



Montería,

Señores:

MARTHA ISABEL PÁJARO DE CASTELLAR
RODOLFO PÁJARO CANTILLO

Dirección: Finca El Rosario

María La Baja – Bolívar

CAB - CORRESPONDENCIA ENVIADA
- RUTA AL MAR
Radicado: 48-147T-20190607002073
Fecha: 07/06/2019 04:07:57 p.m.
Usuario: diana.gutierrez
CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO – OFERTA FORMAL DE COMPRA CON RADICADO **48-147T-20190513001879** DE FECHA 13 DE MAYO DE 2019.

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado N° **48-147T-20190513001880** de 13 de mayo de 2019 enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S instándolo a comparecer a notificarse de la oferta de compra contenida en el escrito con radicado No. **48-147T-20190513001879** de fecha 13 de mayo de 2019 sobre el inmueble identificado con el numero matricula inmobiliaria No. 060-28995 denominado "Finca el Rosario", ubicado en María la Baja, departamento de Bolívar, sobre el cual se encuentra un área requerida para la ejecución del proyecto conexión Antioquia- Bolívar", según consta en la Guía de la Empresa de Correo certificado 4-72 Servicios Postales Nacionales S.A., No. **RA124453723CO** con fecha de admisión del 23 de mayo de 2019, no ha podido ser entregado al destinatario, imposibilitando así la notificación personal, razón por la cual se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y Ley 1742 de 26 de diciembre de 2014 así:

AVISO

Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado No. **48-147T-20190513001879** de fecha 13 de mayo de 2019 "Comunicación por la cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno incluidas las construcciones, mejoras, cultivos y/o especies vegetales en ella existentes, que hace parte de un predio en mayor extensión denominado "Finca el Rosario" ubicado en el Municipio de María la Baja, Departamento de Bolívar, identificado con la Cédula Catastral N° 134420000000000020273000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 060-28995 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos De Cartagena. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-8-3-182. Ubicado en el Sector San Onofre – Cruz del Viso.



El presente aviso se fija en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, y en lugar público de sus Oficinas de Gestión Predial, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria. Adicionalmente se remitirá una copia al predio denominado “Finca el Rosario”, ubicado en el municipio de María la Baja - Bolívar, a fin de notificarle a los señores **MARTHA ISABEL PÁJARO DE CASTELLAR y RODOLFO PÁJARO CANTILLO**, la oferta formal de compra N.º **48-147T-20190513001879** de fecha 13 de mayo de 2019.

Se hace la advertencia legal que contra la oferta de compra N.º **48-147T-20190513001879** de fecha 13 de mayo de 2019, no procede ningún recurso, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañamos para su conocimiento copia del escrito de Oferta de Compra, Informe de avalúo, Ficha Predial, Plano de afectación predial y Certificado de uso de suelo.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE CONCESION RUTA AL MAR
S.A.S EN MONTERÍA, COLOMBIA.

EL 13 de Junio/2019 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 14 de Junio/2019 A LAS 6:00 P.M.



PAULA ANDREA RAMIREZ RESTREPO
Coordinadora predial Concesión Ruta al Mar S.A.S

Proyecto: DMGA

Señores:

MARTHA ISABEL PÁJARO DE CASTELLAR
RODOLFO PÁJARO CANTILLO

Dirección: Finca El Rosario

María La Baja – Bolívar

CAB - CORRESPONDENCIA
ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147T-20190513001879
Fecha: 13/05/2019 05:10:50 p.m.
Usuario: diana.gutierrez
CATEGORIA: EXTERNA

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FRANJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, QUE HACE PARTE DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO FINCA EL ROSARIO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MARIA LA BAJA, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N°13442000000000020273000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 060-28995 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-8-3-182 UBICADO EN EL SECTOR SAN ONOFRE – CRUZ DEL VISO.

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 modificada por la resolución 1139 de 2018, 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.

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

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-8-3-182
Fecha de ficha	7-12-2018
Tramo / Unidad funcional	UFI 8 Subsector 3
Área de terreno requerida (m2/ha)	861,30 M2
Abscisa inicial	K 38+746,52 I
Abscisa final	K 39+172,66 I
Municipio	Maria La Baja
Departamento	Bolívar
Folio de Matricula Inmobiliaria	060-28995
ORIP	Cartagena
Cédula Catastral	134420000000000020273000000000

Los linderos generales del predio del cual se extrae la franja de terreno requerida están contenidos en la Escritura Pública No 7981 del 15 de diciembre de 1994 de la Notaría Tercera de Cartagena, y son los siguientes:

"Por el Norte, Linda con propiedad de Teresa Cantillo de Solano, tramo de carretera que de el paraje "La Curva" va a Maríalabaja, de por medio; por el Sur, linda con Rafael Miranda Barrios y sucesores de Pedro Zabaleta Rocha; por el Este, con Víctor Cantillo Estrada, carretera que de San Onofre va al punto Santa Cruz del Viso; y Por el Oeste, con la población de "El Recreo".

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliario No. 060-28995 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena, el área requerida es propiedad de:

Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad - Notaria	Ciudad Notaria
MARTHA ISABEL PÁJARO DE CASTELLAR	C.C 22.968.891	Adjudicación	Escritura Publica	N°7981 del 15 de diciembre de 1994	Tercera	Cartagena
RODOLFO PÁJARO CANTILLO	CC 9.151.001	Adjudicación	Escritura Publica	N°7981 del 15 de diciembre de 1994	Tercera	Cartagena

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N°CAB-8-3-182:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N°CAB-8-3-182	Total: 188.400,00 M2
	Requerida: 861,30 M2
	Remanente: 0.00 M2
	Sobrante: 187.538,70 M2
	Total Requerida: 861,30 M2

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

COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 1 = 268,85 m²

ABS. INICIAL: K 38 +746.52 (I)

ABS. FINAL: K 38 +963.4 (I)

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES ÁREA 1
NORTE	0 m	Puntual. Rodolfo Pájaro Cantillo y Otra (P.8)
SUR	0 m	Puntual. Rodolfo Pájaro Cantillo y Otra (P.1)
ORIENTE	214.57 m	Vía Nacional Maria La Baja- Cruz del Viso (P.1- P.8)
OCCIDENTE	214.66 m	Rodolfo Pájaro Cantillo y Otra (P.8 - P.1)

COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 2 = 592,45 m²

ABS. INICIAL: K 38 +984.51 (I)

ABS. FINAL: K 39 +172.66 (I)

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES ÁREA 2
NORTE	5.51 m	Ivan Guillermo Restrepo Ramírez (P.23 - P.24)
SUR	0 m	Puntual. Rodolfo Pájaro Cantillo y Otra (P.18)
ORIENTE	188.36 m	Vía Nacional Maria La Baja- Cruz del Viso (P.18- P.23)
OCCIDENTE	190.30 m	Rodolfo Pájaro Cantillo y Otra (P.24 - P.18)

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-69_CAB-8-3-182 de fecha 28 de diciembre de 2018, 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, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del predio de adquisición es de **DIECISIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL DIECISIETE PESOS MONEDA CORRENTE (\$17.158.017)**, discriminados así: **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA**

CORRIENTE M/L (\$11.449.544) a favor de los propietarios de los predios, **TRES MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE M/L. (\$3.402.376)** a favor de la mejoratario, y **DOS MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE M/L. (\$2.306.097)** a favor de la mejorataria. sumas de dinero que comprenden los siguientes conceptos:

Por concepto de valor del lote, a favor de los propietarios; la suma de **DOS MILLONES SESENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.067.120)**.

Terreno					
1	Terreno	HA	0,086130	\$ 24.000.000	\$ 2.067.120

Por concepto de cultivos y especies, a favor de los propietarios; la suma de **NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.382.424)**.

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
GUARUMO	< Ø 0,20	32	\$4.948	\$158.336
ALMENDRO	Ø 0,41 - Ø 0,60	1	\$219.912	\$219.912
GUACIMO	Ø < 0,20	6	\$ 7.422	\$44.532
CAMAJON	Ø 0,81 - Ø 1,00	1	\$1.348.323	\$1.348.323
ROBLE	≤ Ø 0,20	6	\$ 37.453	\$ 224.718
MORA	Ø 0,21 - Ø 0,40	1	\$ 149.814	\$149.814
PIÑIQUI	Ø 0,61 - Ø 0,80	1	\$ 230.908	\$ 230.908
PIÑIQUI	Ø 0,41 - Ø 0,60	1	\$ 164.934	\$ 164.934
CAMPANO	Ø 0,41 - 0,60	4	\$ 247.401	\$ 989.604
CEIBA BRUJA	Ø 2,21 - Ø 2,40	1	\$1.786.235	\$1.786.235
CEIBA BRUJA	Ø 1,01 - Ø 1,20	5	\$598.710	\$2.993.550
CEIBA BRUJA	Ø 0,21 - Ø 0,40	1	\$59.376	\$59.376
CAMPANO	Ø 1,01 - 1,20	1	\$ 598.710	\$ 598.710
VALOR TOTAL				\$8.968.952

CULTIVOS AGRÍCOLAS EN PRODUCCIÓN								
ESPECIE	DAP (m)	NUMERO DE PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO	RENDIMIENTO EN KG/ARBOL	PRECIO DE COMPRA POR (Kg) EN PESOS	VALOR POR PLANTA	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
PAPAYA	< Ø 0,20	4	\$ 7.976	\$ 3.296	30	\$ 1.068	\$ 43.312	\$ 173.248
MANGO	Ø ≤ 0,61 0,80	1	\$ 36.176	\$ 30.436	50	\$ 1.070	\$ 120.112	\$ 120.112
MANGO	Ø 0,41 0,60	1	\$ 36.176	\$ 30.436	50	\$ 1.070	\$ 120.112	\$ 120.112
VALOR TOTAL								\$ 413.472

Por concepto de construcciones anexas, a favor del mejoratario la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.402.376)**.



MEJORATARIO EDWIN VIDES DÁVILA												
CA 1	MEJORA EN MADERA	20,30	M2	3	10	30	\$ 114.960,70	2	71,53%	\$ 90.209,66	\$ 90.209,66	\$ 1.804.183,20
CA 2	RAMADA	45,38	M2	3	10	30	\$ 45.179,23	2	71,53%	\$ 35.452,14	\$ 35.452,14	\$ 1.508.182,47

Por concepto de construcciones anexas, a favor de la mejorataria y otros la suma de **DOS MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.306.097)**.

MEJORATARIO MARTHA BLANCO RAMÍREZ Y OTROS												
CA 3	MEJORA EN MADERA	10,30	M2	3	10	30	\$ 147.586,90	2	71,53%	\$ 115.811,44	\$ 115.811,44	\$ 1.158.114,40
CA 4	MEJORA EN MADERA	29,21	M2	3	10	30	\$ 50.064,12	2	71,53%	\$ 49.301,01	\$ 49.301,01	\$ 1.147.982,50

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Terreno	HA	0,086130	\$ 24.000.000	\$ 2.067.120
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 9.382.424	\$ 9.382.424
VALOR TOTAL					\$ 11.449.544
MEJORATARIO EDWIN VIDES DÁVILA					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
1	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 3.402.376	\$ 3.402.376
VALOR TOTAL					\$ 3.402.376
MEJORATARIO MARTHA BLANCO RAMÍREZ Y OTROS					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
1	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 2.306.097	\$ 2.306.097
VALOR TOTAL					\$ 2.306.097
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 17.158.017

El pago total del precio de adquisición es de **DIECISIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.158.017)**, discriminados así: **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE M/L (\$11.449.544)** a favor de los propietarios del predio, **TRES MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE M/L. (\$3.402.376)** a favor de la mejoratario, y **DOS MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE M/L. (\$2.306.097)** a favor de la mejorataria.

