente quebrados con pendiente del 0 al 3% afectados por la erosión ligera, inundaciones frecuentes y mal drenados que limitan su uso en actividades agrícolas o ganaderas, se deben favorecer la regeneración de la vegetación natural, y evitar el sobre pastoreo, no dejar desprovisto el suelo sin cobertura vegetal.

7.1.4.1. SIMBOLO DEL SUELO: RWJa

Paisaje: Planicie aluvial

Litología Sedimento: Deposito mixto sobre fino.

7.1.4.2. RELIEVE:

Proceso morfo dinámico: relieve plano a ligeramente plano, con pendiente del 0 al 3%.

7.1.4.3. CARACTERISTICAS PRINCIPAL DEL SUELO:

Son superficiales a muy superficiales y pobres a bien drenados.

7.1.4.4. TEXTURA

Moderadamente fina a moderadamente gruesa, neutros alcalinos y saturación de bases muy altas presencia de sales y solidos RWJa.

7.1.5. REPRESENTACION GEOMÉTRICA:

El predio en estudio, afectado por el trazado de la vía tiene forma de polígono irregular.

7.1.6. SERVICIOS PUBLICOS:

Servicios Básicos: energía eléctrica.



7.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

7.2.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

Construcción de un nivel, sistema estructural en mampostería no confinada, fachada en ladrillo tolete pañetada y pintada, que consta de : cuarto con piso en concreto afinado en mineral, paredes de ladrillo tolete pañetadas y pintadas, techo en cerchas de madera y teja de cemento, puerta en madera con reja de seguridad metálica; baño con piso en baldosa, paredes en ladrillo tolete pañetada con un 50% enchapado, con techo en lámina de cemento y puerta en madera, 1 servicio; cocina con piso en concreto afinado en mineral, paredes pañetadas y pintadas, ventana con marco metálico sin vidrio, techo con cerchas en madera y teja en cemento con un mesón enchapado en baldosa de 2.10m X 0.60m X 0.11m de espesor con un área de **22,95 M²**.

7.2.2. ANEXOS:

- Andén cubierto en escuadra con piso en concreto afinado en mineral, muro en concreto de 0.75 m de alto con un vacío interno de 0.40 m de diámetro, tres columnas en concreto reforzado de 0.28 m de espesor y 1.97 m de alto, dos columnas circulares de 0.16 m de diámetro y 1.97 m de alto.
- Madera para jardín con relleno en tierra y cerramiento en ladrillo pañetado de dimensiones de 2.10 m de largo y 2.00 m de ancho.
- Madera para jardín con relleno en tierra y cerramiento en ladrillo tolete a la vista de dimensiones 3.85 m de largo y 2.67 m de ancho.
- Alberca en ladrillo pañetado y afinado internamente de forma circular de 1.22 m de alto con un diámetro de 1.68 m y espesor de 0.15 m.
- Alberca en ladrillo pañetado de 1.00 m x 0.85m x 0.72 m, en buen estado.
- Pozo séptico con recubrimiento en ladrillo de dimensiones 1.10 m x 1.10m x 2.00 m de profundidad y tapa en concreto.
- Cerca medianera en postes de madera con 3 hilos de alambre de púa.
- Cerca medianera en postes de madera con 4 hilos de alambre de púa.
- Tubería PVC de 4 pulgadas.

7.2.3. CULTIVOS:

Olivo Grande, Neem Grande, Limoncillo Grande, Trupillo Grande, Caimito Mediano, Mango Pequeño, Guayaba Pequeña, Guanaban Pequeña, Nispero Pequeño, Limón Pequeño, Ciruela Pequeña, Palma de Coco Grande, Palmeras Pequeñas, Planta De Aji, Planta De Ahuyama.



7.2.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular.

