



AVISO No. 249 DE FECHA 14 de septiembre de 2020

**LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, establecimiento público de orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de 3 de Noviembre de 2011 entidad que reemplazo al **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO** para todos los efectos de estructurar, planear, contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de transporte, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989 y Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas pertinentes, por medio del Contrato de Concesión No. 007 de 2010; facultado a **YUMA CONCESIONARIA S.A. EN REORGANIZACIÓN**, firma concesionaria, para adelantar en su nombre y representación, bajo la modalidad de delegación de funciones, el trámite para la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria de los predios afectados por la ejecución del proyecto vial RUTA DEL SOL SECTOR 3.

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 del C.P.A.C.A, el Gerente General de YUMA CONCESIONARIA S.A. EN REORGANIZACIÓN.

### HACE SABER

Que estudiada la tradición del predio afectado, se tiene que en el folio de matrícula inmobiliaria No. 222 - 858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga - Magdalena, en las anotaciones No. 02 y 03 se registra una limitación al dominio, consistente en Falsa Tradición; situación que no permite consolidar el derecho de dominio a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura, razón por la cual se solicitó a la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga, la inscripción en la columna 09 – OTROS del Folio de matrícula inmobiliaria referido, la intención de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, de dar aplicación a la figura del saneamiento automático (Ley 1682 de 2013 Art. 21), reglamentado por el Decreto 737 de 2014 y compilado en el Decreto Único Reglamentario del Sector Transporte 1079 de 2015 Parte 4, Título 2.

Que en virtud de lo establecido en el inciso 2°, artículo 2.4.2.4, del Decreto 1079 de fecha 26 de mayo de 2015 Parte 4, Título 2, se comunica por el presente aviso que Yuma Concesionaria S.A. En Reorganización, como entidad delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura adelantará el saneamiento automático respecto al predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 222 - 858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga - Magdalena, cédula catastral 000400020015000, denominado La Sexta, ubicado en la vereda Guacamayal, jurisdicción del Municipio de Zona Bananera, departamento del Magdalena, respecto de un área requerida de 8.247,99m<sup>2</sup>, correspondiente al Tramo 4, Fundación – Ye de Ciénaga, del Proyecto Ruta del Sol Sector 3.

El presente aviso se difundirá a través en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble, se fijará en un lugar público de las oficinas de Yuma Concesionaria S.A. En



AVISO No. 249 DE FECHA 14 de septiembre de 2020

Reorganización, ubicada en el Centro de Control de Operaciones PR 3+500 Ruta 4517 Salida Bosconia hacia Ye de Ciénaga (Bosconia – Cesar); igualmente, en su página web, a fin de que las personas o entidades que consideren tener un derecho sobre el inmueble puedan solicitar administrativamente su reconocimiento pecuniario.

LA CONCESIONARIA Yuma Concesionaria S.A. En Reorganización, en Bosconia, Cesar.

Fijado el día 28 del mes de abril del año 2021, a las: 8:00 a.m.

Desfijado el día 5 del mes de mayo año 2021, a las 6:00 p.m.

Cordial Saludo,

**GUILLERMO OSVALDO DIAZ**

Representante Legal Yuma Concesionaria S.A.

Cedula de extranjería No. 962397

YUMA CONCESIONARIA S.A. EN REORGANIZACIÓN

Firma delegataria Agencia Nacional de infraestructura

Bogotá D.C., 22 de Abril de 2020

YC-CRT- 89100  
Página 1 de 4

Señores:

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CIÉNAGA-MAGDALENA**

**Atn. Dr. Eduardo Castillo Sirtori**

E-mail: [ofiregiscienaga@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregiscienaga@supernotariado.gov.co)

Ciénaga, Magdalena

**Referencia:** Contrato de concesión No 007 de 2010, para que el Concesionario, por su cuenta y riesgo, elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, construya, opere y mantenga el sector. Ruta del Sol – Sector 3.

**Asunto:** Solicitud de Inscripción de Intención del Estado de adelantar Saneamiento Automático del predio 4EDA1323 de conformidad con el Artículo 4 del Decreto Número 737 de 2014 (compilado en el decreto Único reglamentario del sector transporte 1079 del 2015 en su artículo 2.4.2.4), el cual es reglamentario de la Ley 1682 de 2013.

Respetado Sr. Castillo, reciba un cordial saludo.

La **Agencia Nacional de Infraestructura**, establecimiento público creado por el Decreto No. 4165 del 3 de noviembre de 2011, antes Instituto Nacional de Concesiones-INCO para todos los efectos de estructurar, planear, contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de transporte, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989 y Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas pertinentes, ha delegado a **YUMA CONCESIONARIA S.A., EN REORGANIZACIÓN** por medio del Contrato de Concesión 007 de 2010, el adelanto de toda la gestión predial del **Proyecto Ruta del Sol Sector 3**, y en ejercicio de la misma me permito solicitar la inscripción de la intención de saneamiento automático del inmueble que a continuación se especifica.

Que en virtud de lo anterior, **YUMA CONCESIONARIA S.A., EN REORGANIZACIÓN** viene adelantando el proceso de gestión para la adquisición del predio ubicado en jurisdicción del municipio de Zona Bananera, requerido para la ejecución del proyecto vial Ruta del Sol Sector 3, Tramo 4.

Que dentro del tramo referido se requiere una franja de terreno del predio denominado “LA SIXTA”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 222-858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga-Magdalena y cédula catastral No. 000400020015000, relacionado con el código de identificación interna predial CIP 4EDA1323.

Que una vez realizado el estudio de la tradición del predio requerido, se tiene que el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 222-858 registra en las anotaciones No. 2 y 3, limitación al dominio consistente en Falsa Tradición, situación que no permite consolidar el proceso de enajenación voluntaria a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.

#### CANALES DE ATENCIÓN AL USUARIO

Línea de atención y emergencias  
**018000 945566**

Correo electrónico: [atencion.usuario@yuma.com.co](mailto:atencion.usuario@yuma.com.co)  
Cualquier petición, solicitud, sugerencia, queja o reclamo con gusto será atendida a través de estos canales de atención al usuario



**Oficina de Atención al Usuario:** PR 3 + 500 Ruta 4517 salida Bosconia hacia Ye de Ciénaga, en los peajes de Puente Plato, La Loma, El Diffil y Valencia de Jesús.  
Horario de atención: Lunes a viernes de 8 a.m. a 6 p.m. sábados de 8 a.m. a 2 p.m.



**Oficina de Atención al Usuario Móvil:** Recorre los municipios del AID del proyecto.



**Buzones Satélites:** Ubicados en las Administraciones Municipales de Ariguaní, Nueva Granada, Plato y en las Inspecciones de Policía de Chiriguaná, El paso, Bosconia, Mariangola y Caracolí

Síguenos en twitter:



@rutadelsoltram3

Bogotá D.C., 22 de Abril de 2020

YC-CRT- 89100  
Página 2 de 4

**ANOTACIÓN No:** 2 de fecha 9 de septiembre de 1989. Radicación: 212-89

**DOCUMENTO:** Escritura Pública No. 71 del 28 de enero de 1989 de la Notaría Única de Ciénaga-Magdalena.

**ESPECIFICACIONES:** Falsa Tradición.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:** Garzón de Roys Carmen y Romero Ospino Israel

**ANOTACIÓN No:** 3 de fecha 15 de junio de 1989. Radicación: 1181-89

**DOCUMENTO:** Escritura Pública No. 573 del 9 de junio de 1989 de la Notaría Única de Ciénaga-Magdalena.

**ESPECIFICACIONES:** Falsa Tradición.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:** Romero Ospino Israel y Sociedad Henríquez Velásquez S.A.

Que de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 21 de la Ley 1682 de fecha 22 de Noviembre de 2013, reglamentado por el Decreto 1079 de fecha mayo 26 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte, la adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

Que el Decreto 1079 de 2015 del Ministerio de Transporte, Parte 4, Título 2, señala a efectos de aplicar el saneamiento automático, lo siguiente:

**Artículo 2.4.2.3. CONCEPTO Y PROCEDENCIA.** *La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.*

*En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.*

#### CANALES DE ATENCIÓN AL USUARIO

Línea de atención y emergencias  
**018000 945566**

Correo electrónico: [atencion.usuario@yuma.com.co](mailto:atencion.usuario@yuma.com.co)  
Cualquier petición, solicitud, sugerencia, queja o reclamo con gusto será atendida a través de estos canales de atención al usuario



**Oficina de Atención al Usuario:** PR 3 + 500 Ruta 4517 salida Bosconia hacia Ye de Ciénaga, en los peajes de Puente Plato, La Loma, El Difícil y Valencia de Jesús.  
Horario de atención: Lunes a viernes de 8 a.m. a 6 p.m. sábados de 8 a.m. a 2 p.m.



**Oficina de Atención al Usuario Móvil:** Recorre los municipios del AID del proyecto.



**Buzones Satélites:** Ubicados en las Administraciones Municipales de Ariguaní, Nueva Granada, Plato y en las Inspecciones de Policía de Chiriguáná, El paso, Bosconia, Mariangola y Caracolí

Síguenos en twitter:



@rutadelsoltram3

Bogotá D.C., 22 de Abril de 2020

YC-CRT- 89100  
Página 3 de 4

*Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo cuando se adquiera la totalidad o parte del predio.*

**Artículo 2.4.2.4 Oponibilidad.** *Con el propósito de asegurar la Oponibilidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático oficiará a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 OTROS del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con éste, dicho saneamiento.*

*Adicionalmente, la entidad pública comunicará de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación del oficio en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble.*

*Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de la ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniario.*

**“ARTICULO 2.4.2.5. ESTUDIO PREVIO PARA EI SANEAMIENTO AUTOMÁTICO.** *Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos: 1. Un estudio de títulos del predio por sanear, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad. 2. Certificado de libertad y tradición actualizado. 3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte. 4. Levantamiento topográfico.”*

En lo que respecta al artículo 2.4.2.5, del Decreto 1079 De 2015 Parte 4, Título 2, de nuestra parte se han realizado los análisis previos consistentes en elaboración de estudio de títulos, plano topográfico de la zona de terreno a sanear, revisión del certificado de tradición, y el avalúo respectivo.

Por lo anterior, en cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 2.4.2.4. Del Decreto 1079 de 2015, Parte 4, Título 2 “Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013”, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga - Magdalena, inscribir en la columna 05 – Otros del Folio de matrícula Inmobiliaria No 222-858, la Intención del Estado de adelantar Saneamiento Automático.

Finalmente, solicito muy respetuosamente una vez quede inscrito el presente oficio, expedir a **YUMA CONCESIONARIA S.A., en Reorganización**, el Certificado de Tradición y Libertad en el que conste dicha inscripción.

#### CANALES DE ATENCIÓN AL USUARIO

Línea de atención y emergencias  
**018000 945566**

Correo electrónico: [atencion.usuario@yuma.com.co](mailto:atencion.usuario@yuma.com.co)  
Cualquier petición, solicitud, sugerencia, queja o reclamo con gusto será atendida a través de estos canales de atención al usuario



Oficina de Atención al Usuario: PR 3 + 500 Ruta 4517 salida Bosconia hacia Ye de Ciénaga, en los peajes de Puente Plato, La Loma, El Difficil y Valencia de Jesús.  
Horario de atención: Lunes a viernes de 8 a.m a 6 p.m. sábados de 8 a.m. a 2 p.m.



Oficina de Atención al Usuario Móvil: Recorre los municipios del AID del proyecto.



Buzones Satélites: Ubicados en las Administraciones Municipales de Ariguaní, Nueva Granada, Plato y en las Inspecciones de Policía de Chiriguáná, El paso, Bosconia, Mariangola y Caracolí

Síguenos en twitter:



@rutadelsoltram3

Bogotá D.C., 22 de Abril de 2020

YC-CRT- 89100  
Página 4 de 4

## ANEXOS

1. Plano de Afectación Predial
2. Avalúo del predio 4EDA1323
3. Copia simple del Certificado de Tradición y Libertad No. 222-858
4. Estudios de Títulos
5. Formato de Calificación.