Nota: De conformidad con la Resolución N°898 de 2014, en caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la escritura pública de compraventa por la transferencia del derecho de dominio al estado del predio, serán asumidos en su totalidad directamente por la Concesión Ruta al Mar S.A.S. a título de indemnización por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que se cause.

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

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia.

E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

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

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

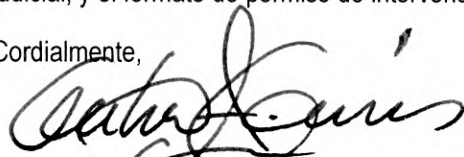
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá llegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 3104234600 o al correo electrónico diana.gutierrez@elcondor.com.

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

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

Acompañamos para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo No.RM-N-69_CAB-8-3-182 de fecha 28 de diciembre de 2018, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,



GUSTAVO A GÓMEZ GONZÁLEZ

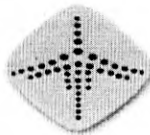
Gerente General

Anexo: Lo enunciado en ____ Folios

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

Elaboró: EVAG

Revisó: P.A.B. R



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO:
CAB-8-3-182

DIRECCIÓN:
Finca El Rosario

VEREDA/BARRIO: María La Baja

MUNICIPIO: María La Baja

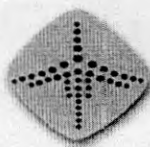
DEPARTAMENTO: Bolívar

PROPIETARIOS:
RODOLFO PÁJARO CANTILLO Y OTRA

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

FECHA: Diciembre 28 de 2.018





CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitante: Concesión Ruta al Mar S.A.S., solicitud del 23/07/2.018.

1.2. Tipo de Inmueble: Finca.

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: 13 – Bolívar.

1.6. Municipio: 442 – María La Baja.

1.7. Vereda o Corregimiento: María La Baja.

1.8. Dirección del Inmueble: Finca El Rosario.

1.9. Abscisado del Área Requerida:

ABSC. INICIAL	K 38+746,52(l)	/
ABSC. FINAL	K 39+172,66(l)	/

1.10. Uso Actual del Inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso Normativo: Servicios de ruta, paradores, restaurantes y estacionamientos.

1.12. Información Catastral: Fuente Certificado Catastral.

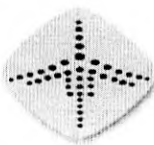
- Número Predial: 00-00-00-00-0002-0273-0-00-00-0000
- Número Predial Anterior: 00-00-0002-0273-000
- Área de Terreno: 18 Ha 8.400,00 M2
- Área Construida: 134,0 M2
- Avalúo Catastral: \$ 170.581.000=

1.13. Fecha de Inspección: Agosto 16 de 2.018 y Diciembre 20 de 2.018.

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: Diciembre 28 de 2.018.





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

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 060- 28995, expedido el 30/04/2.018
- b) Certificado Catastral, con vigencia 2.018.
- c) Certificado Usos Normativos, expedido el 15/06/2.018.
- d) Estudios de Títulos, con fecha de elaboración del 07/12/2.018
- e) Escritura Publica No. 7981 del 15 de diciembre de 1994 de la Notaría Tercera de Cartagena.
- f) Plano de Afectación Predial, con fecha de 19/06/2.018
- g) Ficha Predial, con fecha de elaboración 07/12/2.018.
- h) Registros 1 y 2, con fecha de expedición del 12/06/2.018.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

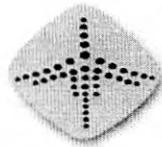
- 3.1. **Propietarios:** Sustraído de la Ficha Predial.
MARTHA ISABEL PÁJARO DE CASTELLAR C.C. 22.968.891
RODOLFO PÁJARO CANTILLO C.C. 9.151.001
- 3.2. **Título de Adquisición:** Escritura Publica No. 7981 del 15 de diciembre de 1994 de la Notaría Tercera de Cartagena.
- 3.3. **Matrícula inmobiliaria** No. 060-28995, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
- 3.4. **Observaciones Jurídicas:** *"De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-28995 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, cuyo original obra en el expediente. El predio NO presenta gravámenes o limitaciones al dominio vigentes."*

Información sustraída del Estudio de Títulos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

- 4.1. **Delimitación del Sector:** Por el Norte, delimita con centro poblado de San Pablo, asentamiento indígena Zenu – La Pista; por el Oriente, con sectores conocidos como La Haya, Mampuján, con los centros poblados de San Juan Nepomuceno y San Pedro Consolado; por el Occidente, delimita con los centros poblados de María La Baja, Flamenco, Nangua y San Antonio; por el Sur, se encuentran sectores los centros poblados de San José de Playa, San Cristóbal, Charquitas y Caracolí Grande.
- 4.2. **Actividad Predominante:** Agropecuaria.
- 4.3. **Topografía:** Plana 0 – 7 %





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

4.4. Características Climáticas:

- Temperatura Media: 25°C
- Elevación: 14 M aprox.
- Humedad: 82% aprox.
- Vientos: del NO a 19 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 centro poblado de San Pablo y casco urbano de María La Baja, donde se tiene acceso a servicios administrativos, financieros, educativos, religiosos, y demás.

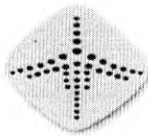
4.8. Vías de Acceso y Transporte: La principal vía para acceder al sector corresponde a vía primaria Malagana – San Onofre, en donde se puede encontrar transporte público formal intermunicipal.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de María La Baja, Bolívar; se reglamenta por medio del Plan de Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. vigente, periodo 2.001 – 2.009.

- Clasificación del Suelo: Rural
- Uso Principal: Servicios de ruta, paradores, restaurantes y estacionamientos.
- Usos Compatibles: Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, ciclovías y artesanías.
- Usos Condicionados: Comercio de insumos agropecuarios, agroindustrias que procesen productos de la región, terminales para transporte terrestre de pasajeros y de carga, usos institucionales, vacacionales y estaciones de servicio, cementerios.
- Usos Prohibidos: Parcelaciones, industria y minería.
- Usos de los Corredores Viales Rurales: Son las áreas aledañas a la vía nacional Troncal de





AVAL bienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

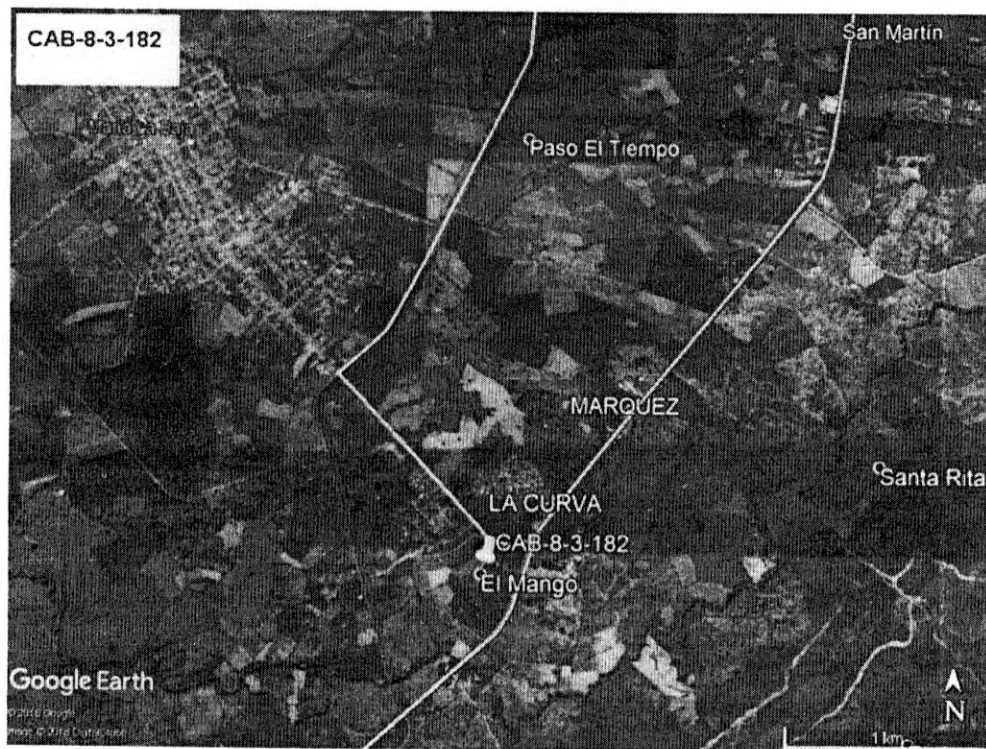
Occidente, ramal vía panamericana, vía de primer orden que se localizan a partir del kilómetro uno (1) del perímetro urbano de la cabecera municipal de María La Baja. Y el predio no se encuentra en zona de riesgo ni amenaza.

Se verifica el Uso del Suelo de acuerdo al Certificado de Uso de Suelos expedido por la Secretaria de Planeación y Obras Publicas del Municipio de María La Baja, Bolívar; expedido el pasado 15 de Junio de 2.018 y firmado por la Secretaria IRNEIS JULIO URBINA.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

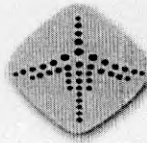
6.1. Ubicación: El predio se ubica en la vereda María La Baja.

El predio se ubica en las partidas del Centro poblado La Curva, ubicado sobre la Troncal Malagana – San Onofre, en sentido San Onofre a Cruz del Vizo hasta llegar al predio ubicado sobre la margen izquierda.



Fuente Google Earth ©2018.





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

6.2. Áreas del Terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO	188.400,00	M2
ÁREA REQUERIDA	861,30	M2
ÁREA REMANENTE	0,00	M2
ÁREA SOBRANTE	187.538,70	M2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	861,30	M2

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 07/12/2.018

6.3. Linderos:

COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 1 = 268,85 m ²							
ABSC. INICIAL ABSC. FINAL		K 38+746,52 K 38+963,4		MARGEN LONGITUD EFECTIVA		Izquierda 216,88	
VEREDA/BARRIO:	Maria La Baja	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES AREA 1	
MUNICIPIO:	Maria La Baja			NORTE	0 m	Puntual, Rodolfo Páez Carillo y Otra (P.8)	
DFTO:	Bolíver			SUR	0 m	Puntual, Rodolfo Páez Carillo y Otra (P.1)	
Predio requerido para:	Mejoramiento	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Agricultura	ORIENTE	214,57 m	Via Nacional Maria La Baja- Cruz del Vico (P.1- P.8)	
		TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCIDENTE	214,66 m	Rodolfo Páez Carillo y Otra (P.8 - P.1)	
COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 2 = 592,45 m ²							
ABSC. INICIAL ABSC. FINAL		K 38+964,51 K 39+172,66		MARGEN LONGITUD EFECTIVA		Izquierda 186,15	
VEREDA/BARRIO:	Maria La Baja	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES AREA 2	
MUNICIPIO:	Maria La Baja			NORTE	5,51 m	Juan Guillermo Restrepo Ramirez (P.23 - P.24)	
DFTO:	Bolíver			SUR	0 m	Puntual, Rodolfo Páez Carillo y Otra (P.18)	
Predio requerido para:	Mejoramiento	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Agricultura	ORIENTE	186,36 m	Via Nacional Maria La Baja- Cruz del Vico (P.18- P.23)	
		TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCIDENTE	190,30 m	Rodolfo Páez Carillo y Otra (P.24 - P.18)	

Fuente: Ficha Predial suministrada por el solicitante, fecha elaboración 07/12/2.018

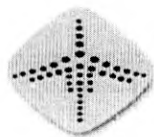
6.4. Vías de Acceso al Predio y Servicios Públicos: El predio cuenta con vía de acceso vehicular nacional de primer orden (Malagana – San Onofre).