7.2.5 VETUSTEZ: 10 años aproximadamente

7.3. ÁREAS Y FUENTE: Ficha Predial

Anexos:

DETALLE	CANTIDAD	UNIDAD
Anden cubierto en escuadra con piso en concreto afinado en mineral, muro en concreto de 0.75 m de alto con un vacío interno de 0.40 m de diámetro, tres columnas en concreto reforzado de 0.28 m de espesor y 1.97 m de alto, dos columnas circulares de 0.16 m de diámetro y 1.97 m de alto	22.23	m2
Matera para jardín con relleno en tierra y cerramiento en ladrillo pañetado de dimensiones de 2.10 m de largo y 2.00 m de ancho.	4.20	m2
Matera para jardín con relleno en tierra y cerramiento en ladrillo tolete a la vista de dimensiones 3.85 m de largo y 2.67 m de ancho.	10.28	m2
Alberca en ladrillo pañetado y afinado internamente de forma circular de 1.22 m de alto con un diámetro de 1.68 m y espesor de 0.15 m	2.71	m3
Alberca en ladrillo pañetada de 1.00 m x 0.85 m x 0.72 m, en buen estado.	0.61	m3
Pozo séptico con recubrimiento en ladrillo de dimensiones 1.10 m x 1.10m x 2.00 m de profundidad y tapa en concreto.	2.42	m3
Cerca medianera en postes de madera con 3 hilos de alambre de púa.	34.31	m
Cerca medianera en postes de madera con 4 hilos de alambre de púa	36.85	m
Tubería PVC de 4 pulgadas.	8.24	m

Cultivos:

DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD
Olivo grande	Und	6
Neem grande	Und	3
Limoncillo grande	Und	1
Trupillo grande	Und	5



Caimito mediano	Und	1
Mango pequeño	Und	21
Guayaba pequeña	Und	9
Guanábana pequeña	Und	5
Níspero pequeño	Und	3
Limón pequeño	Und	3
Ciruela pequeña	Und	3
Palma de coco grande	Und	1
Palmeras pequeñas	Und	3
Planta de Ají	Und	4
Planta de Ahuyama	Und	1

8. MÉTODO VALUATORIO

De conformidad con lo previsto en el artículo 1º de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Método comparativo de Mercado que consiste en establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes o comparables al objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En desarrollo de la aplicación de la metodología enunciada, se procedió a analizar y procesar una oferta encontrada en la zona a saber:

Oferta: Carretera Sabanalarga – Palmar, Finca Villa Carmen, con 17 Ha, valor \$46.602.941 Teléfono 301 2846595 Gerardo Gómez.

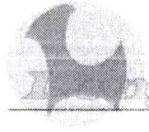
Por haberse encontrado una sola oferta, no se puede tomar como dato definitivo porque no reúne el número de Ofertas necesarias (3) Resolución 620 del IGAC, por lo anterior, se procede a practicar encuestas entre personas conocedoras de la zona tales como: Propietarios, Peritos Avaluadores, corredores de bienes raíces, etc, a saber:

Yojana Rúa Oñoro, Vendedora \$25.000.000/ Ha

German David Ortega, Agente rural de la zona, \$23.000.000/ Ha

Humberto Barona, Perito Avaluador \$24.000.000/ Ha

Para determinar el valor del terreno del predio objeto de avalúo, así como el de los demás predios ubicados en la misma zona, se efectuó el procesamiento estadístico de la información referida a los precios investigados en el área, dentro de la cual se ubica el predio analizado, tal proceso arrojó como resultado un valor único confiable para ellas.



9. ASPECTOS GENERALES

Las consideraciones más importantes que se han tenido en cuenta en la ubicación y la investigación económica para este predio son las siguientes:

- El frente del predio, mira totalmente para la vía de doble calzada.
- La doble calzada es una solución expedita de movilización automovilística y transporte de carga.
- Tiene cercanía a la cabecera municipal de Palmar de Varela.
- Los servicios públicos de energía eléctrica, están presentes en la zona.
- Tiene acceso tanto, por la carretera Troncal de Oriente (Barranquilla-Calamar), así como por la Carretera de la Cordialidad.

10. ESTUDIO ECONOMICO

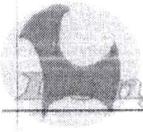
10.1. INVESTIGACIÓN DIRECTA: Para este caso se practicaron encuestas, porque únicamente se encontró una sola Oferta.

NOMBRE	PROFESIÓN	VALOR
Yojana Rúa Oñoro	Vendedora	\$25.000.000
German Ortega	Agente Policía Rural	\$23.000.000
Humberto Barona	Perito Avaluador	\$24.000.000
PROMEDIO		\$24.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$1.000.000
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4%
LIMITE SUPERIOR		\$25.000.000
LIMITE INFERIOR		\$23.000.000

NOTA: EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN NUNCA DEBE SER SUPERIOR A 7,5%

10.2. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Se practicó esta investigación, a partir de la oferta relacionada anteriormente, mediante la cual se obtuvo un valor promedio del terreno en la zona de \$24.000.000/Ha.