## NOTIFICACIONES

Recibimos notificación en nuestra oficina ubicada en la ciudad de Bogotá en la Avenida Cra. 15 # 100-69 oficina 201 o puede enviarnos la información requerida al Centro de Control de Operaciones Kilometro 3,5 vía Bosconia- El Copey Estación de Pesaje o a nuestro correo electrónico: [atencion.usuario@yuma.com.co](mailto:atencion.usuario@yuma.com.co)

Esperamos contar con su amable colaboración en el pronto suministro de lo solicitado.

Atentamente,

**GUILLERMO DÍAZ**  
Representante Legal  
YUMA Concesionaria S.A., En Reorganización

Anexos: Lo anunciado.  
Elaboró: AMC  
Revisó: JHD/OR

### CANALES DE ATENCIÓN AL USUARIO

Línea de atención y emergencias  
**018000 945566**

Correo electrónico: [atencion.usuario@yuma.com.co](mailto:atencion.usuario@yuma.com.co)  
Cualquier petición, solicitud, sugerencia, queja o reclamo con gusto será atendida a través de estos canales de atención al usuario



**Oficina de Atención al Usuario:** PR 3 + 500 Ruta 4517 salida Bosconia hacia Ye de Clénaga, en los peajes de Puente Plato, La Loma, El Difficil y Valencia de Jesús.  
Horario de atención: Lunes a viernes de 8 a.m a 6 p.m. sábados de 8 a.m. a 2 p.m.



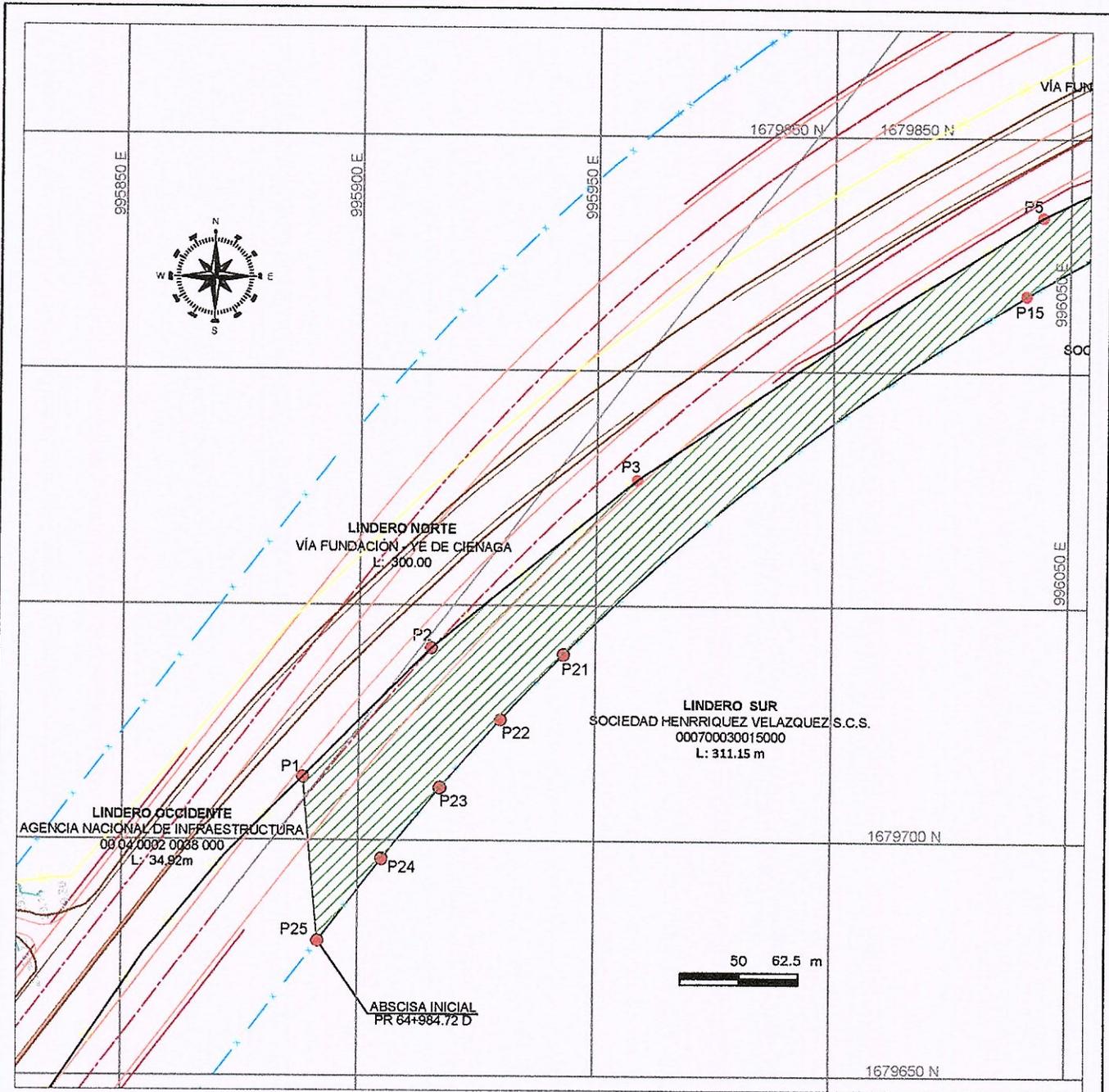
**Oficina de Atención al Usuario Móvil:** Recorre los municipios del AID del proyecto.



**Buzones Satélites:** Ubicados en las Administraciones Municipales de Ariguaní, Nueva Granada, Plato y en las Inspecciones de Policía de Chiriguaná, El paso, Bosconia, Mariangola y Caracolí

Síguenos en twitter:

 **@rutadelsoltram3**



**PROPIETARIO:**  
**SOCIEDAD HENRIQUEZ VELAZQUEZ S. A.**  
**CED. CAT:** 000700030015000  
**MATRICULA INMOBILIARIA:** 222-858

**INFORMACIÓN DE REFERENCIA**  
 PROYECCIÓN  
 Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)  
 DATUM  
 MAGNA - SIRGAS  
 ORIGEN DE LA ZONA  
 CENTRAL  
 COORDENADAS GEOGRAFICAS  
 4° 35' 46.3215" Lat. Norte  
 74° 4' 38.0284" Long. Oeste  
 COORDENADAS PLANAS  
 1'000.000 metros Norte  
 1'000.000 metros Este

- CONVENCIONES**
- Caminos
  - Cercas
  - Derecho de Vía
  - Carretera Pavimentada
  - Bermas y Carretera Sin Pavimentar
  - Construcciones
  - Vegetación
  - Zonas Inundables
  - Drenaje Doble
  - Jagüey

- LEYENDA**
- Línea de Compra
  - Ejes de Vía proyectada
  - Eje de Vía existente
  - Borde Vía existente
  - Borde Vía proyectado
  - Puntos de Inflexión
  - Área Requerida
  - Área Construida Requerida
  - Predios
- PUNTOS DE REFERENCIA**
- |              |                        |
|--------------|------------------------|
| RUTA         | PR                     |
| INICIO: 4518 | INICIO: PR 65+256.53 I |
| FINAL: 4518  | FINAL: PR 64+984.72 D  |
|              | FINAL: PR 65+360.01 I  |
|              | FINAL: PR 65+314.43 D  |
- ARCHIVO: PA\_4EIA1323 dwg

**RUTA DEL SOL**  
**SECTOR 3**  
 TRAMO 4  
 FUNDACION - YE DE CIENAGA

**CUADRO DE ÁREAS**

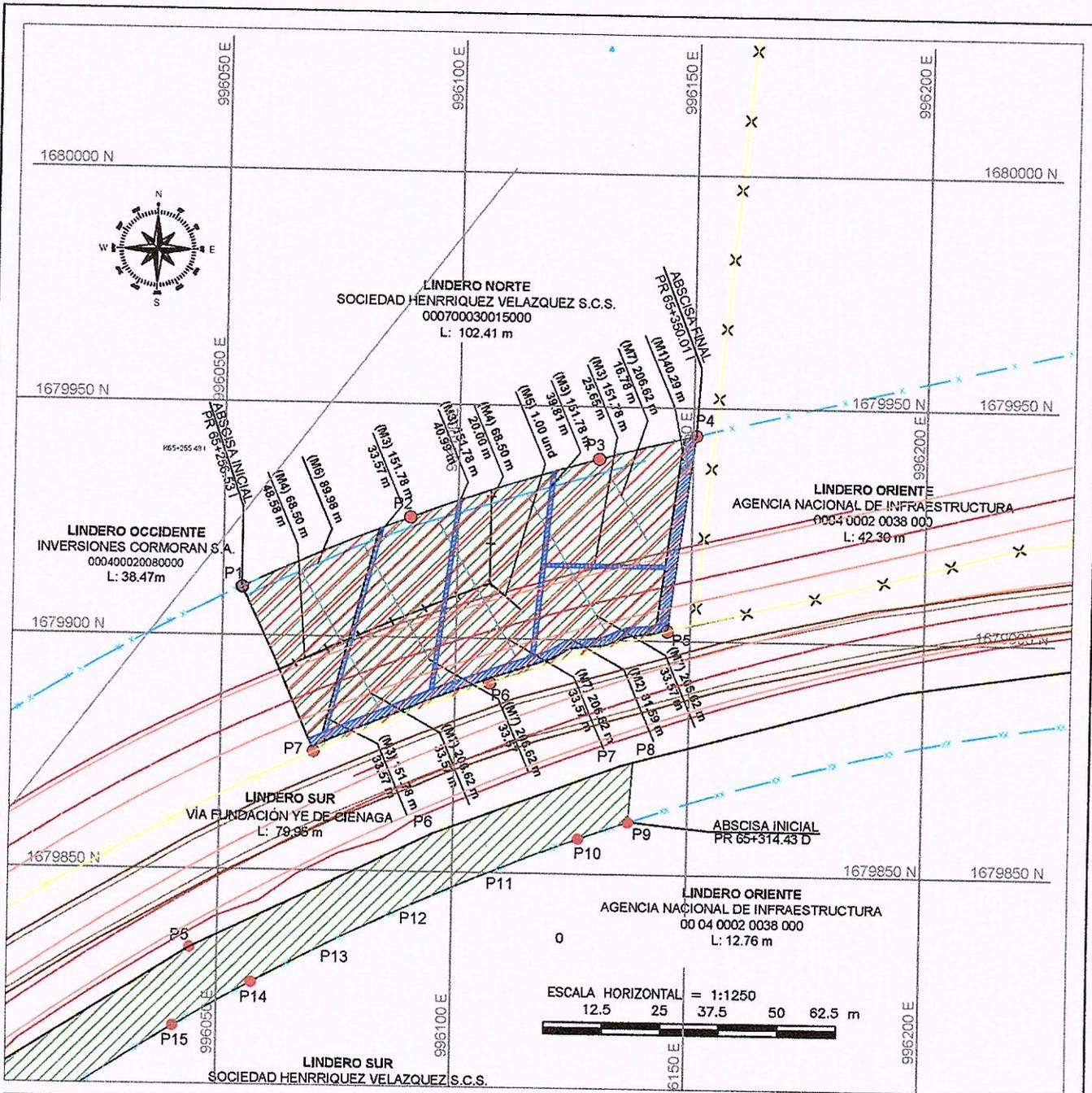
ÁREA TOTAL	120.000,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA	8247,99 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE	111.752,01 m <sup>2</sup>
ÁREAS CONSTRUIDAS	0,00 m <sup>2</sup>

**FECHA:**  
 FEBRERO 2017

**ESCALA:**  
 1:1250

**CIP:**  
 4EDA1323

**PLANO No:** 1 DE 3



**AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

**RUTA DEL SOL**  
SECTOR 3  
TRAMO 4  
FUNDACION - YE DE CIENAGA

**YUMA**

**PROPIETARIO:**  
SOCIEDAD HENRIQUEZ VELAZQUEZ S.A.

**CED. CAT:** 000700030015000

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 222-858

**CUADRO DE ÁREAS**

ÁREA TOTAL	120.000,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA	8247,99 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE	111.752,01 m <sup>2</sup>
ÁREAS CONSTRUIDAS	0,00 m <sup>2</sup>

**INFORMACIÓN DE REFERENCIA**

PROYECCIÓN  
Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)