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 FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	0 – 7% Plana	Agropecuaria	Servicios de ruta, paradores, restaurantes y estacionamientos.





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

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.

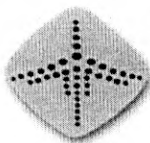
6.8. Construcciones Anexas:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UND
1	CA1. EDWIN VIDES DÁVILA: MEJORA CON CERRAMIENTO EN TABLAS DE MADERA DE 0.30M X 0.02M, PISO EN TIERRA Y CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC SOPORTADA EN LISTONES DE MADERA DE 0.05M X 0.06M.	20	M2
2	CA2. EDWIN VIDES DÁVILA: RAMADA SOPORTADA CON HORCONES DE MADERA DE 0.10M X 0.10M, CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC SOPORTADA EN LISTONES DE MADERA DE 0.05M X 0.06M, PISO EN TIERRA.	45.08	M2
3	CA3. MARTHA BLANCO RAMÍREZ Y OTROS: MEJORA CON CERRAMIENTO EN TABLAS DE MADERA DE 0.30M X 0.02M, PISO EN TIERRA Y CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC SOPORTADA EN LISTONES DE MADERA DE 0.05M X 0.06M.	10	M2
4	CA4. MARTHA BLANCO RAMÍREZ Y OTROS: RAMADA SOPORTADA CON HORCONES DE MADERA DE Ø = 0.10M CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC SOPORTADA EN LISTONES DE MADERA DE 0.05M X 0.06M. PISO EN TIERRA.	29.21	M2

6.9. Cultivos y Especies:

DESCRIPCIÓN	CANT	UN
GUARUMO Ø ≤ 0.20M	32	UND
PAPAYA Ø ≤ 0.20M	4	UND
ALMENDRO Ø 0.41M - 0.60M	1	UND
GUACIMO Ø ≤ 0.20M	6	UND
CAMAJON Ø 0.81M - 1.00M	1	UND
ROBLE Ø ≤ 0.20M	6	UND
MORA Ø 0.21M - 0.40M	1	UND
PIÑIQUI Ø 0.61M - 0.80M	1	UND
PIÑIQUI Ø 0.41M - 0.60M	1	UND
MANGO Ø 0.61M - 0.80M	1	UND
CAMPANO Ø 0.41M - 0.60M	4	UND
CEIBA BRUJA Ø 2.41M - 2.60M	1	UND
MANGO Ø 0.41M - 0.60M	1	UND
CEIBA BRUJA Ø 1.01M - 1.20M	5	UND
CEIBA BRUJA Ø 0.21M - 0.40M	1	UND
CAMPANO Ø 1.01M - 1.20M	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 (m^3) 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.

Las especies frutales se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, Diámetro, Altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado, siembra y abonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en Kg por planta/año según las condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por Kg tomando como referencia el informe de precios y volúmenes mayoristas de Antioquia. También se tomó en cuenta un costo de mantenimiento que incluye (podas, plateos, controles fitosanitarios, fertilización) para determinar un valor total por planta. Las diferentes variables tomadas en cuenta para el avalúo están relacionadas con las condiciones que se dan para una hectárea de cultivo

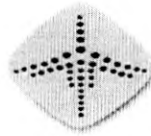
Tomado de Corporación Avalbienes; Informe de valoración de cobertura vegetal e informe complementario, proyecto Concesión Vial Ruta al Mar. Medellín - Antioquia; 2017.

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

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

Ver siguiente cuadro con información correspondiente:



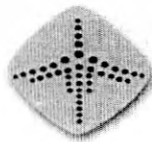


AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182											
Nº	FINCA	PROPIETARIO	OFERTA	DESCRIPCIÓN	VALOR	PRECIO	PRECIO	PRECIO	PRECIO	PRECIO	PRECIO
1	FINCA	MARIA LA BAJA BOLIVAR	OFERTA	MARISOLA LORO PARDO 770437 SOLTERO MERCADO LIBRE PUNTA DE LA LUZ BOLIVAR	\$ 2.115.000.000	3%	\$ 2.051.560.000	70.00	\$ 564.000	\$ 39.480.000	141.00 \$ 14.270.000
2	FINCA	MARIA LA BAJA BOLIVAR BOLIVAR EN LA VIA EL VISO HACIA MARIA LA BAJA BOLIVAR	OFERTA	MARISOLA LORO PARDO 770437 SOLTERO MERCADO LIBRE PUNTA DE LA LUZ BOLIVAR	\$ 250.000.000	3%	\$ 242.500.000	190.00	\$ 564.000	\$ 137.160.000	4.50 \$ 30.075.556
3	FINCA	MARIA LA BAJA BOLIVAR BOLIVAR EN LA VIA EL VISO HACIA MARIA LA BAJA BOLIVAR	OFERTA	MARISOLA LORO PARDO 770437 SOLTERO MERCADO LIBRE PUNTA DE LA LUZ BOLIVAR	\$ 846.000.000	3%	\$ 820.620.000	70.00	\$ 564.000	\$ 39.480.000	47.00 \$ 16.620.000
4	FINCA	MARIA LA BAJA BOLIVAR BOLIVAR EN LA VIA EL VISO HACIA MARIA LA BAJA BOLIVAR	OFERTA	MARISOLA LORO PARDO 770437 SOLTERO MERCADO LIBRE PUNTA DE LA LUZ BOLIVAR	\$ 400.000.000	3%	\$ 388.000.000	0.00	\$ -	\$ -	20.00 \$ 19.400.000
5	FINCA	MARIA LA BAJA BOLIVAR	OFERTA	MARISOLA LORO PARDO 770437 SOLTERO MERCADO LIBRE PUNTA DE LA LUZ BOLIVAR	\$ 3.500.000.000	5%	\$ 3.325.000.000	120.00	\$ 564.000	\$ 87.680.000	140.00 \$ 23.266.571
6	FINCA	MARIA LA BAJA BOLIVAR BOLIVAR EN LA VIA EL VISO HACIA MARIA LA BAJA BOLIVAR	OFERTA	MARISOLA LORO PARDO 770437 SOLTERO MERCADO LIBRE PUNTA DE LA LUZ BOLIVAR	\$ 6.400.000.000	5%	\$ 6.080.000.000	130.00	\$ 977.000	\$ 127.010.000	256.00 \$ 23.253.607
7	FINCA	SAN GONDO SECTOR PALO ALTO	OFERTA	MARISOLA LORO PARDO 770437 SOLTERO MERCADO LIBRE PUNTA DE LA LUZ BOLIVAR	\$ 3.300.000.000	5%	\$ 3.135.000.000	210.00	\$ 564.000	\$ 118.440.000	300.00 \$ 10.055.200
8	FINCA	MARIA LA BAJA BOLIVAR BOLIVAR EN LA VIA EL VISO HACIA MARIA LA BAJA BOLIVAR	OFERTA	MARISOLA LORO PARDO 770437 SOLTERO MERCADO LIBRE PUNTA DE LA LUZ BOLIVAR	\$ 2.820.000.000	3%	\$ 2.735.400.000	50.00	\$ 400.000	\$ 20.000.000	141.00 \$ 16.256.156
9	FINCA	MARIA LA BAJA BOLIVAR BOLIVAR EN LA VIA EL VISO HACIA MARIA LA BAJA BOLIVAR	OFERTA	MARISOLA LORO PARDO 770437 SOLTERO MERCADO LIBRE PUNTA DE LA LUZ BOLIVAR	\$ 1.092.000.000	5%	\$ 1.037.400.000	50.00	\$ 400.000	\$ 20.000.000	Casa cubador 01.00 \$ 11.180.220
10	FINCA	ARICIA BOLIVAR	OFERTA	MARISOLA LORO PARDO 770437 SOLTERO MERCADO LIBRE PUNTA DE LA LUZ BOLIVAR	\$ 300.000.000	3%	\$ 291.000.000	130.00	\$ 564.000	\$ 73.320.000	Casa de cubador dos represas porquerias inicio servicio de energia 8.50 \$ 26.600.412
11	FINCA	MARIA LA BAJA BOLIVAR BOLIVAR EN LA VIA EL VISO HACIA MARIA LA BAJA BOLIVAR	OFERTA	MARISOLA LORO PARDO 770437 SOLTERO MERCADO LIBRE PUNTA DE LA LUZ BOLIVAR	\$ 10.500.000.000	4%	\$ 10.080.000.000	0.00	\$ -	\$ -	420.00 \$ 24.000.000
12	FINCA	ARICIA BOLIVAR	OFERTA	MARISOLA LORO PARDO 770437 SOLTERO MERCADO LIBRE PUNTA DE LA LUZ BOLIVAR	\$ 1.150.000.000	3%	\$ 1.115.500.000	0.00	\$ -	\$ -	50.00 \$ 22.310.000





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

8.2. Depuración del Mercado: El siguiente cuadro con tiene la información depuración de los datos obtenidos con el fin de filtrar los datos homogéneos comparables con el inmueble objeto de avalúo.

6	LOTE	MARIA LA BAJA BOLIVAR		OFERTA	ICASA.COM.CO CODIGO CASA 13918 ACR INMOBILIARIA	\$ 3.500.000.000	5%	\$ 3.325.000.000	120,00	\$ 564.000	\$ 67.680.000		140,00	\$ 23.266.571
6	LOTE	MARIA LA BAJA BOLIVAR FUENTE LA VIA PRINCIPAL		OFERTA	ICASA.COM.CO CODIGO CASA 13916 ACR INMOBILIARIA	\$ 6.400.000.000	5%	\$ 6.040.000.000	130,00	\$ 977.000	\$ 127.010.000		256,00	\$ 23.253.867
10	FINCA	AJUELA BOLIVAR		OFERTA	INMOBILIARIA SOLUCIONES REF. 401819 https://www.icasa.com.co/inmuebles/753938	\$ 300.000.000	3%	\$ 291.000.000	130,00	\$ 564.000	\$ 73.320.000	Casa de conductor dos repuestas con quince horas servicio de energía	8,50	\$ 25.608.412
11	LOTE	MARIA LA BAJA BOLIVAR FUENTE LA VIA PRINCIPAL		OFERTA	ICASA.COM.CO CODIGO CASA 13917 ACR INMOBILIARIA	\$ 10.500.000.000	4%	\$ 10.080.000.000	0,00	\$ -	\$ -		420,00	\$ 24.000.000
12	LOTE	AJUELA BOLIVAR A		OFERTA	WILSONFRANCO C CODIGO 147860	\$ 1.150.000.000	3%	\$ 1.115.500.000	0,00	\$ -	\$ -		50,00	\$ 22.310.000

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

Aplicación del Artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

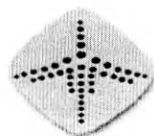
Para el procesamiento y determinación del valor comercial del inmueble objeto de este avalúo comercial NO se aplicó dicho artículo ya que se tuvo acceso a datos de información de mercado.