10.3. DESCUENTO POR ANUNCIO DEL PROYECTO

Ley 388 de 1997, Parágrafo 1 del Artículo 61. La afectación o incremento de los precios investigados, por el anuncio de la realización del proyecto se estima en un 7.0%, ya deducido, con ocasión del escaso desarrollo que tiene el área que se estudia, debido a sus características y limitaciones por su comportamiento rural. Dicho porcentaje de descuento se establece considerando además que la dinámica de los valores del mercado en la zona habitualmente están más ligados comercialmente a la cercanía o proximidad con el casco urbano del Municipio de Palmar de Varela, Departamento del Atlántico, o a la expectativa por la reciente entrada en vigencia del Tratado de Libre Comercio de Colombia con los Estados Unidos de América.

10.4. INDEMNIZACIONES POR DAÑO EMERGENTE:

Estimación por estudio económico de acuerdo con lo establecido en la resolución 2.684 de agosto de 2015

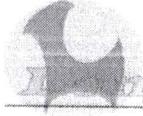
10.5. INDEMNIZACIONES POR LUCRO CESANTE:

Para la estimación se aplicaran los procedimientos establecidos en la resolución 2.684 de agosto de 2015

10.6. VALORES ADOPTADOS: Basados en el procesamiento de los datos obtenidos mediante las encuestas mencionadas, y utilizando métodos estadísticos legalmente establecidos, se llegó a un precio unitario para el terreno de \$24.000.000/Ha, equivalente a \$2.400/m², posteriormente se realiza el descuento del 7% dando un valor de **\$2232/m²**, cifra que tomaremos como base para liquidar.

Para determinar el valor de las construcciones se utilizó el Método de Costo de Reposición, previsto en el artículo 3° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, consultando como referente; la publicación de la revista especializada CONSTRUDATA ediciones N°161; N°162; 170; 179 y 185, y las tablas de valores vigentes del IGAC para catastro actualizadas para comercio, con las que se obtiene el precio unitario para el valor de las construcciones; utilizando además la tabla de Fitto y Corvini (Ver anexo N°. 3), cuyo resultado está representado en las respectivas tablas que posteriormente se muestran. Así mismo, para el valor de las mejoras, al resultado se le demerita, teniendo en cuenta la vetustez y el estado de conservación en el momento de la visita para cada uno de los ítems.

Para obtener el valor unitario de los cultivos, se investigó con diferentes viveros y profesionales expertos en ingeniería agronómica e ingeniería forestal.



Los precios investigados se encuentran anexos a la memoria descriptiva, teniendo en cuenta el concepto de diferentes profesionales en el Agro, al igual que los valores manejados en varios establecimientos entre los cuales se encuentran:

- ✓ VIVERO LA JUNGLA en el corregimiento El Zapatero. Propietarios: José Álvarez Teléfono 3153496841.
- ✓ VIVERO FERIA DE LAS FLOREZ. Dirección: Barrio El Recreo No. 31B-25. Teléfono: 6513094.
- ✓ Ingeniero Forestal y Avaluador: Nelson Morales. Teléfono: 3684997
- ✓ Ingeniero Agrónomo y Avaluador: Abraham Jadid. Teléfono: 3157456443

11. AVALÚOS

11.1. AVALÚO DEL TERRENO

DETALLE	ÁREA/M ²	VALOR UNITARIO/MT ²	VALOR TOTAL
Terreno	7.618,00	\$2.232	\$17.003.376,00
AVALÚO TOTAL			\$17.003.376,00

11.2. AVALÚO DE LA CONSTRUCCION

DETALLE	ÁREA/M ²	VALOR UNITARIO/MT ²	VALOR TOTAL
Vivienda	22.95	\$ 790.000	\$18.130.500,00
AVALÚO TOTAL \$ 18.130.500,00			

11.3. AVALÚO DE LOS ANEXOS

DETALLE	CANTIDAD	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Anden cubierto en escuadra con piso en concreto afinado en mineral, muro en concreto de 0.75 m de alto con un vacío interno de 0.40 m de diámetro, tres columnas en concreto reforzado de 0.28 m de espesor y 1.97 m de alto, dos	22.23	m2	\$ 110.000	\$2.445.300