DATUM  
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA  
CENTRAL

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

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

**FECHA:**  
FEBRERO 2017

- CONVENCIONES**
- Caminos
  - Cercas
  - Derecho de Vía
  - Carretera Pavimentada
  - Bermas y Carretera Sin Pavimentar
  - Construcciones
  - Vegetación
  - Zonas Inundables
  - Drenaje Doble
  - Jagüey

**LEYENDA**

- Línea de Compra
- Ejes de Vía proyectada
- Eje de Vía existente
- Borde Vía existente
- Borde Vía proyectado
- Puntos de Inflexión
- Área Requerida
- Área Construida Requerida
- Predios

**PUNTOS DE REFERENCIA**

RUTA	PR
INICIO: 4518	INICIO: PR 65+258.53 I
FINAL: 4518	FINAL: PR 65+350.01 I
	FINAL: PR 65+314.43 D

ARCHIVO: PA\_4EIA1323 dwg

<b>ESCALA:</b> 1:1250	<b>CIP:</b> 4EDA1323	<b>PLANO No:</b> 2 DE 3
--------------------------	-------------------------	-------------------------

*Carvajal*

COORDENADAS ÁREA 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	1679910.429	996054.075	
P2	1679925.812	996089.761	38.86
P3	1679938.927	996129.851	42.18
P4	1679944.134	996150.546	21.34
P5	1679902.192	996145.059	42.30
P6	1679890.553	996107.294	39.52
P7	1679875.348	996069.850	40.41
P1	1679910.429	996054.075	38.47
AREA REQUERIDA (m2): 3561.81 m <sup>2</sup>			

COORDENADAS ÁREA 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	1679713.465	995888.109	
P2	1679740.997	995915.134	38.58
P3	1679776.797	995958.545	56.27
P4	1679808.205	996004.550	55.70
P5	1679833.217	996044.164	46.85
P6	1679858.186	996095.625	57.20
P7	1679873.227	996135.429	42.55
P8	1679873.976	996138.178	2.85
P9	1679861.243	996137.366	12.76
P10	1679857.510	996126.755	11.25
P11	1679850.617	996108.972	19.07
P12	1679843.045	996091.454	19.08
P13	1679834.806	996074.228	19.09
P14	1679825.910	996057.320	19.11
P15	1679816.369	996040.754	19.12
P16	1679806.196	996024.557	19.13
P17	1679795.404	996008.751	19.14
P18	1679784.009	995993.362	19.15
P19	1679772.027	995978.413	19.16
P20	1679759.473	995963.926	19.17
P21	1679739.612	995943.110	28.77
P22	1679725.710	995929.875	19.19
P23	1679711.275	995917.148	19.24
P24	1679696.115	995904.938	19.47
P25	1679678.709	995891.485	22.00
P1	1679713.465	995888.109	34.92
AREA REQUERIDA (m2): 4686.18 m <sup>2</sup>			



PROPIETARIO:  
**SOCIEDAD HENRIQUEZ  
VELASQUEZ S. A.**

CED. CAT: 000700030015000  
MATRICULA INMOBILIARIA: 222-858

**ruta del sol  
SECTOR 3**  
TRAMO 4  
FUNDACION - YE DE CIENAGA

**CUADRO DE ÁREAS**

ÁREA TOTAL	120.000,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA	8247,99 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE	111.752,01 m <sup>2</sup>
ÁREAS CONSTRUIDAS	0,00 m <sup>2</sup>



**INFORMACIÓN DE REFERENCIA**

PROYECCIÓN  
Geuss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)

DATUM  
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA  
CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS  
4° 35' 46,3215" Lat. Norte  
74° 4' 38,0284" Long. Oeste

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

FECHA:  
FEBRERO DE 2017

**CONVENCIONES**

- Caminos
- Cercas
- Derecho de Vía
- Carretera
- Pavimentada
- Bermas y Carretera
- Sin Pavimentar
- Construcciones
- Vegetación
- Zonas Inundables
- Drenaje Doble
- Jagüey

**LEYENDA**

- Línea de Compra
- Ejes de Vía proyectada
- Eje de Vía existente
- Borde Vía existente
- Borde Vía proyectado
- Puntos de Inflexión
- Área Requerida
- Área Construida Requerida
- Predios

**PUNTOS DE REFERENCIA**

RUTA	PR
INICIO: 4518	INICIO: PR 65+258.53 I
FINAL: 4518	INICIO: PR 64+884.72 D
	FINAL: PR 65+350.01 I
	FINAL: PR 65+314.43 D
ARCHIVO: PA_4EIA1323 dwg	

ESCALA:  
NO APLICA

CIP:  
4EDA1323

PLANO No: 3 DE 3

**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**  
**CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010**  
**RUTA DEL SOL - SECTOR 3**  
**R3T4-4EDA1323-055-2017**



**Lonja Para Infraestructura**

**AVALÚO COMERCIAL RURAL CORPORATIVO**

<b>AVALÚO NO.</b>	<b>R3T4 - 4EDA1323 - 055 - 2017</b>
-------------------	-------------------------------------

**CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010. RUTA DEL SOL – SECTOR 3**



**TRAMO 4**

**FICHA PREDIAL:**  
4EDA1323

**PROPIETARIO:**  
SOCIEDAD HENRIQUEZ VELAZQUEZ S.A.

**SOLICITADO POR:**  
YUMA CONCESIONARIA S.A.

**REALIZADO POR:**  
CORPORACIÓN NACIONAL DE VALORACIONES Y TASACIONES

**AVALUADOR DESIGNADO:**  
INGENIERO OMAR SALCEDO - GEOVALORES S.A.S.

**CIÉNAGA, MAGDALENA. ABRIL 28 DE 2017**



Lonja Para Infraestructura

1. INFORMACIÓN GENERAL					
<b>1.1. SOLICITUD</b>	YUMA CONCESIONARIA S.A. - ABRIL 23 DE 2017				
<b>1.2. TIPO DE INMUEBLE</b>	FINCA AGROPECUARIA				
<b>1.3. TIPO DE AVALÚO</b>	COMERCIAL RURAL				
<b>1.4. MARCO NORMATIVO</b>	Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resoluciones IGAC 898 de 2014, 1044 de 2014, 316 de 2015 y Resolución Min-Transporte 2684 de 2015.				
<b>1.5. DEPARTAMENTO</b>	MAGDALENA				
<b>1.6. MUNICIPIO</b>	ZONA BANANERA				
<b>1.7. VEREDA</b>	GUACAMAYAL				
<b>1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE</b>	LA SIXTA				
<b>1.9. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA</b>	ABSCISA INICIAL	PR 65+256,53	I	ABSCISA FINAL	PR 65+350,01 I
	ABSCISA INICIAL	PR 64+984,72	D	ABSCISA FINAL	PR 65+314,43 D
<b>1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE</b>	SILVOAGRICOLA				
<b>1.11. USO POR NORMA</b>	AGRÍCOLA				
<b>1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL</b>	<b>NÚMERO PREDIAL</b>		47980000400020015000		
	<b>ÁREA DE TERRENO</b>		6 ha	4936 m <sup>2</sup>	
	<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</b>		0 m <sup>2</sup>		
	<b>AVALÚO CATASTRAL</b>		\$ 24.835.000		
<b>1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO</b>	ABRIL 26 DE 2017				
<b>1.14. FECHA DE INFORME</b>	ABRIL 28 DE 2017				

2. DOCUMENTOS ESTUDIADOS	
1	Certificado de Tradición y Libertad No. 222-858 de fecha 01 de Febrero de 2017.
2	Escritura Pública No. 573 del 09 de Junio de 1989 otorgada en la Notaría Única del Círculo de Ciénaga.
3	Certificación de norma de usos del suelo expedido el 02 de Octubre de 2014, por la Secretaría de planeación del municipio de ZONA BANANERA.
4	Estudio de títulos de fecha 03 de Febrero de 2017, elaborado por PRESOAM S.A.S.
5	Ficha y plano de identificación predial 4EDA1323, de fecha 03 de Febrero de 2017 elaborada por PRESOAM S.A.S.



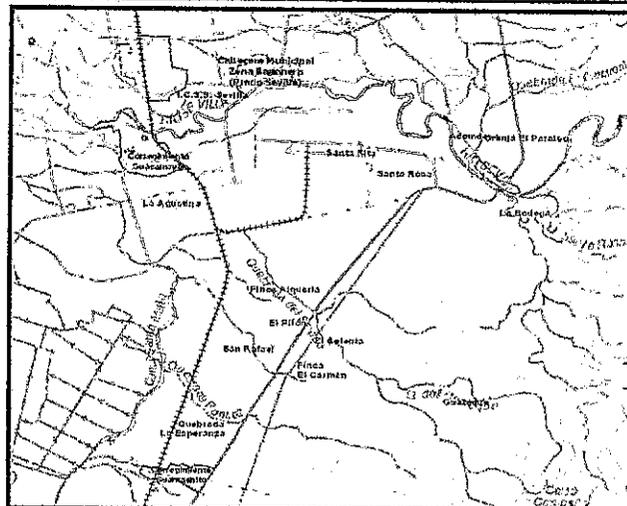
**Lonja Para Infraestructura**

<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b>	
<b>3.1. PROPIETARIO</b>	SOCIEDAD HENRIQUEZ VELAZQUEZ S.A.
<b>3.2. TÍTULO DE ADQUISICION</b>	Escritura Pública No. 573 del 09 de Junio de 1989 otorgada en la Notaria Única del Círculo de Ciénaga
<b>3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	222-858
<b>3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS</b>	NINGUNA

Nota: Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos. Información tomada del Estudio de Títulos suministrado.

**4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

Sector localizado al Sur-Oriente, sobre la Vía intermunicipal que comunica el municipio de Zona Bananera al norte con la Costa Atlántica con ciudades como Santa Marta y Barranquilla, hacia el sur con el interior del País y con los municipios vecinos de Aracataca, Fundación y Algarrobo. El sector se caracteriza por encontrarse la Base Militar de Tucurínca, La empresa extractora de Aceite, el peaje de Tucurínca y también el corregimiento de San José de Kennedy perteneciente al municipio de Zona Bananera donde se encuentran diferentes tipos de comercio como lo son talleres, lava carros y restaurantes. Las actividades predominantes del sector son las agropecuarias destacándose principalmente los predios dedicados al cultivo de Banano y Palma Africana.



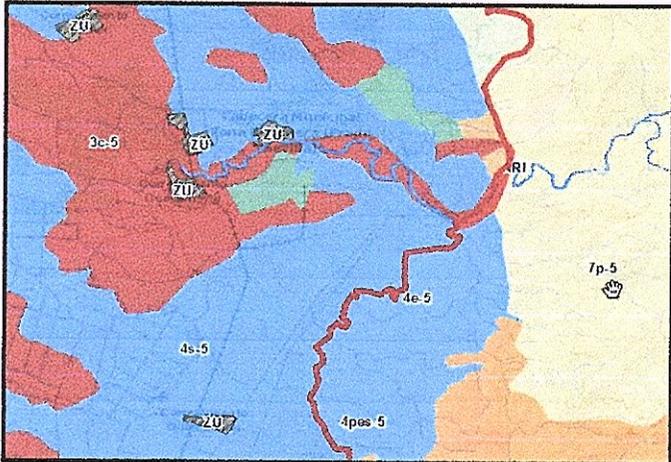
**Localización del Sector. Imagen Geoportal IGAC**

<b>4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR</b>	<b>NORTE</b>	Río Sevilla y Cabecera Municipal Zona Bananera
	<b>ORIENTE</b>	Quebrada Santa Rosa y Vereda Todos No Van
	<b>SUR</b>	Quebrada del Salado y Vereda El Cenizo y Carretera
	<b>OCCIDENTE</b>	Corregimiento Gacamaya y Canal de Santa Marta

Fuente: Cartografía IGAC municipio Zona Bananera.