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	\$ 23.687.970
NÚMERO DE DATOS	5
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 1.230.257
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,19
RAÍZ N	2,24
LÍMITE SUPERIOR	\$ 24.918.227
LÍMITE INFERIOR	\$ 22.457.714
VALOR ADOPTADO	





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

10.2. Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares lo que nos permite que dichos datos sean comparables para la determinación del valor comercial, sin embargo, se realizó depuración de algunos datos que por algún factor generaba alta dispersión del valor unitario.

Los datos No. 1, 3 se alejan de manera considerable del promedio de la mayoría de datos, por lo cual se depuran dentro de ejercicio de clasificación de datos.

El dato No. 2 refleja un valor unitario por encima del promedio, probablemente por contar con infraestructura para cultivos tecnificados y diferentes construcciones, adicionalmente por su área podría considerarse como un predio tipo parcela que incide en un mayor valor unitario.

Los Datos Nos. 7 y 8 corresponden a predios con adecuaciones para el Uso pecuario sin mayores inversiones en instalaciones para el uso agrícola, diferenciándose a la generalidad del sector que se inclinan al uso agrícola con cultivos tecnificados que requieren inversiones dentro de los predios.

El dato No. 4 y 9 corresponde a predios que por su ubicación en parte interna se distancian del beneficio de la troncal, el predio 9 se encuentra a 4 km de la troncal reflejando un menor valor alejándose del promedio de la mayoría de datos.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES:

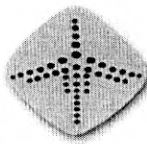
El siguiente análisis y cálculo matemático se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 3°, 13° y Artículo 37° numeral 9 de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

11.1. Costos de Reposición: Presupuesto de obra elaborado en software presupuestos de construcción Construplan Net de Legis edición # 189.

Construcción Anexa # 1: Conservación Física: Regular

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 1 CASA EN MADERA				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
EXCAVACIÓN MANUAL	M3	2	✓ \$ 19.105	\$ 38.210,00
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	3	✓ \$ 14.260	\$ 42.780,00
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (3M) EUCALIPTO	UND	4	✓ \$ 7.094	\$ 28.376,00
TABLA CHAPA 30 X 1.8-2CM X 2.9M - ORDINARIO	UND	48	✓ \$ 22.906	\$ 1.099.488,00
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M2	20	✓ \$ 29.400	\$ 588.000,00
LÁMINA GALVANIZADA 1 X 2M CAL.26	UND	20	✓ \$ 25.118	\$ 502.360,00
Valor Total Tipología				\$2.299.214,00
Total Cantidad				20,00 M2
Valor Unitario				\$ 114.960,70 M2





AVAL bienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

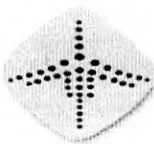
Construcción Anexa # 2: Conservación Física: Regular

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 2 RAMADA				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
EXCAVACIÓN MANUAL	M3	4,51	\$ 19.105	\$ 86.163,55
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	2	\$ 14.260	\$ 28.520,00
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (3M) EUCALIPTO	UND	3	\$ 7.094	\$ 21.282,00
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M2	45	\$ 29.400	\$ 1.323.000,00
LÁMINA GALVANIZADA 1 X 2M CAL.26	UND	23	\$ 25.118	\$ 577.714,00
Valor Total Tipología				\$2.036.679,55
Total Cantidad				45,08 M2
Valor Unitario				\$ 45.179,23 M2

Construcción Anexa # 3: Conservación Física: Regular

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 3 CASA EN MADERA				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
EXCAVACIÓN MANUAL	M3	1	\$ 19.105	\$ 19.105,00
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (5M) EUCALIPTO	UND	3	\$ 14.260	\$ 42.780,00
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (3M) EUCALIPTO	UND	3	\$ 7.094	\$ 21.282,00
TABLA CHAPA 30 X 1.8-2CM X 2.9M - ORDINARIO	UND	37	\$ 22.906	\$ 847.522,00
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M2	10	\$ 29.400	\$ 294.000,00
LÁMINA GALVANIZADA 1 X 2M CAL.26	UND	10	\$ 25.118	\$ 251.180,00
Valor Total Tipología				\$1.475.869,00
Total Cantidad				10,00 M2
Valor Unitario				\$ 147.586,90 M2





AVAL bienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

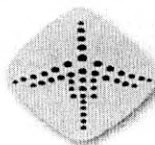
Construcción Anexa # 4: Conservación Física: Regular

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN ANEXA # 2 RAMADA				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
EXCAVACIÓN MANUAL	M3	3	\$ 19.105	\$ 57.315,00
VARA CORREDOR Ø8 A 10CM (3M) EUCALIPTO	UND	3	\$ 7.094	\$ 21.282,00
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	M2	30	\$ 29.400	\$ 882.000,00
LÁMINA GALVANIZADA 1 X 2M CAL.26	UND	20	\$ 25.118	\$ 502.360,00
Valor Total Tipología				\$1.462.957,00
Total Cantidad				29,21 M2
Valor Unitario				\$ 50.084,12 M2

11.2. Depreciación: Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. Artículo 37° numeral 9 Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

CÁLCULOS CONSTRUCCIONES - CAB-8-3-182												
ÍTEM	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD APROX.	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	VALOR UNIDAD DE MEDIDA SEGÚN TIPOLOGÍA O PRESUPUESTO CALCULADO	CALIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR UNIDAD DE MEDIDA DEPRECIADO	VALOR UNIDAD DE MEDIDA ADOPTADO	VALOR TOTAL ADOPTADO CONSTRUCCIÓN ANEXA
MEJORATARIO EDWIN VIDES DÁVILA												
CA 1	MEJORA EN MADERA	20,00	M2	3	10	30	\$ 114.960,70	2	21,53%	\$ 90.209,66	\$ 90.209,66	\$ 1.804.193,20
CA 2	RAMADA	45,08	M2	3	10	30	\$ 45.179,23	2	21,53%	\$ 35.452,14	\$ 35.452,14	\$ 1.598.182,47
MEJORATARIO MARTHA BLANCO RAMÍREZ Y OTROS												
CA 3	MEJORA EN MADERA	10,00	M2	3	10	30	\$ 147.586,90	2	21,53%	\$ 115.811,44	\$ 115.811,44	\$ 1.158.114,40
CA 4	MEJORA EN MADERA	29,21	M2	3	10	30	\$ 50.084,12	2	21,53%	\$ 39.301,01	\$ 39.301,01	\$ 1.147.982,50
												\$ 5.708.472,57
												\$ 5.708.473





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

MADERABLES				
ESPECIE	DAP (m)	CANTIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
GUARUMO	< Ø 0,20	32	\$4.948	\$158.336
ALMENDRO	Ø 0,41 - Ø 0,60	1	\$219.912	\$219.912
GUACIMO	Ø < 0,20	6	\$ 7.422	\$44.532
CAMAJON	Ø 0,81 - Ø 1,00	1	\$1.348.323	\$1.348.323
ROBLE	≤ Ø 0,20	6	\$ 37.453	\$ 224.718
MORA	Ø 0,21 - Ø 0,40	1	\$ 149.814	\$149.814
PIÑIQUI	Ø 0,61 - Ø 0,80	1	\$ 230.908	\$ 230.908
PIÑIQUI	Ø 0,41 - Ø 0,60	1	\$ 164.934	\$ 164.934
CAMPANO	Ø 0,41 - 0,60	4	\$ 247.401	\$ 989.604
CEIBA BRUJA	Ø 2,21 - Ø 2,40	1	\$1.786.235	\$1.786.235
CEIBA BRUJA	Ø 1,01 - Ø 1,20	5	\$598.710	\$2.993.550
CEIBA BRUJA	Ø 0,21 - Ø 0,40	1	\$59.376	\$59.376
CAMPANO	Ø 1,01 - 1,20	1	\$ 598.710	\$ 598.710
VALOR TOTAL				\$8.968.952

CULTIVOS AGRÍCOLAS EN PRODUCCIÓN								
ESPECIE	DAP (m)	NUMERO DE PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO	RENDIMIENTO EN KG/ARBOL	PRECIO DE COMPRA POR (Kg) EN PESOS	VALOR POR PLANTA	VALOR COMERCIAL TOTAL EN PESOS
PAPAYA	< Ø 0,20	4	\$ 7.976	\$ 3.296	30	\$ 1.068	\$ 43.312	\$ 173.248
MANGO	Ø ≤ 0,61 - 0,80	1	\$ 36.176	\$ 30.436	50	\$ 1.070	\$ 120.112	\$ 120.112
MANGO	Ø 0,41 - 0,60	1	\$ 36.176	\$ 30.436	50	\$ 1.070	\$ 120.112	\$ 120.112
VALOR TOTAL								\$ 413.472

12. CONSIDERACIONES GENERALES:

- La determinación del valor comercial unitario (Hectárea – Ha) es determinado de acuerdo a la investigación del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta las condiciones de uso actual y normativo.
- El predio objeto de avalúo y los predios en su entorno presentan condiciones para el uso agropecuario sin ninguna condición adicional.