columnas circulares de 0.16 m de diámetro y 1.97 m de alto				
Matera para jardín con relleno en tierra y cerramiento en ladrillo pañetado de dimensiones de 2.10 m de largo y 2.00 m de ancho.	4.20	m2	\$ 30.000	\$126.000
Matera para jardín con relleno en tierra y cerramiento en ladrillo tolete a la vista de dimensiones 3.85 m de largo y 2.67 m de ancho.	10.28	m2	\$30.000	\$308.400
Alberca en ladrillo pañetado y afinado internamente de forma circular de 1.22 m de alto con un diámetro de 1.68 m y espesor de 0.15 m	2.71	m3	\$500.000	\$ 1.355.000
Alberca en ladrillo pañetada de 1.00 m x 0.85 m x 0.72 m, en buen estado.	0.61	m3	\$500.000	\$ 305.000
Pozo séptico con recubrimiento en ladrillo de dimensiones 1.10 m x 1.10m x 2.00 m de profundidad y tapa en concreto.	2.42	m3	\$1.090.000	\$2.637.800
Cerca medianera en postes de madera con 3 hilos de alambre de púa.	34.31	m	\$ 25.000	\$ 857.750
Cerca medianera en postes de madera con 4 hilos de alambre de púa	36.85	m	\$ 25.000	\$921.250
Tubería PVC de 4 pulgadas	8.24	m	\$ 20.000	\$164.800
AVALUO TOTAL \$ 9.121.300				

11.4. AVALUO DE LOS CULTIVOS

DETALLE	CANTIDAD	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Olivo grande	6	Und	\$ 80.000	\$ 480.000
Neem grande	3	Und	\$ 80.000	\$ 240.000
Limoncillo grande	1	Und	\$ 5.000	\$ 5.000
Trupillo grande	5	Und	\$ 100.000	\$ 500.000



Caimito mediano	1	Und	\$150.000	\$150.000
Mango pequeño	21	Und	\$ 70.000	\$ 1.470.000
Guayaba pequeña	9	Und	\$ 70.000	\$ 630.000
Guanábana pequeña	5	Und	\$ 70.000	\$ 350.000
Níspero pequeño	3	Und	\$ 70.000	\$ 210.000
Limón pequeño	3	Und	\$ 50.000	\$ 150.000
Ciruela pequeña	3	Und	\$ 50.000	\$ 150.000
Palma de coco grande	1	Und	\$ 150.000	\$ 150.000
Palmeras pequeñas	3	Und	\$ 30.000	\$ 90.000
Planta de Aji	4	Und	\$ 20.000	\$ 80.000
Planta de Ahuyama	1	Und	\$50.000	\$ 50.000
AVALÚO TOTAL \$ 4.705.000,00				

11.4. DAÑO EMERGENTE:

11.4.1. INDEMNIZACIONES POR CONCEPTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO:

Los costos de notariado y registro se estiman con base en el valor del inmueble antes de las indemnizaciones por lucro cesante y daño emergente, aplicando las tarifas establecidas en las resoluciones 0640 y 0641 de enero 23 de 2015, de la superintendencia de Notariado y Registro-SNR. No obstante, este valor no será objeto de análisis en el presente estudio, bajo el entendido que el concesionario AUTOPISTAS DEL SOL S.A.S se encargara de hacer este tipo de pagos directamente a las notarias y oficinas de registro.

DESCRIPCIÓN	cant	und	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Notariado	1,00	und	\$ -	\$ -
Registro	1,00	und	\$ -	\$ -
AVALÚO TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO				\$ -

11.4.2. DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES:

Para este caso no aplica

DESCRIPCIÓN	cant	und	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Desmante	0,00	glb	\$ -	\$ -
Embalaje	0,00	glb	\$ -	\$ -
Traslado	0,00	glb	\$ -	\$ -
AVALÚO TOTAL DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES				\$ -



Corporación

Inmobiliaria del Caribe

NIT. 806.014.299-1

15

11.4.3. INDEMNIZACIONES POR OTROS CONCEPTOS QUE GENERAN DAÑO EMERGENTE

11.5. LUCRO CESANTE:

DESCRIPCIÓN	cant	und	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
No Aplica	0,00	m2	\$ -	\$ -
No Aplica	0,00	m2	\$ -	
AVALÚO TOTAL OTROS CONCEPTOS QUE GENERAN DAÑO EMERGENTE				\$ -