<p><b>4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE</b></p> <p>Fuente: PDT Zona Bananera 2016-2019</p>	<p>El municipio de Zona Bananera es el tercer municipio de mayor extensión del departamento de Magdalena y el principal productor con destino a la exportación, el 76.3% de su territorio tiene vocación agrícola y el 22.4% pecuaria. La actividad económica es liderada por los cultivos de banano y palma, productos de exportación hacia los Estados Unidos y Europa, representan el mas del 94% del área cultivada, el resto se destina a los cultivos transitorios que vienen registrando crecimientos importantes en las áreas para el cultivo del mango con el apoyo de las comercializadoras y asociaciones de mago para exportación, que encuentran una gran oportunidad para el desarrollo del cultivo por las características del clima, suelo y la cercanía a los puertos de exportación.</p>	
<p><b>4.3. TOPOGRAFÍA</b></p> <p>Fuente: Documento Técnico de Soporte-Subsistema Biofísico o Ambiental - PBOT, Diccionario Geográfico de Colombia - DIGEO</p>	<p>La superficie general de la zona es plana, aunque hacía el Oriente, donde el municipio limita con el municipio de Ciénaga se desarrolla un sistema montañoso correspondiente a las estribaciones de la Sierra Nevada.</p>	
<p><b>4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS</b></p> <p>Fuente: Documento Técnico de Soporte-Subsistema Biofísico o Ambiental - PBOT</p>	<p>TEMPERATURA PROMEDIO</p>	<p>La temperatura media anual es superior a los 24 °C, sin embargo según el IDEAM, la temperatura promedio máxima del Municipio de Zona Bananera es de 28 °C, la cual se presente de manera casi constante en todo el municipio.</p>
	<p>ALTITUD</p>	<p>La altitud promedio del municipio de Zona Bananera es de 30 msnm.</p>
	<p>PRECIPITACIÓN</p>	<p>La precipitación en Zona Bananera presenta un período en el que la distribución temporal de lluvias está supeditada al paso anual de la CIT (Centro de Convergencias Intertropical) y del relieve mismo. Presentando dos temporadas de lluvias, la primera en parte de Abril – Mayo y la segunda entre los meses de Junio - Agosto; la temporada seca se presenta entre los meses de Diciembre y Marzo. La precipitación promedio anual es entre los 900 - 1.500 mm/año.</p>

<p><b>4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS</b></p> <p>Fuente:  <a href="http://geoportal.igac.gov.co:8888/siga_sig/Agrologia.seam">http://geoportal.igac.gov.co:8888/siga_sig/Agrologia.seam</a></p>	 <p>Grupo de manejo IVs-5. Son suelos profundos y moderadamente profundos, texturas moderadamente finas, finas y moderadamente gruesas, la fertilidad varia de muy baja hasta moderada con presencia sectorizada de fragmentos de roca en superficie y erosión moderada. La principal limitante del uso del suelo es la alta saturación de aluminio, la muy baja fertilidad natural, la profundidad efectiva superficial y la presencia de sodio después de los 30 cm de profundidad. El uso recomendado para esta clase de tierras es la realización de cultivos limpios, densos, de semibosque y ganadería con pastos introducidos.</p>
<p><b>4.6. SERVICIOS PÚBLICOS</b></p> <p>Fuente: PDT Zona Bananera 2016-2019</p>	<p>El sector cuenta con servicio de energía eléctrica que es suministrado por la empresa ELECTRICARIBE, la cobertura actual que registra la empresa es del 99 %. El servicio de acueducto tiene cobertura teórica ofrecida de 48%, el 24% la toma de pozo con motobomba, el 18% la toma directamente de la fuente de ríos y quebradas de la Sierra Nevada de Santa Marta y el 3% la toma de pozo sin bombas. La cobertura en alcantarillado es mínima, solo el 7% del municipio. En relación a la disposición final de las basuras, solo el 19% es recogida por los carros de aseo, el 44% la quema, el 37% restante hace una disposición inadecuada de basuras.</p>
<p><b>4.7. SERVICIOS COMUNALES</b></p> <p>Fuente: Visita de Campo, Documento Técnico de Soporte-Subsistema Biofísico o Ambiental - PBOT.</p>	<p>El servicio de educación básica y media es prestado por el mismo municipio, en donde los centros educativos se distribuyen en el casco urbano, corregimientos y veredas, para la cobertura del servicio de salud el municipio se apoya en los hospitales de segundo nivel del municipio de Ciénaga, adicionalmente se cuenta con centros de atención básica ubicados en los corregimientos de Sevilla, Riofrío y Orihueca. Servicios como la asistencia técnica, administrativa y financiera se prestan en los municipios de Ciénaga, Fundación y Santa Marta.</p>



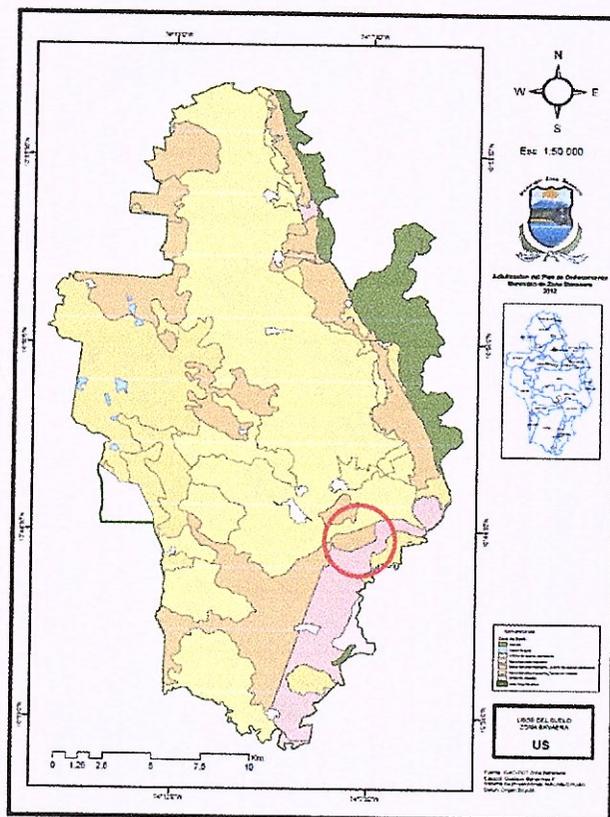
<p><b>4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE</b></p> <p>Fuente: Visita de campo.</p>	<p>Las principales vía de acceso es la carretera nacional 45 que permite la comunicación entre Santa Marta y el interior del País, la cual se encuentra pavimentada, es de doble carril y presenta un buen estado. De igual forma por el municipio de Zona Bananera pasa la línea férrea. Existen diferentes empresas que prestan el servicio de transporte como Transporte de la Rosa EU, Mercadeo y Cootranscaribe.</p>
--	---

5. REGLAMENTACION URBANISTICA	
USO DE SUELO	AGRÍCOLA
<p><b>NORMAS DE USO DE SUELO</b></p>	<p>El suelo agrícola es admitido en los suelos de las clases agrologicas I y II, prohibido en los suelos de la clase agrologica VII y VIII. En los suelos de otras clases agrologicas así como en las zonas amortiguadoras de las áreas protegidas, este uso está condicionado a la implementación de prácticas de manejo sostenible bajo la asistencia técnica de la UMATA. Compatible con las de actividad minera legalmente permitidas, en el marco de los planes mineros y planes de manejo ambiental por la autoridad competente.</p>
	<p><b>Uso Principal</b></p> <p>Silvoagrícola, silvopastoril, agrosilvopastoril, agricultura sostenible, ecoturismo, forestal protector, forestal protector productor, recreación pasiva, recreación activa, residencial campesino, residencial concentrado, manejo y función ambiental.</p>
	<p><b>Uso Complementario</b></p> <p>Pecuario de cría y aprovechamiento de especies animales, agroindustrial, comercial de vereda, comercial de insumos agropecuarios, comercial agropecuario, comercial minorista, servicios de alimentación, servicios hoteleros (solo hostales, zona de campismo y parqueaderos asociados), servicios al automóvil, dotacional administrativo, dotacional de seguridad, dotacional de culto, dotacional de educación, dotacional de salud (puestos de salud).</p>
	<p><b>Usos restringidos</b></p> <p>Industrial pesada, industria mediana, industria menor, industria artesanal, dotacional de gran escala; Infraestructura básica para establecer los usos principales, complementarios y restringidos.</p>
	<p><b>Usos Compatibles</b></p> <p>Actividad minera legalmente permitidas.</p>
<p>Certificado del uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Zona Bananera según el PBOT aprobado mediante Acuerdo 018 del 2001 y el 007 de 2013</p>	



**Lonja Para Infraestructura**

**CARTOGRAFÍA NORMA DE USO DEL SUELO**



Mapa Uso de Suelo General, PBOT municipio de Zona Bananera.

Convenciones	
<b>Usos de Suelo</b>	
	Bosques
	Cuerpo de agua
	Cultivos de caracter permanente
	Pastos Naturales mejorados
	Pastos Naturales mejorados _cultivos de caracter permanente
	Pastos Naturales mejorados _Tierras con malezas
	Tierras con malezas
	Limite Zona Bananera



<b>6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO</b>			
<b>6.1. UBICACIÓN</b>	Partiendo del municipio de Aracataca (Magdalena) por la vía Nacional que conduce hacia la ciudad de Santa Marta a 19 kilómetros se encuentra a mano Izquierda sobre la vía, el predio LA SIXTA.		
<b>Localización del Predio. Fuente Google Earth</b>			
<b>6.2. ÁREA DE TERRENO</b>	<b>6.2.1. ÁREA TOTAL DEL PREDIO</b>	12 ha	0 m <sup>2</sup>
	<b>6.2.2. ÁREA REQUERIDA</b>	0 ha	8247,99 m <sup>2</sup>
	<b>6.2.3. ÁREA SOBRANTE</b>	11 ha	1752,01 m <sup>2</sup>
Fuente: Ficha predial elaborada por PRESOAM S.A.S.			
<b>6.3. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA</b>	<b>FRANJA 1</b>		
	<b>NORTE</b>	<b>ORIENTE</b>	
	En longitud de 102.41 m con SOCIEDAD HENRIQUEZ VELAZQUEZ S.A.	En longitud de 42,3 m con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	
	<b>SUR</b>	<b>OCCIDENTE</b>	
	En longitud de 79.95 m con VÍA FUNDACIÓN - YE DE CIÉNAGA	En longitud de 38.47 m con INVERSIONES CORMORAN S.A	
	<b>FRANJA 2</b>		
	<b>NORTE</b>	<b>ORIENTE</b>	
	En longitud de 300.00 m con VÍA FUNDACIÓN - YE DE CIÉNAGA	En longitud de 12.76 m con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	
<b>SUR</b>	<b>OCCIDENTE</b>		
En longitud de 311,15 m con SOCIEDAD HENRIQUEZ VELAZQUEZ S.A.	En longitud de 34,92 m con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA		
Fuente: Ficha predial elaborada por PRESOAM S.A.S.			



<b>6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO</b>	El acceso al predio es por la vía Nacional Ruta del Sol Tramo 4.		
<b>6.5. SERVICIOS PÚBLICOS</b>	El predio cuenta con acceso a redes de energía eléctrica		
<b>6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS</b>	Unidad Fisiográfica	Topografía	Plana a ondulada de 0% al 7%
		Uso Actual	SILVOAGRICOLA
		Norma	AGRÍCOLA

<b>6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS</b>
No presenta construcciones.

<b>6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>
No aplica.