AVAL bienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALUO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

13. 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
Terreno					
1	Terreno	HA	0,086130	\$ 24.000.000	\$ 2.067.120
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 9.382.424	\$ 9.382.424
VALOR TOTAL					\$ 11.449.544
MEJORATARIO EDWIN VIDES DÁVILA					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
1	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 3.402.376	\$ 3.402.376
VALOR TOTAL					\$ 3.402.376
MEJORATARIA MARTHA BLANCO RAMÍREZ Y OTROS					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
1	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 2.306.097	\$ 2.306.097
VALOR TOTAL					\$ 2.306.097
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 17.158.017

Valor en Letras: Diecisiete millones ciento cincuenta y ocho mil diecisiete pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLIN
CASTAÑO
Firmado digitalmente por
MONICA INES FERLIN
CASTAÑO
Fecha: 2019.04.08 11:33:54
-05'00'

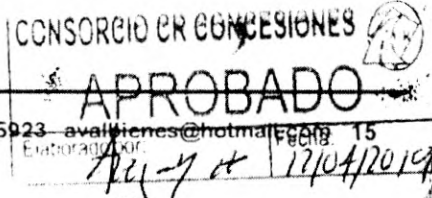
MONICA FERLIN CASTAÑO
Representante Legal

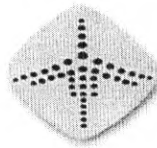
JUAN CAMILO FRANCO
FERLIN
Firmado digitalmente por
JUAN CAMILO FRANCO
FERLIN
Fecha: 2019.04.08
11:52:33 -05'00'

JUAN CAMILO FRANCO
Avaluator Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.559

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
FERLIN
Fecha: 2019.04.08 11:48:57 -05'00'

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.332.367

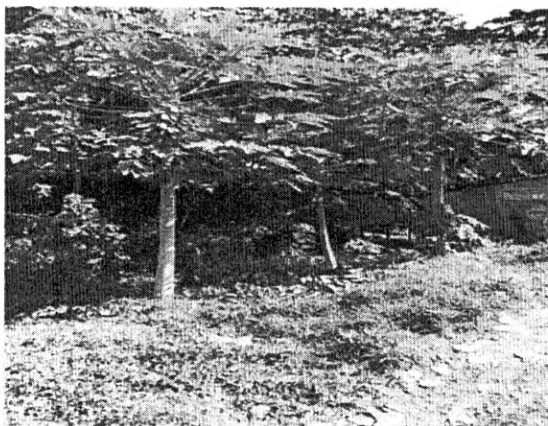
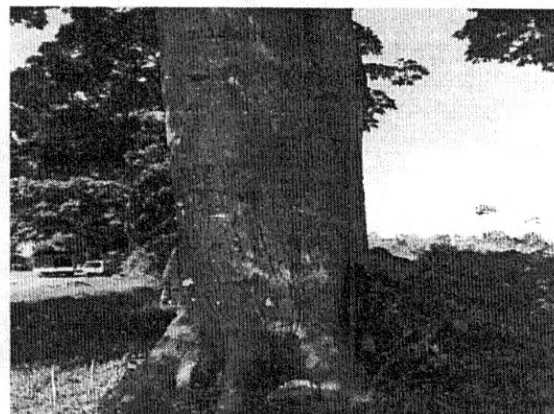


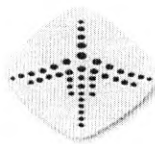


AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

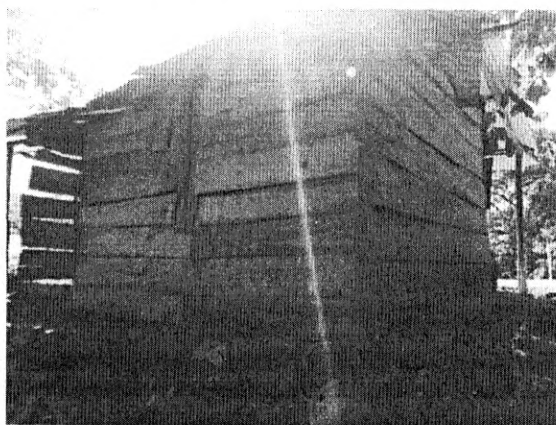
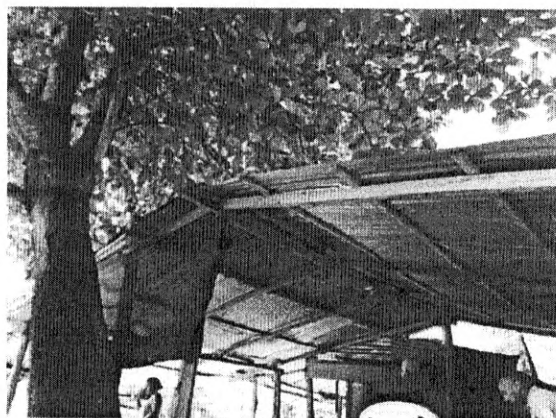
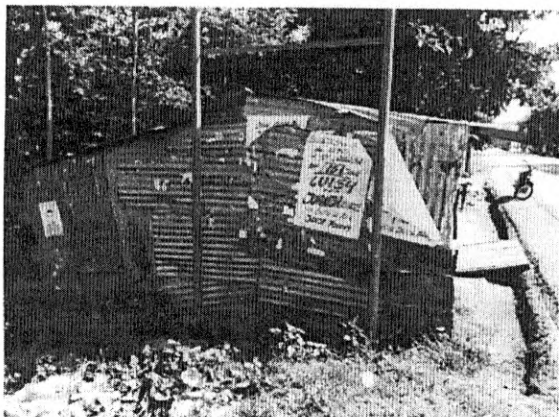
REGISTRO FOTOGRÁFICO.
Área requerida, construcciones anexas y especies

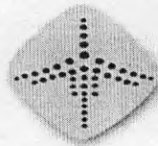




AVAL bienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

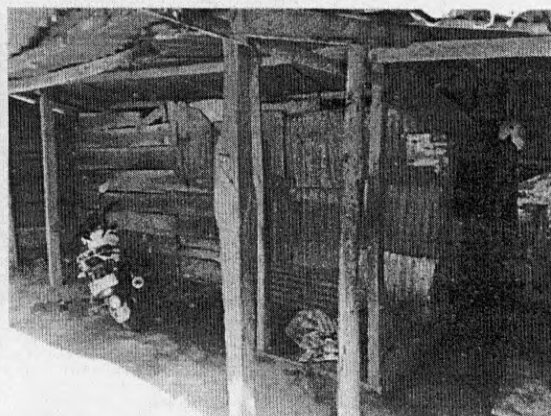
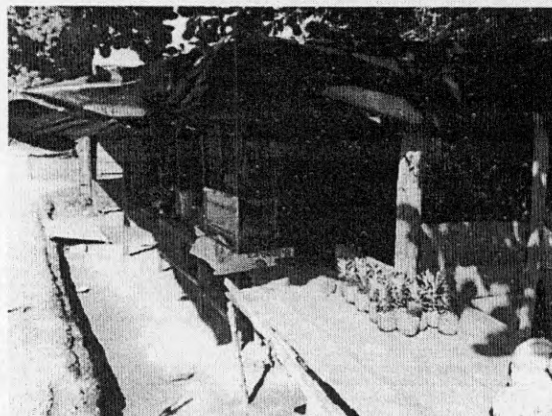
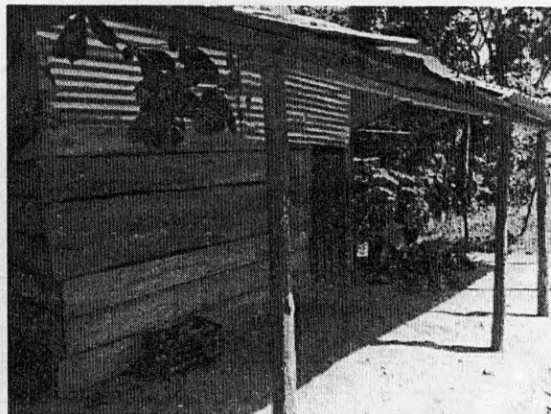
AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

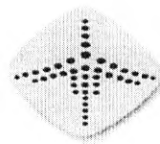




AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

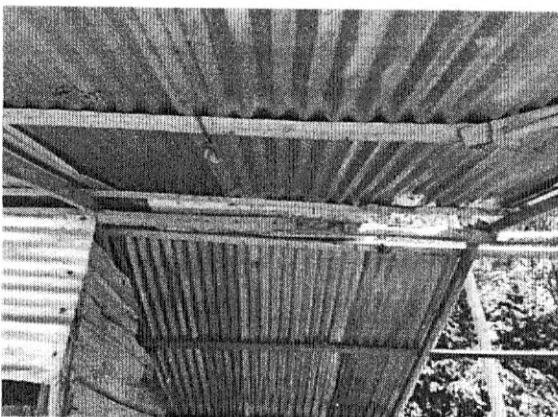
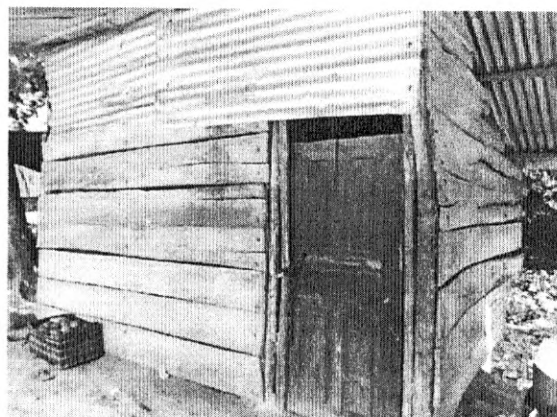
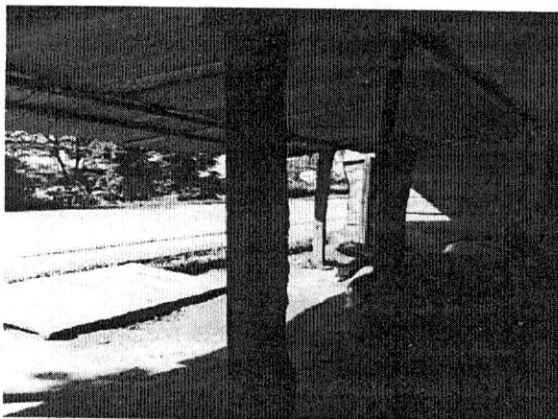
AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

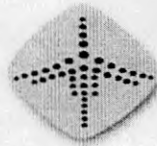




AVAL bienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALUO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182





AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Finca

Dirección: Finca El Rosario; **Vereda/Barrio:** María La Baja; **Municipio:** María La Baja; **Departamento:** Bolívar; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 13442000000000020273000000000

Escritura Publica No. 7981 del 15 de diciembre de 1994 de la Notaría Tercera de Cartagena.

Matrícula inmobiliaria No. 060- 28995

Propietarios: MARTHA ISABEL PÁJARO DE CASTELLAR C.C. 22.968.891
RODOLFO PÁJARO CANTILLO C.C. 9.151.001

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Terreno	HA	0,086130	\$ 24.000.000	\$ 2.067.120
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Cultivos y Especies	GL	1	\$ 9.382.424	\$ 9.382.424
VALOR TOTAL					\$ 11.449.544

Valor en Letras: Once millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil quinientos cuarenta y cuatro pesos m/l.

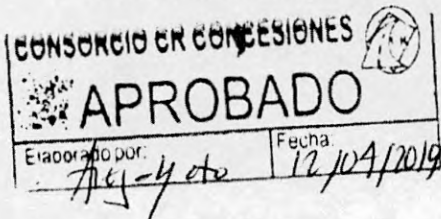
Cordialmente,

MONICA INES FERLIN
CASTAÑO
MÓNICA FERLIN CASTAÑO
Representante Legal

Firmado digitalmente por
MONICA INES FERLIN
CASTAÑO
Fecha: 2019.04.08 11:33:54
05'00"

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.332.367

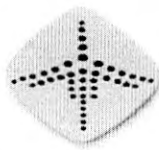
Firmado digitalmente por
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
FERLIN
Fecha: 2019.04.08 11:48:57 -05'00"



JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
JUAN CAMILO FRANCO
Avaluador Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.559

Firmado digitalmente por
JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2019.04.08
11:52:23 -05'00"





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO MEJORATARIO EDWIN VIDES DÁVILA

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Finca

Dirección: Finca El Rosario; **Vereda/Barrio:** María La Baja; **Municipio:** María La Baja; **Departamento:** Bolívar; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 134420000000000020273000000000

Escritura Publica No. 7981 del 15 de diciembre de 1994 de la Notaría Tercera de Cartagena.