Actualmente en el predio no se desarrollan actividades por consiguiente, este ítem no aplica

DESCRIPCIÓN	cant	und	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
No Aplica	0,00			\$ -
No aplica	0,00			\$ -
AVALÚO TOTAL LUCRO CESANTE				\$ -

12. AVALÚO TOTAL

ÍTEM	VALOR TOTAL
TERRENO	\$17.003.376
CONSTRUCCION	\$18.130.500
ANEXOS	\$9.121.300
CULTIVOS	\$4.705.000
AVALÚO TOTAL	\$48.960.176

SON: CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE

Atentamente,

HERNANDO E. SARMIENTO CASTELLON
Presidente
R.N.A.- MI No.0397



13. ADENDOS

13.1. GRÁFICOS

- Plano área requerida del Predio

13.2. FOTOGRAFICOS

- Cuatro (4) Fotografías que permiten identificar el predio motivo de Avalúo.

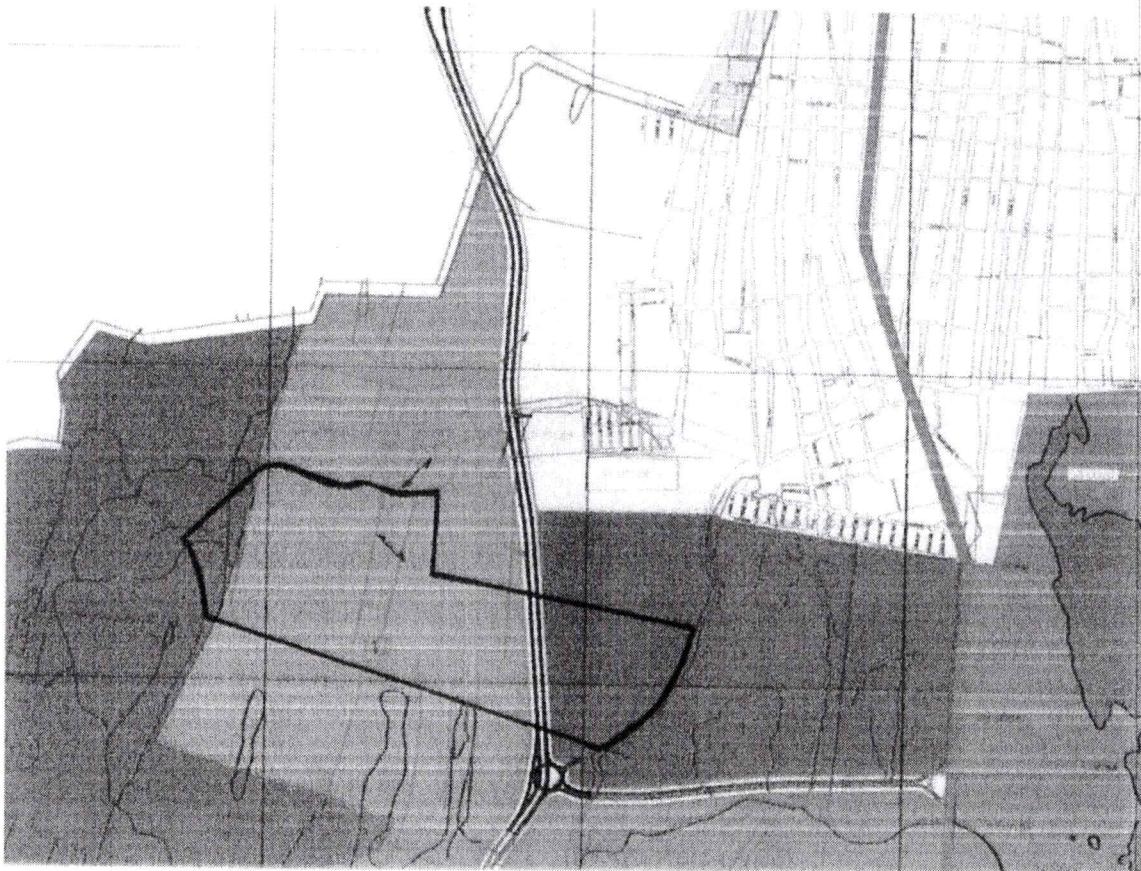
13.3. TABLA DE DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VIVIENDA	10	70	14,29%	3	24,79%	\$ 1.048.975	\$260.005	\$788.970	\$ 790.000