<b>6.9. CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
M1. CANAL	M1. Canal principal en terreno natural, base mayor 3.00 m, base menor 2.00 m. altura 1.80 m.	40,29	m	10	2
M2. CANAL	M2. Canal principal en terreno natural, base mayor 2.00 m, base menor 1.50 m. altura 1.40 m.	81,59	m	10	2
M3. CANAL	M3. Canal recolector secundario en terreno natural, base mayor 1,50 m, base menor 0.70 m. altura 1.03 m.	151,78	m	10	2
M4. CABLE VÍA	M4. Cable vía, torres en tubo galvanizado de 1 ½" anclado en terreno natural y soportado en una base de concreto, dimensión de la base 0,30 m * 0.30 m espesor 0.10 m (dos bases por torre), (9 torres), ganchos en forma de s en varilla de 1" de largo 0.40 m (9 und), cable vía en varilla acerada de ½" (68.505 m).	68,50	m	5	2
M5. TENSOR	M5. Tensor en varilla de ¾" de 6.00 m, anclada en un muerto de concreto de dimensión 0.50m * 0.50 m, (1 und), barra metálica tipo I de 3,00 m.	1,00	und	5	2
M6. TUBERÍA	M6. Red de reparto para sistema de riego en tubería de uso agrícola a presión pvc RD 41 de 2".	89,98	m	5	2



**Lonja Para Infraestructura**

<b>M7. TUBERÍA</b>	M7. Sistema de riego en tubería uso agrícola a presión pvc RD 26 de ¾", 20 m., 151,06 m. y aspersores español de 3/4 " tipo rosca Macho de plástico impulso rociadores de agua (27 und), mojones en concreto de 4" altura de 0,40 m. (27 und).	151,06	m	5	2
<b>M8. REP. TENSOR</b>	M8. Reposición del tensor para asegurar el funcionamiento del sistema del cable vía.	1,00	und	REPOSICIÓN	

**6.10. CULTIVOS y/o ESPECIES REQUERIDAS**

<b>ESPECIE - DESCRIPCION</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UNIDAD</b>
CAMAJON (Ø = 0.70 M)	1	und
CAMAJON (Ø = 1.20 M)	2	und
CAMPANO (Ø = 1.00 M)	1	und
CAMPANO (Ø = 0.60 M)	1	und
CARITO (Ø = 0.60 M)	1	und
CARITO (Ø = 0.80 M)	1	und
CHICHO (Ø ≥ 0.20 M)	4	und
CHICHO (Ø = 0.50 M)	2	und
CHICHO (Ø ≤ 0.10 M)	13	und
GUARUMO (Ø = 0.40 M)	1	und
GUARUMO (Ø ≥ 0.20 M)	20	und
GUARUMO (Ø ≥ 0.30 M)	10	und
GUARUMO (Ø = 0.50 M)	1	und
GUARUMO (Ø ≤ 0.10 M)	1	und
GUASIMO (Ø = 0.40 M)	5	und
GUASIMO (Ø ≥ 0.30 M)	4	und
GUASIMO (Ø = 0.60 M)	1	und
GUASIMO (Ø = 0.70 M)	2	und
LAUREL (Ø ≤ 0.10 M)	3	und
LECHOSO (Ø ≤ 0.10 M)	45	und
MATA DE CANA GUADUA	4	und
MATARRATON (Ø ≥ 0.20 M)	1	und
MATARRATON (Ø ≥ 0.30 M)	9	und
PALMA DE VINO MEDIANA	1	und
PALMA IRACA PEQUEÑA	3	und
UVITO (Ø = 0.40 M)	4	und
UVITO (Ø = 0.50 M)	6	und
UVITO (Ø ≥ 0.20 M)	17	und
UVITO (Ø ≥ 0.30 M)	5	und
UVITO (Ø = 0.60 M)	1	und
UVITO (Ø ≤ 0.10 M)	50	und
BANANO EN PRODUCCION	729	und



**Lonja Para Infraestructura**

### **7. MÉTODOS VALUATORIOS**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de las construcción y/o mejoras.

#### **Método de Comparación de Mercado**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

#### **Costo de Reposición**

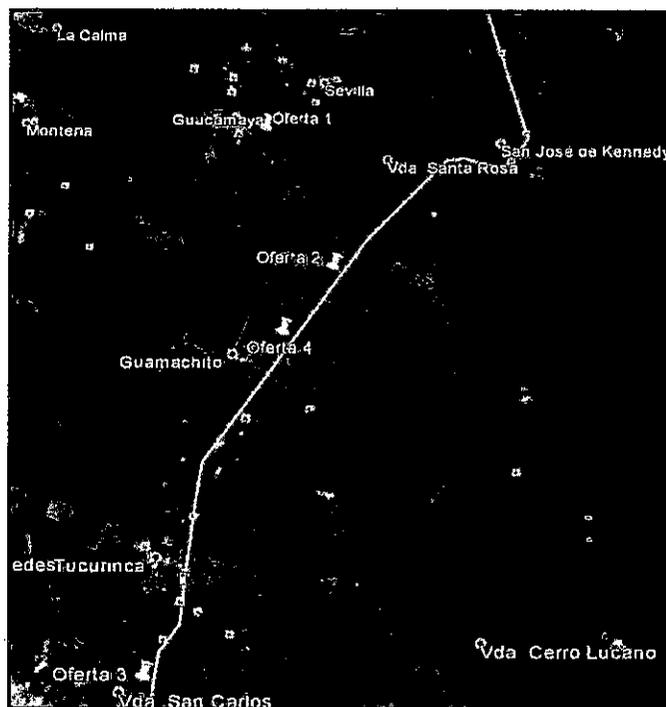
Se estimó el costo total en que se incurrió para el establecimiento de las mejoras constructivas y cultivos existentes en el predio. El punto de partida para determinar el valor de la construcción objeto de análisis del presente informe, será determinar el valor de reposición o valor de construirla nuevamente.

El valor de las construcciones y mejoras parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (Materiales, Mano de obra y equipos) y los indirectos (Diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos). La depreciación es calculada de tal manera que el valor actual será igual a la construcción depreciada más un valor residual esperado.

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Se han tomado ofertas del mercado inmobiliario de la zona, producto de la visita de verificación de la oferta y demanda para inmuebles con características semejantes al inmueble objeto del presente avalúo, además ofertas publicadas en medios electrónicos, las cuales se citan y se sustentan. Cada una de las fuentes fue tomada de la manera más fiel a como aparecen en la red y pueden ser corroboradas en su totalidad. Se tomaron ofertas directamente en campo, fueron verificadas y localizadas en la siguiente imagen. (Ver Anexo A "INVESTIGACIÓN Y DEPURACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO").



Localización de ofertas y transacciones encontradas.

### 8.2. DEPURACIÓN DE MERCADO

Con el fin de determinar el valor más probable del terreno para la franja objeto de avalúo, se procedió a seleccionar del mercado inmobiliario de la zona, ofertas de predios semejantes que permitan caracterizar el rango de valores más probable del valor comercial.

Para el análisis del mercado se tuvo en cuenta las ofertas de predios que contaran con las mismas condiciones que el predio objeto de estudio, en cuanto a capacidad agrícola de los suelos, vías de acceso, topografía, clima, precipitación, cultivos presentes y usos permitidos por norma de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del municipio. De igual forma se realizó el análisis correspondiente de la cartografía y se consultó el Geoportal IGAC con el fin de obtener la información más fehaciente para el predio objeto de estudio.



Para consolidarse una muestra homogénea de los datos analizados y obtener el valor de hectárea, se analizaron las ofertas encontradas y se seleccionaron para el cálculo del valor aquellas que debido a sus condiciones de localización cercana o sobre la vía, capacidad agrícola y pendiente son semejantes a las del predio objeto de avalúo, lo cual es un factor concluyente para la asignación del valor de terreno. De igual forma a las ofertas que se tuvieron en cuenta para el cálculo del valor del terreno se les hizo el respectivo descuento de mejoras y especies presentes en el predio con el objeto de que el valor asignado sea fidedigno, como se muestra en el anexo para el cálculo del valor de terreno. (Ver Anexo A "INVESTIGACIÓN Y DEPURACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO").

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)**  
 NO APLICA

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**  
**10.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

<b>DEPURACIÓN</b>	
OFERTA 1	\$ 23.871.700,00
OFERTA 2	\$ 21.375.000,00
OFERTA 3	\$ 21.461.250,00
OFERTA 4	\$ 20.900.000,00
MÍNIMO	\$ 20.565.859,81
MÁXIMO	\$ 23.238.115,19
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 21.901.987,50</b>
SUMATORIA	\$ 87.607.950,00
DESVIACIÓN	\$ 1.336.127,69
COEF. VARIACIÓN	6,10%
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 21.901,988</b>

**10.2. ANÁLISIS DE DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE**

Con el análisis de la muestra seleccionada, se evidencia que factores como la topografía, disponibilidad de agua, vías de acceso y uso actual de las tierras, no merecen un análisis adicional por cuantos las ofertas fueron seleccionadas de manera tal que contara con las mismas condiciones que el predio objeto de estudio.

Debido a que la muestra representa un coeficiente de variación entre los parámetros establecidos por la Resolución 620 de 2008 del IGAC el valor adoptado por unidad de área de terreno (Hectárea) es de VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M.L (\$ 21.901.988), el cual corresponde al promedio de los datos analizados.



<b>11. CALCULOS VALOR DE CONSTRUCCION Y ANEXOS</b>																											
<b>11.1. COSTOS DE REPOSICION</b>																											
El punto de partida para determinar el valor de la construcción objeto de análisis del presente informe, será determinar el valor de reposición o valor de construirla nuevamente.																											
Los valores de las construcciones parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (Materiales, Mano de obra y equipos) y los indirectos (Diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos). La depreciación es calculada teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece el método de Fitto y Corvini adoptado en la Resolución 620 del IGAC.																											
Para el cálculo del valor a nuevo de cada una de las construcciones requeridas, se tuvo en cuenta el Análisis de Precios Unitarios (APU) contenido en el ANEXO B (CÁLCULOS VALOR DE LAS(S) CONSTRUCCIÓN(ES) Y/O MEJORAS REQUERIDA(S)) teniendo en cuenta referencias especializadas (Revista CONSTRUDATA Ed.181), estudios previos y consultas a los comerciantes del sector.																											
<b>11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)</b>																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;">ÍTEM</th> <th style="width: 20%;">VN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>M1. CANAL</td><td>\$ 67.200</td></tr> <tr><td>M2. CANAL</td><td>\$ 39.300</td></tr> <tr><td>M3. CANAL</td><td>\$ 23.700</td></tr> <tr><td>M4. CABLE VÍA</td><td>\$ 29.100</td></tr> <tr><td>M5. TENSOR</td><td>\$ 850.600</td></tr> <tr><td>M6. TUBERÍA</td><td>\$ 19.600</td></tr> <tr><td>M7. TUBERÍA</td><td>\$ 17.500</td></tr> <tr><td>M8. REP. TENSOR</td><td>\$ 850.600</td></tr> </tbody> </table>										ÍTEM	VN	M1. CANAL	\$ 67.200	M2. CANAL	\$ 39.300	M3. CANAL	\$ 23.700	M4. CABLE VÍA	\$ 29.100	M5. TENSOR	\$ 850.600	M6. TUBERÍA	\$ 19.600	M7. TUBERÍA	\$ 17.500	M8. REP. TENSOR	\$ 850.600
ÍTEM	VN																										
M1. CANAL	\$ 67.200																										
M2. CANAL	\$ 39.300																										
M3. CANAL	\$ 23.700																										
M4. CABLE VÍA	\$ 29.100																										
M5. TENSOR	\$ 850.600																										
M6. TUBERÍA	\$ 19.600																										
M7. TUBERÍA	\$ 17.500																										
M8. REP. TENSOR	\$ 850.600																										
ÍTEM	VN	VU	VA	% VA/VU	E	DP	VD	V. ADOPTADO																			
M1. CANAL	\$ 67.200	30	10	33,00	2	23,92%	\$ 51.127	<b>\$ 51.130</b>																			
M2. CANAL	\$ 39.300	30	10	33,00	2	23,92%	\$ 29.900	<b>\$ 29.910</b>																			
M3. CANAL	\$ 23.700	30	10	33,00	2	23,92%	\$ 18.031	<b>\$ 18.040</b>																			
M4. CABLE VÍA	\$ 29.100	40	5	13,00	2	9,69%	\$ 26.281	<b>\$ 26.290</b>																			
M5. TENSOR	\$ 850.600	40	5	13,00	2	9,69%	\$ 768.193	<b>\$ 768.200</b>																			
M6. TUBERÍA	\$ 19.600	40	5	13,00	2	9,69%	\$ 17.701	<b>\$ 17.710</b>																			
M7. TUBERÍA	\$ 17.500	40	5	13,00	2	9,69%	\$ 15.805	<b>\$ 15.810</b>																			
M8. REP. TENSOR	\$ 850.600	REPOSICION							<b>\$ 850.600</b>																		
<b>CONVENCIONES</b>																											
<b>VN</b>	VALOR NUEVO																										
<b>VU</b>	VIDA UTIL																										
<b>VA</b>	VIDA ACTUAL																										
<b>% VA/VU</b>	EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA																										
<b>E</b>	ESTADO DE CONSERVACION																										
<b>DP</b>	DEPRECIACION																										
<b>VD</b>	VALOR DEPRECIADO																										
<b>CLASIFICACIÓN DE FITTO CORVINNI</b>																											
Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.									1																		
Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.									2																		
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.									3																		
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.									4																		
Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.									5																		



**12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1 Soportes de valores de cultivos y especies:**

Después de realizar la visita correspondiente se corroboró la existencia de las especies identificadas en la ficha predial suministrada, los valores fueron calculados con base en el estudio previo realizado por la Ingeniera María Ximena Benavidez Casabon con matrícula profesional N°52238192499 NRÑ, en la zona de afectación, con el fin de determinar el valor unitario de cada especie en razón de la variación del DAP (Diámetro de Altura al Pecho), el uso de la especie y su capacidad productiva.