Matrícula inmobiliaria No. 060- 28995

MEJORATARIO: EDWIN VIDES DÁVILA

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

MEJORATARIO EDWIN VIDES DÁVILA					
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
1	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 3.402.376	\$ 3.402.376
VALOR TOTAL					\$ 3.402.376

Valor en Letras: Tres millones cuatrocientos dos mil trescientos setenta y seis pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN
CASTAÑO
Firmado digitalmente por
MONICA INES FERLIN
CASTAÑO
Fecha: 2019.04.08 11:33:54
+05'00'

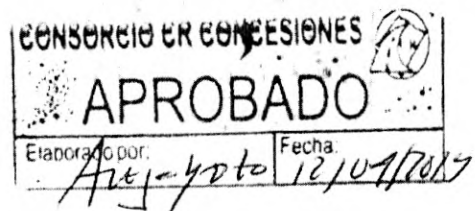
MONICA FERLIN CASTAÑO
Representante Legal

JUAN CAMILO
FRANCO
FERLIN
Firmado digitalmente
por JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
Fecha: 2019.04.08
11:52:23 -05'00'

JUAN CAMILO FRANCO
Avaluator Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.559

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
FERLIN
Fecha: 2019.04.08 11:48:57 -05'00'

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.332.367





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO MEJORATARIO MARTHA BLANCO RAMÍREZ Y OTROS

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Finca

Dirección: Finca El Rosario; **Vereda/Barrio:** María La Baja; **Municipio:** María La Baja; **Departamento:** Bolívar; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 134420000000000020273000000000

Escritura Publica No. 7981 del 15 de diciembre de 1994 de la Notaría Tercera de Cartagena.

Matrícula inmobiliaria No. 060- 28995

Mejoratorios: MARTHA BLANCO RAMÍREZ Y OTROS

II. VALORACIÓN COMERCIAL.

VALOR COMERCIAL TOTAL MEJORATARIO MARTHA BLANCO RAMÍREZ Y OTROS					
Construcciones Anexas					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
1	Construcciones Anexas	GL	1	\$ 2.306.097	\$ 2.306.097
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 2.306.097

Valor en Letras: Dos millones trescientos seis mil noventa y siete pesos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN
CASTAÑO
Firmado digitalmente por
MONICA INES FERLIN
CASTAÑO
Fecha: 2019.04.08 11:33:54
95700
MONICA FERLIN CASTAÑO
Representante Legal

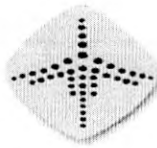
NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
Firmado digitalmente por
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
FERLIN
Fecha: 2019.04.08 11:48:57 -05'00'
NICOLÁS ESTEBAN FRANCO
Miembro Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL-71.332.367

JUAN CAMILO
FRANCO
FERLIN
Firmado digitalmente
por JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
Fecha: 2019.04.08
11:52:23 -05'00'
JUAN CAMILO FRANCO
Avaluator Profesional
R.A.A. AVAL-71.792.559

CONSORCIO ER CONCESIONES
APROBADO

Elaborado por: *Atydyte* Fecha: *12/04/2019*





AVAL bienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

RADICADO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

Las indemnizaciones económicas se liquidarán de conformidad con las disposiciones de las Resolución 898 de 2.014 del IGAC.

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Finca

Dirección: Finca El Rosario; **Vereda/Barrio:** María La Baja; **Municipio:** María La Baja; **Departamento:** Bolívar; **País:** Colombia.

Cedula Catastral: 134420000000000020273000000000

Escritura Publica No. 7981 del 15 de diciembre de 1994 de la Notaría Tercera de Cartagena.

Matrícula inmobiliaria No. 060- 28995

Propietarios: MARTHA ISABEL PÁJARO DE CASTELLAR C.C. 22.968.891
RODOLFO PÁJARO CANTILLO C.C. 9.151.001

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$ 11.449.544
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		\$ 34.349
2	Hojas Protocolo	\$ 3.600	20	\$ 72.000
3	Copias Protocolo	\$ 3.600	40	\$ 144.000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 250.349
4	IVA Derechos Notariales	19%		\$ 47.566
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2018)	2,25%		\$ 17.600
6	Derechos Registrales	0,471%	1	\$ 53.927
7	Retención en la Fuente	1,00%		\$ 114.495
8	Folios de Matrícula	\$ 18.900	2	\$ 37.800
9	Rentas Departamentales	1,05%		\$ 120.220
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$ 641.958





RADICADO No. RM-N-69_CAB-8-3-182

III. CONSIDERACIONES.

- El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a lo dispuesto en la Resolución No. 858 del 31 de Enero de 2018, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.
- La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.
- Fueron estimados dos Certificados de Tradición y Libertad, teniendo en cuenta que se deba inscribir el acto en dos folios de matrícula inmobiliaria.

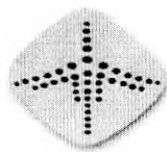
IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1 Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 641.958	Ver Cuadro Numeral. II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	Ver Cuadro Numeral. IV.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 641.958	

Total Indemnización: Seiscientos cuarenta y un mil novecientos cincuenta y ocho pesos m/l.

Total Indemnización en S.M.M.L.V.: 0,8217





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

PROYECTO: Ruta al Mar.

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

FECHA: Diciembre 28 de 2.018.

LUGAR: Oficinas de Corporación Avalbienes, ubicada en la Carrera 64A # 48-25 Oficina 48-27 Torre 7 Suramericana, Medellín, Antioquia.

ASISTENTES:

JUAN CAMILO FRANCO

Avaluador Asignado

MÓNICA INÉS FERLIN

Representante Legal

EDILBERTO MONTOYA BALBIN

Avaluador Participante

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO

Coordinador Avalúos

OBJETO: Presentación de avalúos comerciales ante el Comité por parte del avaluador designado con el fin de sustentar el trabajo realizado.

Siendo las 10:00 am de la fecha y lugar ya mencionados al comienzo de esta acta, se da inicio al comité de avalúos con el fin de validar, ajustar u objetar los estudios y análisis realizados por el perito avaluador JUAN CAMILO FRANCO, quien fue comisionado para ejecutar dicho proyecto.

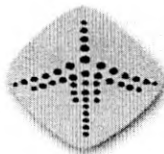
1. TEMAS A DESARROLLAR:

- Presentación y sustentación de avalúos comerciales.
- Validación del análisis normativo sobre los predios objeto de valoración de acuerdo al P.B.O.T. del municipio de Arjona, Bolívar.
- Validación de metodología utilizada.
- Análisis de la determinación de valores unitarios de acuerdo a cada una de las metodologías utilizadas.
- Análisis de casos especiales.
- Análisis y validación de la liquidación del valor total y final en el avalúo comercial.

2. DESARROLLO DEL COMITÉ:

- a. Se da inicio al comité con la intervención del avaluador comisionado, identificando el informe de avalúo comercial que será presentado en este comité para aprobación.





AVALÚO CORPORATIVO No.	ID PREDIO
RM-N-069	CAB 8-3-182

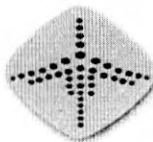
- b. La normatividad urbanística dentro del municipio de Arjona, Bolívar; se reglamenta por medio del Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. aprobado.
- El predio objeto de avalúo comercial se ubican sobre Suelo Rural en áreas de Usos de Suelo de Servicios de ruta, paradores, restaurantes y estacionamientos.
 - Para la determinación del valor comercial del predio objeto de valoración, se analizó el certificado de usos del suelo expedido por Planeación Municipal.
- c. Se indica la ubicación geográfica de cada uno de los predios mediante los mapas del P.B.O.T. y la herramienta Google Earth.
- d. Se indica la actualidad urbanística del sector, desarrollo, actividad, vías, transporte y todo lo relacionado con el entorno.
- e. La metodología utilizada para la realización del informe de avalúo comercial correspondió a la establecida en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC. Respecto a la determinación del valor de terreno se aplicó el Artículo 1° - Método Comparativo o de Mercado, dejando todas las memorias de cálculo dentro del informe de avalúo comercial en los numerales 8, 9 y 10.

3. CONCLUSIONES:

- Por parte del comité se validan las metodologías y valores resultantes de la aplicación de estas, toda vez que dan cumplimiento a la normatividad legal vigente y cumplen con los procedimientos y parámetros establecidos. Las metodologías son coherentes con los tipos de predios objeto de valoración.
- En el informe de avalúo se dejará constancia de las memorias de cálculos desarrolladas para cada valoración en mejoras, de igual manera para el análisis de mercado desarrollado en cada caso con sus cálculos adicionales en donde diera lugar.
- A continuación, se detalla los valores totales resultantes dentro del informe de avalúo comercial corporativo, como también, los valores totales por concepto de Lucro Cesante y Daño Emergente.

No.	Avalúo Corporativo No.	Valor Total Avalúo	Lucro Cesante		Daño Emergente	
			Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad Actividad Económica	Desmonte, embalaje, traslado y montaje	Notariado y registro
1	RM-N-69- CAB 8-3-182	\$ 11.449.544	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 641.958





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

2	RM-N-69- CAB 8-3-182 (MEJORATARIO EDWIN VIDES DÁVILA)	\$ 3.402.376	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
3	RM-N-69- CAB 8-3-182 (MARTHA BLANCO RAMÍREZ Y OTROS)	\$ 2.306.097	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0

Siendo las 11:30 am, se da por terminado el comité de avalúos desarrollado para el proyecto
Concesión Ruta al Mar.