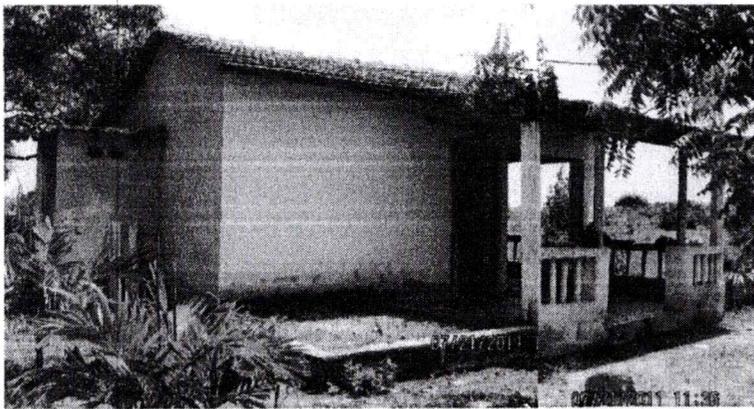
ANEXO 2 - USOS DEL SUELO



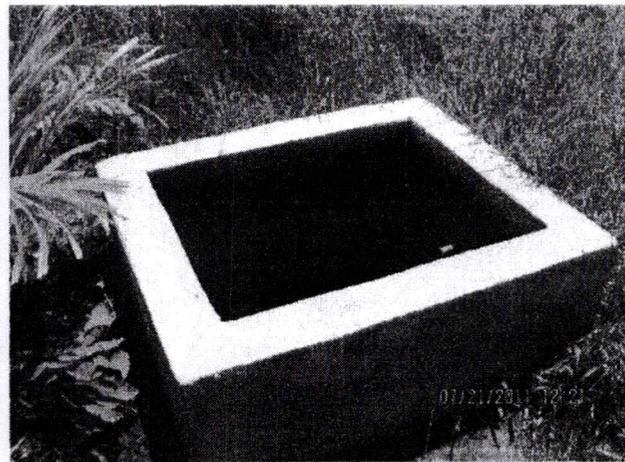
Q



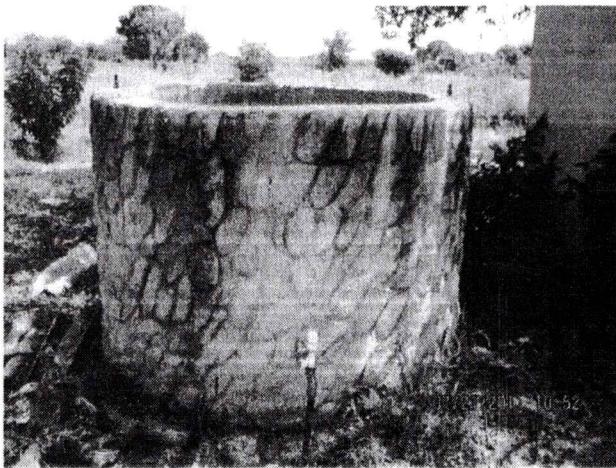
ANEXO 3 - FOTOGRÁFICO



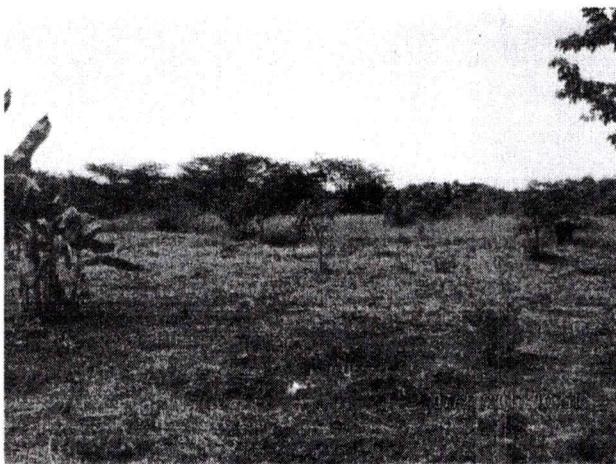
CONSTRUCCION ENCONTRADA



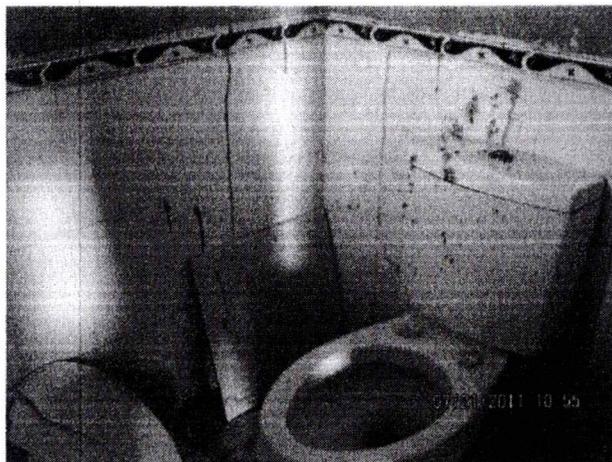
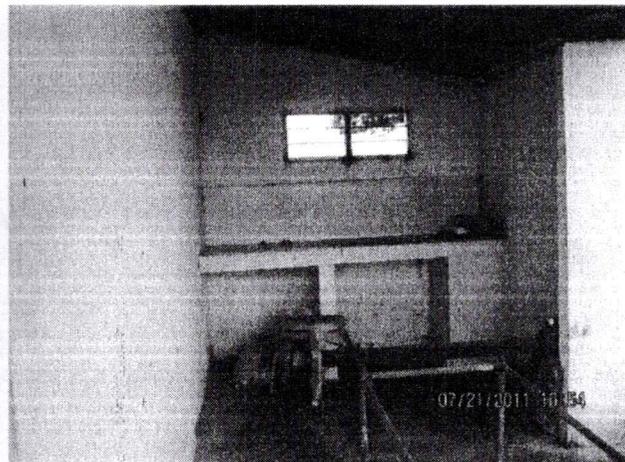
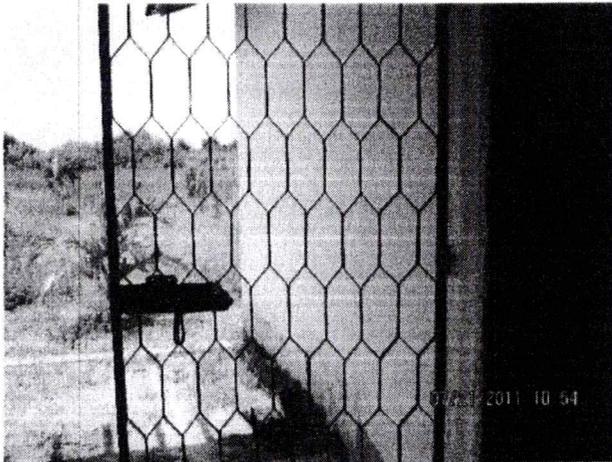
POZO SEPTICO Y ALBERCA



ALBERCA



VEGETACION ENCONTRADA



INTERIOR DEL INMUEBLE

**ANEXO 4
TABLA DE DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI
CRC -V-002**

TABLA DE ESTADO DE CONSERVACIÓN DE CONSTRUCCIONES FITO CORVINNI	
Clase 1	Nuevo. Está bien conservado, no necesita reparaciones
Clase 2	Está bien conservado. Necesita reparaciones menores acabados
Clase 3	Necesita reparaciones menores: pisos o pañetes
Clase 4	Reparaciones importantes: estructuras
Clase 5	Sin valor

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VIVIENDA	10	70	14,29%	3	24,79%	\$ 1.048.975	\$260.005	\$788.970	\$ 790.000

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
ANDEN	3	70	4,29%	3	19,93%	137.000	\$27.308	\$109.692	\$ 110.000
MATERA	3	70	4,29%	3	19,93%	37.000	\$7.375	\$29.625	\$ 30.000
ALBERCA	3	70	4,29%	3	19,93%	625.307	\$124.643	\$500.664	\$ 500.000
POZO SEPTICO	3	70	4,29%	3	19,93%	1.362.462	\$271.581	\$1.090.881	\$ 1.090.000
CERCA MEDIANERA 3	3	70	4,29%	3	19,93%	31.500	\$6.279	\$25.221	\$ 25.000
CERCA MEDIANERA 4	3	70	4,29%	3	19,93%	33.500	\$6.678	\$26.822	\$ 25.000
TUBERIA PVC	3	70	4,29%	3	19,93%	23.943	\$4.773	\$19.170	\$ 20.000



11