La zona presenta variedad de especies arbóreas como cultivos transitorios, árboles frutales y demás propios de la región como vegetación nativa, rastrojo bajo y pastos.

De acuerdo a la ficha predial suministrada, el inventario y el valor adoptado de las especies requeridas, se calculan los siguientes valores parciales:

ESPECIE - DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
CAMAJON (Ø = 0.70 M)	1	und	\$ 276.000	\$ 276.000
CAMAJON (Ø = 1.20 M)	2	und	\$ 280.000	\$ 560.000
CAMPANO (Ø = 1.00 M)	1	und	\$ 420.000	\$ 420.000
CAMPANO (Ø = 0.60 M)	1	und	\$ 352.000	\$ 352.000
CARITO (Ø = 0.60 M)	1	und	\$ 352.000	\$ 352.000
CARITO (Ø = 0.80 M)	1	und	\$ 412.000	\$ 412.000
CHICHO (Ø ≥ 0.20 M)	4	und	\$ 31.400	\$ 125.600
CHICHO (Ø = 0.50 M)	2	und	\$ 200.000	\$ 400.000
CHICHO (Ø ≤ 0.10 M)	13	und	\$ 15.000	\$ 195.000
GUARUMO (Ø = 0.40 M)	1	und	\$ 57.000	\$ 57.000
GUARUMO (Ø ≥ 0.20 M)	20	und	\$ 23.000	\$ 460.000
GUARUMO (Ø ≥ 0.30 M)	10	und	\$ 57.000	\$ 570.000
GUARUMO (Ø = 0.50 M)	1	und	\$ 100.000	\$ 100.000
GUARUMO (Ø ≤ 0.10 M)	1	und	\$ 16.000	\$ 16.000
GUASIMO (Ø = 0.40 M)	5	und	\$ 127.500	\$ 637.500
GUASIMO (Ø ≥ 0.30 M)	4	und	\$ 127.500	\$ 510.000
GUASIMO (Ø = 0.60 M)	1	und	\$ 352.000	\$ 352.000
GUASIMO (Ø = 0.70 M)	2	und	\$ 410.000	\$ 820.000
LAUREL (Ø ≤ 0.10 M)	3	und	\$ 29.000	\$ 87.000
LECHOSO (Ø ≤ 0.10 M)	45	und	\$ 23.000	\$ 1.035.000
MATA DE CANA GUADUA	4	und	\$ 22.000	\$ 88.000
MATARRATON (Ø ≥ 0.20 M)	1	und	\$ 53.400	\$ 53.400
MATARRATON (Ø ≥ 0.30 M)	9	und	\$ 127.500	\$ 1.147.500
PALMA DE VINO MEDIANA	1	und	\$ 120.000	\$ 120.000
PALMA IRACA PEQUENA	3	und	\$ 29.200	\$ 87.600
UVITO (Ø = 0.40 M)	4	und	\$ 74.000	\$ 296.000
UVITO (Ø = 0.50 M)	6	und	\$ 170.000	\$ 1.020.000
UVITO (Ø ≥ 0.20 M)	17	und	\$ 28.700	\$ 487.900
UVITO (Ø ≥ 0.30 M)	5	und	\$ 74.000	\$ 370.000
UVITO (Ø = 0.60 M)	1	und	\$ 238.000	\$ 238.000
UVITO (Ø ≤ 0.10 M)	50	und	\$ 19.000	\$ 950.000
BANANO EN PRODUCCION	729	und	\$ 33.671	\$ 24.546.159
<b>TOTAL ESPECIES Y/O CULTIVOS REQUERIDOS</b>				<b>\$ 37.141.659</b>



**13. CONSIDERACIONES GENERALES**

Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios. Esto implica la homogenización de la muestra para el desarrollo del proceso estadístico.

Es importante tener en cuenta que la especulación del valor de la tierra en el sector no es posible pagarla dado que en el valor comercial no puede reconocerse la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

Esta valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido del suelo.

Según averiguación directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.

Las perspectivas de valorización de este inmueble se presentan en virtud al desarrollo de la región, del proyecto que impactan positivamente al sector, tales como la Ruta del Sol Tramo 4.



**14. RESULTADOS DEL AVALÚO 4EDA1323**

<b>ANEXOS REQUERIDOS</b>				
<b>DESCRIPCIÓN ANEXOS</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>VALOR UNT</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
M1. CANAL	40,29	m	\$ 51.130	\$ 2.060.028
M2. CANAL	81,59	m	\$ 29.910	\$ 2.440.357
M3. CANAL	151,78	m	\$ 18.040	\$ 2.738.111
M4. CABLE VÍA	68,50	m	\$ 26.290	\$ 1.800.865
M5. TENSOR	1,00	und	\$ 768.200	\$ 768.200
M6. TUBERÍA	89,98	m	\$ 17.710	\$ 1.593.546
M7. TUBERÍA	151,06	m	\$ 15.810	\$ 2.388.259
M8. REP. TENSOR	1,00	und	\$ 850.600	\$ 850.600
<b>SUBTOTAL ANEXOS REQUERIDOS</b>				<b>\$ 14.639.966</b>
<b>ESPECIES REQUERIDAS</b>				
<b>VARIEDAD / ESPECIE</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>VALOR TOTAL</b>	
ESPECIES REQUERIDAS	1	GLB	\$ 37.141.659	
<b>SUBTOTAL ESPECIES REQUERIDAS</b>				<b>\$ 37.141.659</b>
<b>TERRENO REQUERIDO</b>				
<b>TERRENO</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>VR. UNITARIO</b>	<b>VR. TOTAL</b>
Valor comercial del terreno (ha)	0,824799	Ha	\$ 21.901.988	\$ 18.064.737
<b>TOTAL TERRENO REQUERIDO</b>				<b>\$ 18.064.737</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$ 69.846.362,00</b>	

**VALOR EN LETRAS:** SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE

INGENIERO OMAR SALCEDO  
**Avaluator GEOVALORES S.A.S.**

R.N.A. SUPER INTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO : 11 95478

INGENIERO JUAN DAVID TORRES PORTILLA  
**Director Ejecutivo**

R.N.A. SUPER INTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO 12-056521

CARLOS HUMBERTO CHACÓN LOZANO  
**REPRESENTANTE LEGAL**



**FECHA AVALÚO: ABRIL 28 DE 2017**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

## ANEXOS A. INVESTIGACIÓN Y DEPURACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

N°	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	VALOR DEL PREDIO	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	PAG WEB
1	FINCA	OFERTA	ZONA BANANERA - MAGDALENA	\$ 93.500.000	FINCA DE 2 HA UBICADO EN ZONA BANANERA, SEMBRADO EN PALMA DE ACEITE 123 PLANTAS POR HA EN PRODUCCIÓN (3 AÑOS), EL TERRENO NO PRESENTA CONSTRUCCIONES Y TIENE BUENA DOTACIÓN DE AGUA	BRAYAN SANCHEZ - 07 DE MARZO DE 2017	3015034188 3014641142	<a href="http://colombia.nuevosanuncios.com/revendo_terreno_semrado_listo_para_producir-1501849-2">http://colombia.nuevosanuncios.com/revendo_terreno_semrado_listo_para_producir-1501849-2</a>
2	FINCA	OFERTA	ZONA BANANERA - MAGDALENA	\$ 2.250.000.000	FINCA 100 HA UBICADA EN TERRENO PLANO, SE ENCUENTRA SOBRE LA CARRETERA NACIONAL, CON APETITUDES PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO	LUZ FIGUEROA - 07 DE MARZO DE 2017	3148161494	VISITA CAMPO
3	FINCA	OFERTA	TUCURINCA - ARACATACA	\$ 450.000.000	FINCA DE 12 HA, DE LAS CUALES 10 HA SEMBRADAS EN PALMA, 50 CARNEROS Y 30 CERDOS.	JUAN CARLOS GUTIERREZ - 15 NOVIEMBRE 2016	3012791410	<a href="http://colivanti.com/terrenos_finca-palma_18428802">http://colivanti.com/terrenos_finca-palma_18428802</a>
4	FINCA	OFERTA	ZONA BANANERA - MAGDALENA	\$ 352.000.000	FINCA DE 16 HA UBICADA EN TERRENO PLANO, A 180 METROS DE LA VÍA PRINCIPAL APTA PARA LA ACTIVIDADES AGROPECUARIAS Y GANADERIA	LUZ FIGUEROA - 07 DE MARZO DE 2017	3148161494	VISITA CAMPO

N°	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	VALOR DEL PREDIO	VALOR CONSTRUCCIONES Y ESPECIES	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO	
								AREA EN Has	V/Has
1	FINCA	OFERTA	ZONA BANANERA - MAGDALENA	\$ 93.500.000	\$ 44.280.000,00	3%	\$ 47.743.400,00	2	\$ 23.871.700,00
2	FINCA	OFERTA	ZONA BANANERA - MAGDALENA	\$ 2.250.000.000	\$	5%	\$ 2.137.500.000,00	100	\$ 21.375.000,00
3	FINCA	OFERTA	TUCURINCA - ARACATACA	\$ 450.000.000	\$ 184.500.000,00	3%	\$ 257.535.000,00	12	\$ 21.461.250,00
4	FINCA	OFERTA	ZONA BANANERA - MAGDALENA	\$ 352.000.000	\$	5%	\$ 334.400.000,00	16	\$ 20.900.000,00

RESUMEN DE LA MUESTRA	
MINIMO	\$ 20.565.859,81
MAXIMO	\$ 23.238.115,19
PROMEDIO	\$ 21.901.987,50
SUMATORIA	\$ 87.607.950,00
DESVIACIÓN	\$ 1.336.127,69
COEF. VARIACIÓN	6,10%
COEF. ASIMETRÍA	1,79