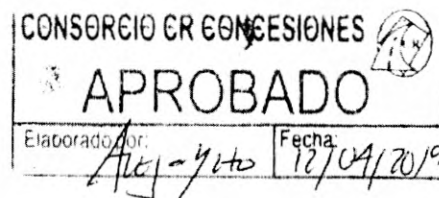
Para constancia firman sus asistentes:

MONICA
INES FERLIN
CASTAÑO
Firmado digitalmente por
MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2019.04.08
11:51:33 -05'00'
MÓNICA FERLIN
Representante Legal

JUAN CAMILO
FRANCO
FERLIN
JUAN CAMILO FRANCO
Firmado digitalmente
por JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
Fecha: 2019.04.08
11:51:33 -05'00'
Avaluador Comisionado

NICOLAS
ESTEBAN
FRANCO
FERLIN
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Firmado digitalmente
por NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
Fecha: 2019.04.08
11:36:40 -05'00'
Coordinador Avalúos

EDILBERTO
MONTTOYA
BALBIN
EDILBERTO MONTTOYA BALBIN
Firmado digitalmente
por EDILBERTO
MONTTOYA BALBIN
Fecha: 2019.04.08
11:51:38 -05'00'
Avaluador Participante



ANEXO A FICHA PREDIAL

VERSION	1
PAGINA	1 DE 1

PROYECTO DE CONCESIÓN		CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR		UNIDAD FUNCIONAL		UF18	
CONTRATO No.:		APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015		SECTOR O TRAMO		SUB SECTOR 3 SAN ONOFRE-CRUZ DEL VISO	
PREDIO No.:		CBA 8-3-182					
COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 1 = 268,85 m² ABS. INICIAL K 38+746,52 ☒ ABS. FINAL K 38+963,4 ☒				MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izquierda 216,88			
VEREDA/BARRIO:	CLASIFICACION DEL SUELO	LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES AREA 1			
MUNICIPIO:		NORTE	0 m	Puntal Rodolfo Pajaro Cantillo y Otra (P.8)			
DPTO:		SUR	0 m	Puntal Rodolfo Pajaro Cantillo y Otra (P.1)			
		ORIENTE	214,57 m	Via Nacional Maria La Baja Cruz del Viso (P.1 - P.8)			
Predio requerido para:	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	OCCIDENTE	214,66 m	Rodolfo Pajaro Cantillo y Otra (P.8 - P.1)			
	TOPOGRAFIA						
COLINDANCIA Y LINDEROS AREA 2 = 592,45 m² ABS. INICIAL K 38+984,51 ☒ ABS. FINAL K 39+172,66 ☒				MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izquierda 188,15			
VEREDA/BARRIO:	CLASIFICACION DEL SUELO	LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES AREA 2			
MUNICIPIO:		NORTE	5,51 m	Juan Guillermo Restrepo Ramirez (P.23 - P.24)			
DPTO:		SUR	0 m	Puntal Rodolfo Pajaro Cantillo y Otra (P.18)			
		ORIENTE	188,36 m	Via Nacional Maria La Baja Cruz del Viso (P.18 - P.23)			
Predio requerido para:	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	OCCIDENTE	190,30 m	Rodolfo Pajaro Cantillo y Otra (P.24 - P.18)			
	TOPOGRAFIA						



CAB-8-3-182
RODOLFO PÁJARO CANTILLO Y OTRA
1344200000000000020273000000000
060-28995
FINCA EL ROSARIO

ÁREA 1
268,85M2

ABSCISA INICIAL
K 38+746,52 I

Área Sobrante

P12

K38+900

P13

CRUZ DEL VISO

P6

VÍA EXISTENTE

P14 P5

P4

P15 P3

K38+800

SAN ONOFRE

P16

P2

P17

P1

ESCALA 1:750

0 18.75 37.5 75M

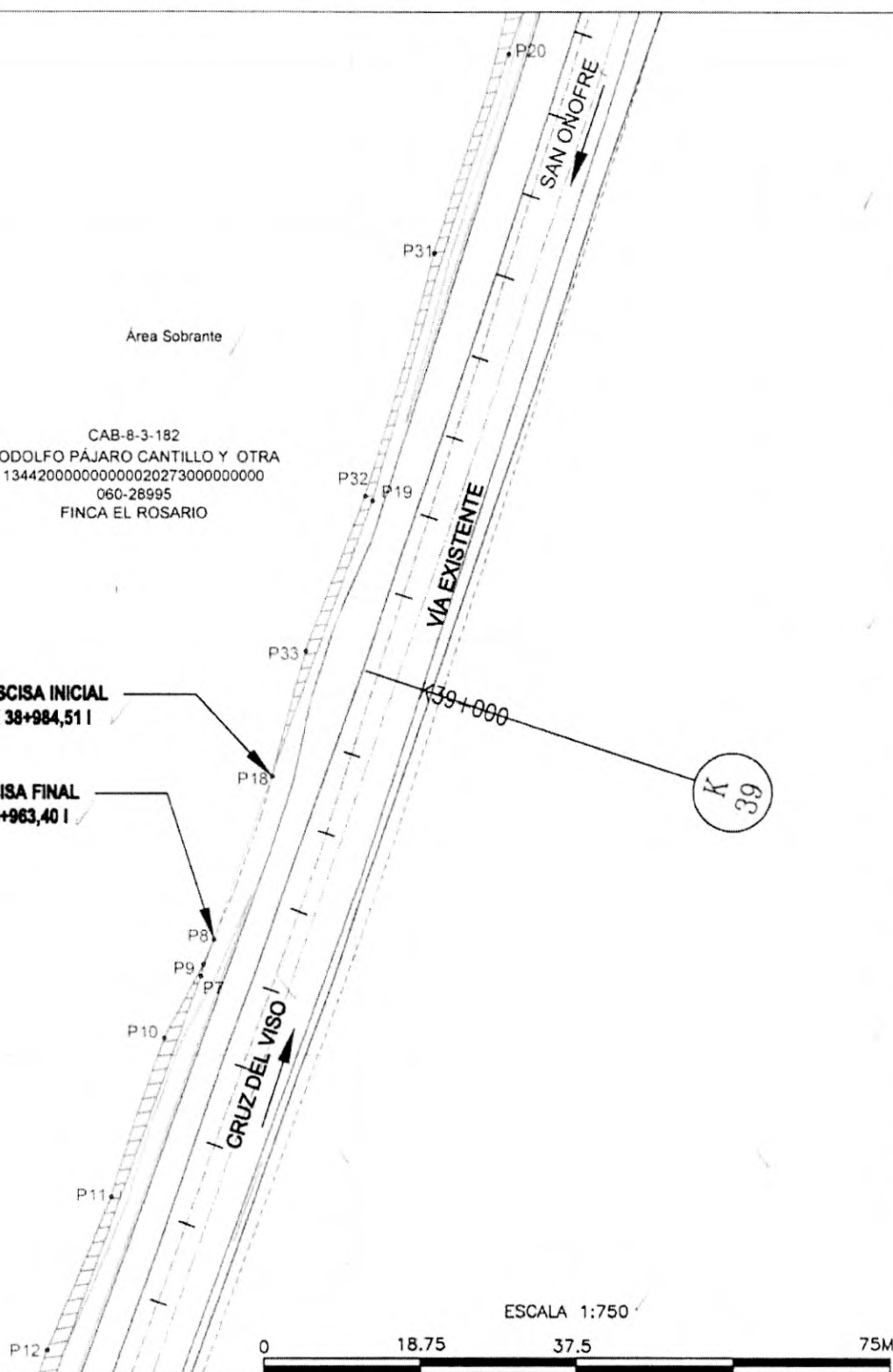
	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
	PROPIETARIO: RODOLFO PÁJARO CANTILLO Y OTRA	ÁREA TOTAL: 18 Ha + 8400.00 m ²	ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0661.30 m ²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m ²	ÁREA SOBRANTE: 18 Ha + 7538.70 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 0.00 m ²	PROYECCIÓN: Geus - Krueger Colombia (Transverso de Mercator)
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UPI 8 SUBSECTOR 3 SAN ONOFRE - CRUZ DEL VISO	CEDULA CATASTRAL: 1344200000000000020273000000000	RUTA: 9005		Límite predial		DATUM: MAGNA - SIRGAS	
	MATRICULA INMOBILIARIA: 060-28995	PR INICIO: 90+023 FINAL: 91+157		ABS INICIO: K 38+746.52 I FINAL: K 38+172.580 I		ORIGEN DE LA ZONA: SIN N/A	
	CIP: CAB-8-3-182	ESCALA 1:750		DIBUJO: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO		FECHA: 7/12/2018	
CONCESIÓN Ruta al Mar					ARCHIVO: PA_CAB-8-3-182.dwg		PLANO: 1 de 4



CAB-8-3-182
RODOLFO PAJARO CANTILLO Y OTRA
134420000000000020273000000000
060-28995
FINCA EL ROSARIO

ABSCISA INICIAL
K 38+984,51 I

ABSCISA FINAL
K 38+963,40 I



ESCALA 1:750



CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-SOLVAY
UPI 8 SUBSECTOR 3
SAN ONOFRE - CRUZ DEL VISO



TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
RODOLFO PAJARO CANTILLO Y OTRA

CEDULA CATASTRAL:
134420000000000020273000000000

MATRÍCULA INMOBILIARIA:
060-28995

CIP:
CAB-8-3-182

ESCALA:
1:750

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	18 Ha + 8400.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	0 Ha + 0861.30 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 0000.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	18 Ha + 7538.70 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	0.00 m ²

RUTA: 9005

PR	ABS
INICIO: 00+000	INICIO: K 38+740.52
FINAL: 50+352	FINAL: K 39+172.66

CONVENCIONES

---	Línea de compra y	---	Limite predial
---	Ejes de via proyectada	---	Área requerida
---	Eje de via existente	---	Área remanente
---	Borde via existente	---	Construcción
---	Borde via proyectada	---	Construcción anexa
---	Fuentes hídricas	---	Punto de inflexión
---	Línea de transmisión	---	Chafán Llano
---	Eléctrica	---	Chafán Corte
---	Lago o Jagüey	---	Cercas

DIBUJÓ:
JAIRO ANDRÉS RAMOS ROMERO

FECHA:
7/12/2018

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - S-83

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:
4° 35' 49.3215" Lat. Norte
74° 4' 39.5284" Long. Oeste

COORDENADAS PLANAS:
11000.000 metros Norte
11000.000 metros Este

ARCHIVO:
PA_CAB-8-3-182.dwg

PLANO:
2 de 4

CONCESIÓN Ruta al Mar



CAB-8-3-182A
IVAN GUILLERMO RESTREPO RAMÍREZ
134420000000000020978000000000
060-176224
LOTE DE TERRENO

MARIA LA BAJA

CRUZ DEL VISO
K39+200

Área Sobrante

ABSCISA FINAL
K 39+172,66 I

ÁREA 2
592,45M2

CAB-8-3-182
RODOLFO PÁJARO CANTILLO Y OTRA
134420000000000020273000000000
060-28995
FINCA EL ROSARIO

CA3: 10 M2

CA4: 29.21 M2

CA2: 45.08 M2

CA1: 20 M2

P30

P20

SAN ONOFRE

ESCALA 1:750

18.75 37.5 75M

 CORRECCIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UPI 1 SUBSECTOR 3 SAN ONOFRE - CRUZ DEL VISO	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS		CONVENCIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA		
	PROPIETARIO: RODOLFO PÁJARO CANTILLO Y OTRA	ÁREA TOTAL: 18 Ha + 8400.00 m ²	ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 0861.30 m ²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m ²	ÁREA SOBRANTE: 18 Ha + 7538.70 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 0.00 m ²	PROYECCIÓN: Gauss - Krueger Colombia (Transversa de Mercator)	
	CEDULA CATASTRAL: 134420000000000020273000000000	RUTA 9005		PR		ABS		DATUM: MAGNA - SIRGAS
	MATRICULA INMOBILIARIA: 060-28995	PR INICIO: 00+000 FINAL: 55+362		ABS INICIO: K 38+146.52 FINAL: K 39+172.66		ORIGEN DE LA ZONA: (CENTRAL)		COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 76° 4' 19.0284" Long. Oeste
 CONCESIÓN Ruta al Mar	CIP: CAB-8-3-182	ESCALA: 1:750	FECHA: 7/12/2018		ARCHIVO: PA_CAB-8-3-182.dwg		PLANO: 3 de 4	