Lonja Para Infraestructura

ANEXO B. CÁLCULOS VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES) Y/O MEJORAS						
<b>M1. Canal principal en terreno natural, base mayor 3,00 m, base menor 0,2 m, altura 1,80 m.</b>						
Página	ITEM	UND	CANTIDA DES	COSTOS/ UNITARIO	COSTO/ITEM	
261	Descapote	m2	120,87	\$ 5.262	\$ 636.018	
197	Replanteo	m2	120,87	\$ 2.561	\$ 309.548	
181	Excavacion a maquina	m3	181,31	\$ 8.964	\$ 1.625.218	
111	Vibro compactador (rana)	Dia	1,00	\$ 57.420	\$ 57.420	
64	Mano de Obra AA - Nominal	Dia	1,00	\$ 78.722	\$ 78.722	
<b>Observaciones:</b>					<b>Valor ITEM</b>	<b>\$ 2.706.926</b>
					VALOR (m)	\$ 67.186
					<b>VALOR ADOPTADO (m)</b>	<b>\$ 67.200</b>
<b>M2. Canal principal en terreno natural, base mayor 2,00 m, base menor 1,50m altura 1,40.</b>						
Página	ITEM	UND	CANTIDA DES	COSTOS/ UNITARIO	COSTO/ITEM	
261	Descapote	m2	163,18	\$ 5.262	\$ 858.653	
197	Replanteo	m2	163,18	\$ 2.561	\$ 417.904	
181	Excavacion a maquina	m3	199,90	\$ 8.964	\$ 1.791.863	
111	Vibro compactador (rana)	Dia	1,00	\$ 57.420	\$ 57.420	
64	Mano de Obra AA - Nominal	Dia	1,00	\$ 78.722	\$ 78.722	
<b>Observaciones:</b>					<b>Valor ITEM</b>	<b>\$ 3.204.562</b>
					VALOR (m)	\$ 39.276
					<b>VALOR ADOPTADO (m)</b>	<b>\$ 39.300</b>
<b>M3. Canal recolector secundario en terreno natural, base mayor 1,50 m, base menor 0,70 m. Altura 1,03 m.</b>						
Página	ITEM	UND	CANTIDA DES	COSTOS/ UNITARIO	COSTO/ITEM	
261	Descapote	m2	227,67	\$ 5.262	\$ 1.198.000	
197	Replanteo	m2	227,67	\$ 2.561	\$ 583.063	
181	Excavacion a maquina	m3	171,97	\$ 8.964	\$ 1.541.510	
111	Vibro compactador (rana)	Dia	2,00	\$ 57.420	\$ 114.840	
64	Mano de Obra AA - Nominal	Dia	2,00	\$ 78.722	\$ 157.444	
<b>Observaciones:</b>					<b>Valor ITEM</b>	<b>\$ 3.594.856</b>
					VALOR (m)	\$ 23.685
					<b>VALOR ADOPTADO (m)</b>	<b>\$ 23.700</b>
<b>M4. Cable vía, torres en tubo galvanizado de 1 1/2" anclado en terreno natural y soportado en una base de concreto, dimensión de la base 0,30 m * 0,30 m espesor 0.10 m (dos bases por torre), (9 torres), ganchos en forma de s en varilla de 1" de largo 0.40 m (9 und), cable vía en varilla acerada de 1/2" (68.505 m).</b>						
Página	ITEM	UND	CANTIDA DES	COSTOS/ UNITARIO	COSTO/ITEM	
181	Excavacion manual	m3	0,16	\$ 21.049,00	\$ 3.409,94	
204	Placa en concreto 3000 PSI malla elect	m2	1,62	\$ 102.834,00	\$ 166.591,08	
*	Torres simple estandar H=2,0	Und	9,00	\$ 115.702,51	\$ 1.041.322,59	
*	Rollo 1800Kg	kg	53,00	\$ 4.477,97	\$ 237.332,41	
62	Dia cuadrilla AA- Nominal	Dia	3,00	\$ 78.722,00	\$ 236.166,00	
<b>Observaciones:</b> *Valores cotizados en Empresas Especializadas en venta de insumos para Cable Vías.					<b>Valor ITEM</b>	<b>\$ 1.684.822,02</b>
					Transporte (6%)	\$ 101.089,32
					Diseño (12%)	\$ 202.178,64
					<b>VALOR TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 1.988.089,98</b>
					VALOR (m)	\$ 29.023,21
					<b>VALOR ADOPTADO (m)</b>	<b>\$ 29.100,00</b>
<b>M5. Tensor en varilla de 3/4" de 6.00 m, anclada en un muerto de concreto de dimensión 0.50m * 0.50 m, (1 und), barra metálica tipo I de 3,00 m.</b>						
Página	ITEM	UND	CANTIDA DES	COSTOS/ UNITARIO	COSTO/ITEM	





Lonja Para Infraestructura

<b>Observaciones:</b> Placa en concreto se adecua para espesor de 15 cm. Valores cotizados en Empresas Especializadas en venta de Insumos para Cable Vias.	Valor ITEM	\$	802.378,20
	Transporte (6%)	\$	48.142,69
	<b>VALOR TOTAL ITEM</b>	\$	<b>850.520,89</b>
	<b>VALOR ( )</b>	\$	<b>850.520,89</b>
	<b>VALOR ADOPTADO ( )</b>	\$	<b>850.600,00</b>

Tubería agrícola PVC RDE 41 2"					m	
Página	ITEM	UND	CANTIDAD	COSTOS/UNITARIO	COSTO/ITEM	
	Herramienta menor	%	10,00	\$ 12.106	\$ 1.210,58	
64	Hora cuadrilla BB- prest	hc	0,30	\$ 19.792	\$ 5.937,60	
33*	Tubería agrícola PVC RDE 41 2" (6m)	Und	0,18	\$ 33.523	\$ 6.168,23	
* pag lista de precios Durman 2017					<b>TOTAL</b>	<b>\$ 13.316,42</b>

Union pvcp 2"					Und	
Página	ITEM	UND	CANTIDAD	COSTOS/UNITARIO	COSTO/ITEM	
	Herramienta menor	%	10,00	\$ 11.091	\$ 1.109,14	
64	Hora cuadrilla BB -prest	hc	0,20	\$ 19.792	\$ 3.958,40	
249	Limpiador para pvc y cpvc	un	0,02	\$ 47.100	\$ 942,00	
249	Soldadura pvc ntc 576 (1/8gl)	un	0,04	\$ 50.500	\$ 2.020,00	
160	Union pvc 2"	un	1,00	\$ 4.171	\$ 4.171,00	
					<b>TOTAL</b>	<b>\$ 12.200,54</b>

Tubo 3/4" RDE 26					m	
Página	ITEM	UND	CANTIDAD	COSTOS/UNITARIO	COSTO/ITEM	
	Herramienta menor	%	10,00	\$ 5.915	\$ 591,46	
64	Hora cuadrilla BB- prest	hc	0,15	\$ 19.792	\$ 2.968,80	
160	Tubo presion PVC 3/4" RDE 26(6m)	m	1,10	\$ 2.678	\$ 2.945,80	
* pag lista de precios Durman 2017					<b>TOTAL</b>	<b>\$ 6.506,06</b>

**TUBERIA UNION MECANICA POR 6 METROS NTC 382 Y 2295**

RDE 32.5, PSI 125			RDE 41, PSI 100		
CÓDIGO	DIAMETRO	PRECIO	CÓDIGO	DIAMETRO	PRECIO
2016517	2"	\$ 39.548	2016522	2"	\$ 33.523
			2016523	3"	\$ 69.420

NOTA: Valores de referencia adoptados de la consulta especializada en CONSTRUDATA Ed 181 para la Ciudad de Barranquilla.



**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**  
**CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010**  
**RUTA DEL SOL - SECTOR 3**  
**R3T4-4EDA1323-055-2017**



**Lonja Para Infraestructura**



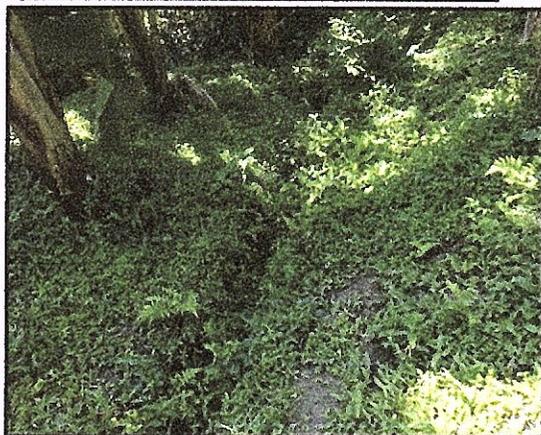
**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



**M1. CANAL PRINCIPAL**



**M2. CANAL PRINCIPAL**



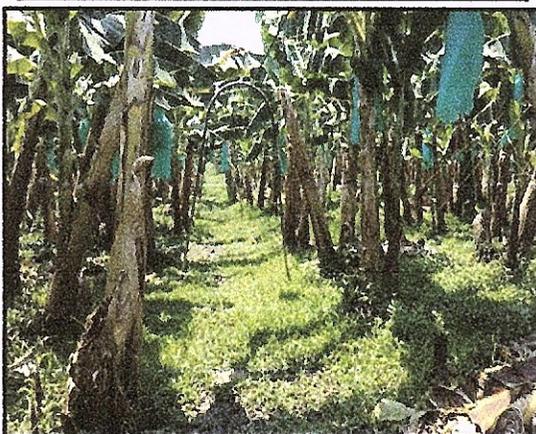
**M3. CANAL RECOLECTOR**



**M4. CABLE VÍA - M7. TUBERÍA DE REPARTO**



**M5. TENSOR**



**M6. TUBERÍA DE REPARTO**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



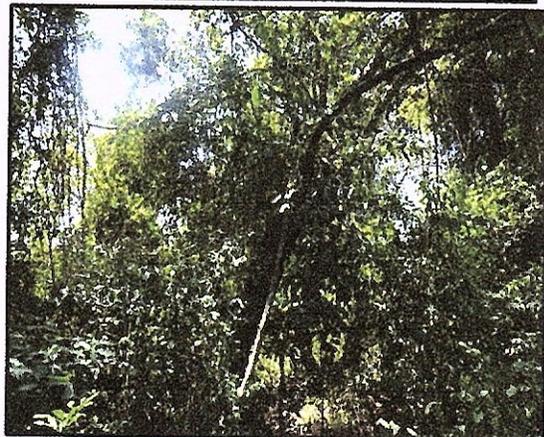
**ESPECIES REQUERIDAS**



**ESPECIE REQUERIDA**



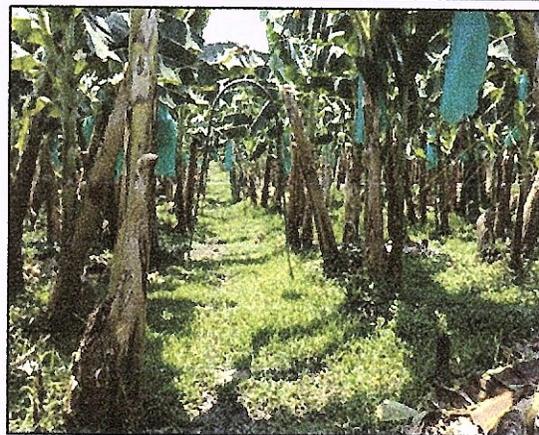
**ESPECIE REQUERIDA**



**ESPECIE REQUERIDA**



**ESPECIES REQUERIDAS**



**ESPECIE REQUERIDA**

**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**  
**CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010**  
**RUTA DEL SOL - SECTOR 3**  
**R3T4-4EDA1323-055-2017**



**Lonja Para Infraestructura**

**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS**

**CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010. RUTA DEL SOL – SECTOR 3**

**ACTA No. 055 - 2017**

Hoy, ABRIL 28 DE 2017 , en la oficina de la Corporación Nacional Valoraciones y Tasaciones, ubicada en la Carrera 11C No. 110 - 49 Oficina 103, se reunió el Comité Técnico de Avaluadores para realizar la actividad: Confirmación de valores de las afectaciones para los avalúos puntuales de los predios requeridos para el proyecto RUTA DEL SOL SECTOR 3, atendiendo la convocatoria efectuada por parte del Director Ejecutivo. El encuentro se citó bajo la siguiente agenda dispuesta:

**AGENDA**

1. Verificación de quórum.
2. Presentación del informe técnico de avalúo.
3. Tasación de los requerimientos contenidos en la ficha predial.
4. Observaciones.

**DESARROLLO**

**1. Verificación de quórum. Se encuentran reunidos:**

El perito designado, INGENIERO OMAR SALCEDO.

El Director ejecutivo de la Corporación Nacional de Valoraciones y Tasaciones INGENIERO JUAN DAVID TORRES PORTILLA.

Participa en el comité, la INGENIERA DIANA BEDOYA MONCADA.

**2. Presentación del informe técnico de avalúo.**

Se verificó que lo contenido en el avalúo comercial coincide con las afectaciones previstas en la Ficha predial 4EDA1323 , realizada por PRESOAM S.A.S., además, que el informe de avalúo correspondiente cumple con los requerimientos estipulados en la normatividad vigente, así como, los parámetros de esta Corporación y el protocolo para la elaboración de avalúos de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI.

**3. Tasación de los requerimientos contenidos en la ficha predial.**

Se sustenta y se validan los valores de terreno de parte de cada uno de los profesionales por los siguientes motivos:

Se tuvo en cuenta la normatividad vigente para el cálculo de las afectaciones previstas en la ficha predial 4EDA1323.

El método empleado es el indicado para tasar las afectaciones, de acuerdo a la naturaleza del predio, según lo certificado por la Secretaria de Planeación del municipio de ZONA BANANERA y lo investigado en el Plan de Ordenamiento Territorial, cuyo valor comercial fue hallado mediante el método de mercado para el terreno y método de reposición para las construcciones y anexos requeridos, debidamente sustentados.

Descrito los valores de terreno, mejoras y especies requeridas, se procede a su aprobación dado que existe la suficiente justificación para su cálculo y es acorde a la normatividad vigente en esta materia.