CUADRO DE COORDENADAS, AREA REQUERIDA 1					
VERTICE	LADO	DIST	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	18.34	353°18'14"	867636.59	1593379.13
P2	P2 - P3	33.44	183°41'41"	867647.27	1593394.05
P3	P3 - P4	13.64	185°5'41"	867664.93	1593422.45
P4	P4 - P5	18.02	182°49'59"	867671.08	1593434.63
P5	P5 - P6	35.76	182°46'3"	867678.40	1593451.09
P6	P6 - P7	90.69	181°4'28"	867691.32	1593484.43
P7	P7 - P8	4.68	180°16'9"	867722.51	1593569.59
P8	P8 - P9	3.21	356°40'38"	867724.10	1593573.99
P9	P9 - P10	10.15	175°13'15"	867722.84	1593571.04
P10	P10 - P11	20.14	189°14'15"	867718.08	1593562.07
P11	P11 - P12	19.99	175°59'21"	867711.62	1593542.99
P12	P12 - P13	30.08	182°51'60"	867703.89	1593524.55
P13	P13 - P14	49.48	179°48'19"	867693.68	1593496.26
P14	P14 - P15	29.30	176°6'32"	867676.72	1593449.78
P15	P15 - P16	29.15	172°12'36"	867664.83	1593423.01
P16	P16 - P17	9.90	170°42'40"	867649.49	1593398.21
P17	P17 - P1	13.26	192°8'9"	867643.00	1593390.74

Area 268.85 m²
Area 0.026885 ha

CUADRO DE COORDENADAS, AREA REQUERIDA 2					
VERTICE	LADO	DIST	ANGULO	ESTE	NORTE
P18	P18 - P19	35.27	354°59'49"	867731.18	1593593.60
P19	P19 - P20	55.28	182°51'22"	867743.40	1593626.68
P20	P20 - P21	52.38	176°52'16"	867759.94	1593679.43
P21	P21 - P22	35.22	180°9'24"	867778.32	1593728.49
P22	P22 - P23	10.21	186°43'4"	867790.59	1593761.50
P23	P23 - P24	5.51	251°53'24"	867793.00	1593771.43
P24	P24 - P25	3.80	259°38'58"	867788.32	1593774.33
P25	P25 - P26	30.56	202°55'8"	867785.77	1593771.51
P26	P26 - P27	20.17	182°24'43"	867775.72	1593742.65
P27	P27 - P28	20.40	188°12'14"	867769.89	1593723.34
P28	P28 - P29	9.66	172°26'20"	867766.84	1593703.17
P29	P29 - P30	10.10	171°11'16"	867764.15	1593693.88
P30	P30 - P31	30.11	187°46'48"	867759.89	1593684.73
P31	P31 - P32	29.92	180°46'17"	867750.99	1593655.96
P32	P32 - P33	20.07	175°10'2"	867742.54	1593627.26
P33	P33 - P18	15.51	185°59'5"	867735.26	1593608.56

Area 592.45 m²
Area 0.059245 ha

 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR UPI 8 SUBSECTOR 3 SAN ONOFRE - CRUZ DEL VINO	TÍTULO PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CUADRO DE ÁREAS AREA TOTAL: 18 Ha + 8400.00 m ² AREA REQUERIDA: 0 Ha + 0861.30 m ² AREA REMANENTE: 0 Ha + 0000.00 m ² AREA SOBANTE: 18 Ha + 7538.70 m ² AREA CONSTRUIDA: 0.00 m ²		CONVENCIONES Línea de compra: Límite predial Ejes de vía proyectada: Área requerida Eje de vía existente: Área remanente Borde vía existente: Construcción anexa Borde vía proyectada: Punto de inflexión Fuentes hídricas: Chaffán Llano Línea de transmisión: Chaffán Corte Eléctrica: Cercas Lago o Jaquey:	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krüger - Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MADRID - 1960 ORIGEN DE LA ZONA: 3° 21' N COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 26' 46.3215" Lat Norte 74° 4' 35.0284" Long Oeste COORDENADAS PLANAS: 1000 000 metros Norte 1000 000 metros Este
	PROPIETARIO RODOLFO PAJARO CANTILLO Y OTRA CEDULA CATASTRAL: 134420000000000000273000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 060-28995	PR INICIO: 00+001 FINAL: 59+002 ABS INICIO: X.38+746.521 FINAL: X.39+172.641			
CONCESIÓN Ruta al Mar	CIP: CAB-6-3-182	ESCALA: N/A	RUTA: 9005 DIBUJO: JAIRO ANDRES RAMOS ROMERO FECHA: 7/12/2016 ARCHIVO: PA_CAB-6-3-182.dwg PLANO: 4 de 4		

CONCESIÓN DE RUTA AL MAR



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR
ALCALDIA MUNICIPAL
MARIA LA BAJA
NIT: 800.095.466-8

SECRETARIA DE PLANEACION
OBRAS PUBLICA

CRETIFICACION DE USO DEL
SUELO RURAL

Página: 1 de 1



María La baja, Bolívar 15 de Junio del 2018

Señores(as): **CONCESION RUTA AL MAR**

Atte. RODOLFO PAJARO CANTILLO y MARTHA ISABEL PAJARO CANTILLO.

Predio, Lote B

E. S. M.

ASUNTO: SOLICITUD DE USO DEL SUELO PREDIO ubicado en zona rural del Municipio de María La Baja, Bolívar, con referencia catastral N° 000000020273000 y Matricula Inmobiliaria N° 060-28995, propiedad de los señor(es). RODOLFO PAJARO CANTILLO y MARTHA ISABEL PAJARO CANTILLO. Se localiza sobre la vía María la baja – A San Onofre, sector Curva.

En atención a la solicitud presentada por usted se le certifica:

Que el predio se encuentra según el **PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PBOT 2001 – 2009** vigente en el siguiente Uso.

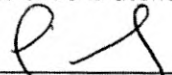
- El predio no se ha otorgado licencia de construcción, tampoco planes parciales o en trámite.

USOS DE LOS CORREDORES VIALES: Son las áreas aledañas a la vía nacional Troncal de occidente, ramal vía Panamericana, vía de primer orden que se localizan a partir del kilómetro uno (1) del perímetro urbano de la cabecera municipal de María la baja. Y el predio no se encuentra en zona riesgo ni amenaza.

- **USO PRINCIPAL:** servicios de ruta, paradores, restaurantes, estacionamientos.
- **USOS COMPATIBLES:** centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, ciclovías, artesanías.
- **USOS CONDICIONADOS:** comercio de insumos agropecuarios, agroindustrias que procesen productos de la región, terminales para transporte terrestre de pasajeros y de carga, usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicios, cementerios.
- **USOS PROHIBIDOS:** parcelaciones, industria, minería,

Se expide a los quince (15) día del mes de Junio de 2018, a solicitud de los señores (a):
CONCESION RUTA AL MAR.

Agradeciendo la atención


IRNEIS JULIO URBINA

Secretaria de Planeación y Obras Públicas.

8-3-182



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190426297019908394

Nro Matrícula: 060-28995

Página 1

Impreso el 26 de Abril de 2019 a las 11:34:34 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: MARIA LA BAJA VEREDA: MARIA LA BAJA

FECHA APERTURA: 29-10-1979 RADICACIÓN: 79-02928 CON: SIN INFORMACION DE: 29-10-1979

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

POR EL NORTE CON LA SEORA TERESA CANTILLO DE SOLANO, TRAMO DE CARRETERA QUE DEL PARAJE DENOMINADO LA CURVA A MARIALABAJA DE POR MEDIO. SUR, CON EL SR. RAFAEL MIRANDA BARRIOS Y SUCESORES DE PEDRO ZABALETA ROCHA. ESTE CON EL SR. VICTOR CANTILLO ESTRADA CARRETERA QUE DE SAN ONOFRE CONDUCE A LA TRONCAL EN EL PUNTO SANTA CRUZ DEL VISO Y POR EL OESTE CON EL POBLADO EL RECREO, EL CUAL LLEVA EL NOMBRE DE ROSARIO LOS QUE MUTUAMENTE ESCOJIERON LOS NOMBRES DE SUS PREDIOS POR LA SEGREGACION QUE DEL TERRENO "SENA" HICIERON LOS HERMANOS CANTILLO.-

COMPLEMENTACION:

PRIMERO: REGISTRO DE 15-06-71 ESCRITURA # 80 DE 19-05-71 NOTARIA UNICA DE MARIALABAJA.- MODO DE ADQUISICION= COMPRA VENTA . VALOR DEL ACTO 225.000.00DE: PEREZ BARRIOS MANUELA: CANTILLO ESTRADA VICTOR.,CANTILLO ESTRADA RAFAEL, CANTILLO DE PAJARO MARIA.LIBRO PRIMERO TOMO 2. IMAR FOLIOS 436/437 PARTIDA 784SEGUNDO; REGISTRO DE 31-03-71 ESCRITURA # 41 DE 10-03-71 NOTARIA UNICA DE MARIALABAJA MODO DE ADQUISICION COMPRAVENTA- VALOR DEL ACTO 220.000.00 DE : CANTILLO PADILLA RICARDOA : PEREZ BARRIOS MANUEL... LIBRO PRIMERO TOMO 2. IMPAR FOLIOS 67/68 PARTIDA 485TERCERO: REGISTRO DE 02-05-55 SENTENCIA DE 21-04-55 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.MODO DE ADQUISICION= DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA A; CANTILLO PADILLA RICARDO LIBRO PRIMERO TOMO 2. IMPAR FOLIOS 180/182 PARTIDA 500.-CUARTO: REGISTRO DE 16-07-55 ESCRITURA # 444 DE 05-04-55 NOTARIA SEGUNDA DE ESTE CIRCUITO PROTOCOLIZACION A; CANTILLO PADILLA RICARDO LIBRO # 2 TOMO 2. FOLIOS 41 4 PARTIDA 978.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION PREDIO SENA; CONSTANTE DE 18 HECTAREAS ***UBICADO EN MARIALABAJA PREDIO ACTUAL "EL ROSARIO"

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-05-1974 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 15 DEL 27-02-1974 NOTARIA UNICA DE MARIALABAJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 LIQUIDACION COMUNIDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CANTILLO DE PAJARO MARIA DEL ROSARIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-10-1978 Radicación: SN

Doc: RESOLUCION 3223-2944 DEL 04-06-1977 INSTIT. COL. DE LA REFORMA AGR DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 POR LA CUAL DE FIJA 401 UN MONTO DE VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE LA REFORMA AGRARIA

A: CANTILLO DE PAJARO MARIA DEL R.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-05-1980 Radicación: SN



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190426297019908394

Nro Matrícula: 060-28995

Pagina 2

Impreso el 26 de Abril de 2019 a las 11:34:34 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: OFICIO 5859 DEL 22-05-1980 INCORA DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CANCELACION VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INCORA

A: CANTILLO DE PAJARO MARIA DEL R.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-12-1994 Radicación: 24226

Doc: ESCRITURA 7981 DEL 15-12-1994 NOTARIA 3 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$2,852,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CANTILLO DE PAJARO MARIA DEL ROSARIO

A: PAJARO CANTILLO MARTHA ISABEL

X 50%

A: PAJARO CANTILLO RODOLFO

X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-060-1-71204

FECHA: 26-04-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER URUEÑA ANTURI