**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**  
**CONTRATO DE CONCESIÓN No. 007 de 2010**  
**RUTA DEL SOL - SECTOR 3**  
**R3T4-4EDA1323-055-2017**



**CONFIRMACIÓN**

El valor total aprobado por este comité es de:	<b>\$69.846.362</b>
--	---------------------

VALOR EN LETRAS: SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE

Para el predio que se describe a continuación:

<b>NOMBRE DEL PREDIO</b>	LA SIXTA	
<b>AREA VALORADA</b>	0 ha	8247,99 m2
<b>MUNICIPIO</b>	ZONA BANANERA	
<b>DEPARTAMENTO</b>	MAGDALENA	

**4. Observaciones**

El evaluador no revelará información a nadie distinto de la persona natural o jurídica contratante y solo lo hará con autorización escrita del mismo, salvo en caso en que el informe sea requerido por una autoridad competente.

El evaluador ha cumplido los requisitos establecidos por esta Corporación.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

INGENIERO OMAR SALCEDO  
**Avaluator GEOVALORES S.A.S.**  
R.N.A. SUPER INTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO : 11 95478

INGENIERO JUAN DAVID TORRES PORTILLA  
**Director Ejecutivo**  
R.N.A. SUPER INTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO 12-056521

INGENIERA DIANA BEDOYA MONCADA  
**PARTICIPANTE**  
R.N.A.-CNVT 0015-16 - 25222-293285 CND

CARLOS HUMBERTO CHACON LOZANO  
**REPRESENTANTE LEGAL**





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CIENAGA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
DE  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Nro Matricula: 222-858**

Pagina 1

Impreso el 01 de Febrero de 2017 a las 02:40:55 p.m

**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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 222 CIENAGA DEPTO:MAGDALENA MUNICIPIO:ZONA BANANERA VEREDA:GUACAMAYAL  
FECHA APERTURA: 14-02-1978 RADICACION: CON: ESCRITURA DE: 13-10-1976  
CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CABIDA Y LINDEROS.- NORTE: COLINDA CON PREDIO DE ROSALIA DE LA HOZ DE GRANADOS.- SUR: CON MEDIDA DE 188 METROS COLINDA CON PREDIO DE LOS GONZALEZ DE PIÑEREZ.- ESTE: CON MEDIDA DE 455 METROS CARRETERA DE POR MEDIO LINDA CON PREDIO DE LOS GONZALEZ DE PIÑEREZ.- OESTE: COLINDA CON EL EL LINDERO EXISTENTE ENTRE PREDIO DE LOS GONZALEZ DE PIÑEREZ Y EL LINDERO SUR: DE LA CARRETERA CIENAGA-FUNDACION.

**COMPLEMENTACION:**

1.- ESCRITURA N 409 DE FECHA 30-10-59 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CIENAGA, REGISTRADA EL 14-05-63 MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA.- CABIDA: 12 HTS DE: DE LA HOZ YEPEZ, RAMON. A: PEÑA DE ARROYO MODESTA.- 2.- ESCRITURA N 458 DE FECHA 28-11-63 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CIENAGA CABIDA 3 HTS REGISTRADA EL 04-02-64 MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA PARCIAL.- DE: PEÑA DE ARROYO, MODESTA.- A: GARCIA DE GARCIA, ROSA.- 3.- ESCRITURA N 12 DE FECHA 12-01-52 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CIENAGA, REGISTRADA EL 19-12-53 PROTOCOLIZACION.- A: DE LA HOZ YEPEZ, RAMON.- DE LA HOZ DE GRANADOS ROSALIA.- DE LA HOZ DE LORA JUANA 4.-JUICIO DE SUCESION DE FECHA 15-10-51 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIENAGA.- CABIDA 29 HTS. MODO DE ADQUIRIR ADJUDICACION (SUCESION.-REGISTRADO EL 26-11-51 DE: YEPEZ MUNIVE, SIXTA; A: DE LA HOZ YEPEZ, RAMON.- DE LA HOZ DE GRANADOS ROSALIA.- DE LA HOZ LOPEZ JUANA.- DE LA HOZ RAFAELA.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: RURAL**

1) LOTE "LA SIXTA"

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)**

7716

**ANOTACION: Nro 1** Fecha: 14-02-1978 Radicacion: SN VALOR ACTO: \$ 48,000.00

Documento: ESCRITURA 938 del: 13-10-1976 NOTARIA SEGUNDA de SANTA MARTA

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: PEÑA DE ARROYO MODESTA

A: ROIS AIZA RAUL

**ANOTACION: Nro 2** Fecha: 09-02-1989 Radicacion: 212-89 VALOR ACTO: \$ 12,000,000.00

Documento: ESCRITURA 71 del: 28-01-1989 NOTARIA UNICA de CIENAGA

ESPECIFICACION: 610 COMPRAVENTA DE DERECHOS HERENCIALES (ESTE Y OTRO) (FALSA TRADICION)

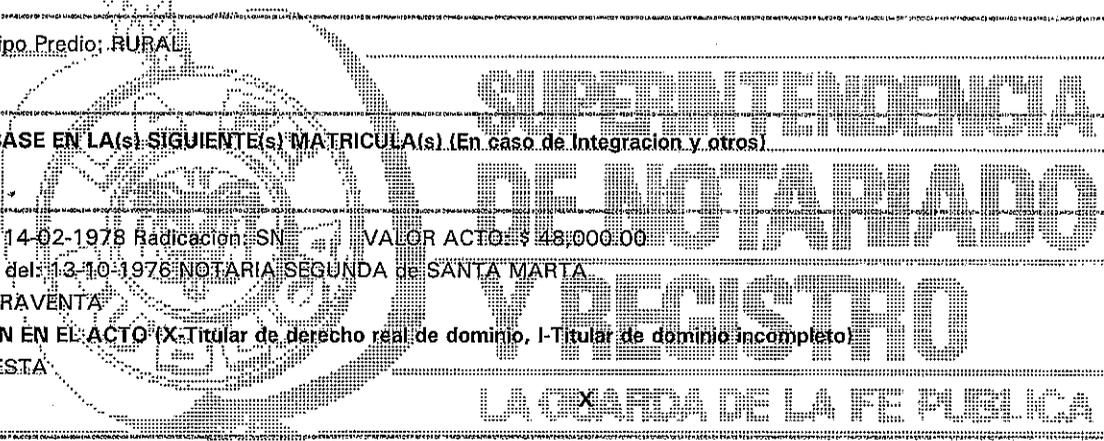
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GARZON DE ROYS CARMEN

A: ROMERO OSPINO ISRAEL

**ANOTACION: Nro 3** Fecha: 15-06-1989 Radicacion: 1181-89 VALOR ACTO: \$ 8,369,000.00

Documento: ESCRITURA 573 del: 09-06-1989 NOTARIA UNICA de CIENAGA





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

Nro Matricula: 222-858

Pagina 2

Impreso el 01 de Febrero de 2017 a las 02:40:55 p.m

**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 pagina

ESPECIFICACION: 610 COMPRAVENTA DE DERECHOS HERENCIALES (FALSA TRADICION)

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

DE: ROMERO OSPINO ISRAEL

A: SOCIEDAD HENRIQUEZ VELASQUEZ S. C.S.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

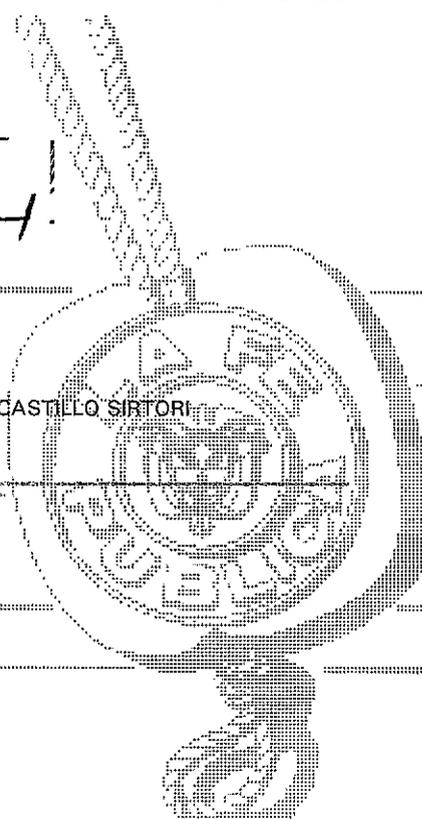
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: LIQUIDA1 Impreso por:LIQUIDA1

TURNO: 2017-1034

FECHA: 01-02-2017

El Registrador: EDUARDO A. CASTILLO SIRTORI



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**  
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

**ESTUDIO DE TÍTULOS - PROYECTO RUTA DEL SOL SECTOR 3**

<b>Identificación del Inmueble</b>	<b>CIP:</b>		4EDA1323			
	<b>CÓDIGO CATASTRAL:</b>		000400020015000			
	<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b>		222-858			
	<b>CIRCULO REGISTRAL:</b>		CIENAGA			
	<b>ESTADO ACTUAL DEL FOLIO:</b>		ACTIVO			
	<b>TIPO DE PREDIO:</b>		RURAL			
	<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE</b>	<b>DIRECCIÓN:</b>		N/A		
		<b>NOMBRE DEL PREDIO:</b>		"LA SIXTA"		
		<b>DEPARTAMENTO:</b>		MAGDALENA		
		<b>MUNICIPIO:</b>		ZONA BANANERA		
		<b>VEREDA:</b>		GUACAMAYAL		
	<b>BARRIO:</b>		N/A			
	<b>DESCRIPCIÓN DE ÁREAS</b>	<b>TÍTULO DE ADQUISICIÓN:</b>		120.000 m2		
		<b>CATASTRO:</b>		6 Ha, 4936 m2		
<b>FICHA PREDIAL</b>		<b>TOTAL:</b>		120.000,00 m2		
		<b>CONSTRUIDA:</b>		0,00 m2		
		<b>REQUERIDA:</b>		8.247,99 m2		
	<b>REMANENTE:</b>		111.752,01 m2			

**Descripción de Cabida y Linderos**

<b>Generales</b>	Los linderos generales del predio se encuentran contenidos en la Escritura Pública N° 573 del 09 de junio de 1989 otorgada por la Notaria Única de Ciénaga (Magdalena), la cual hace parte integral del presente estudio de títulos y se anexa.				
<b>Específicos</b>	Los linderos específicos son los siguientes:				
	<b>Linderos A-1</b>				
	<b>Colindante</b>	<b>Propietario</b>			<b>Distancia</b>
	Norte	SOCIEDAD HENRIQUEZ VELASQUEZ S.A.			102,41 m2
	Oriente	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA			42,30m2
	Sur	VÍA FUNDACIÓN – YE DE CIÉNAGA			79,95 m2
	Occidente	INVERSIONES CORMORAN S.A.			38,47 m2
	<b>Linderos A-2</b>				
	<b>Colindante</b>	<b>Propietario</b>			<b>Distancia</b>
	Norte	VÍA FUNDACIÓN – YE DE CIÉNAGA			300,00 m2
Oriente	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA			12,76 m2	
Sur	SOCIEDAD HENRIQUEZ VELASQUEZ S.A.			311,15 m2	
Occidente	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA			34,92 m2	

<b>Del Dominio</b>	<b>Titular Actual:</b>				
	<b>Nombre:</b>	<b>Identificación:</b>	<b>%</b>	<b>Título de Adquisición</b>	<b>Calidad:</b>
	SOCIEDAD HENRIQUEZ VELASQUEZ S.A.	NIT: 890917734 - 3	100	Escritura Pública N° 573 del 09 de junio de 1989 otorgada por la Notaria Única de Ciénaga (Magdalena).	Propietario Incompleto del dominio (FALSA TRADICIÓN)

### Tradición del inmueble de los últimos 20 años

De conformidad con el principio del tracto sucesivo del inmueble registrado y del estudio de títulos se procede a hacer la presente descripción:

1. La SOCIEDAD HENRIQUEZ VELASQUEZ S.A., adquiere los Derechos Herenciales y Posesión sobre el bien inmueble denominado "LA SIXTA", por Compraventa que le hiciera al señor ISRAEL ROMERO OSPINO, mediante Escritura Pública N° 573 del 09 de junio de 1989 otorgada por la Notaría Única de Ciénaga (Magdalena), debidamente registrada el 15 de junio de 1989 e inscrita en la Anotación N° 3 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga-Magdalena.
2. ISRAEL ROMERO OSPINO, adquiere los Derechos Herenciales y Posesión sobre el bien inmueble denominado "LA SIXTA", por Compraventa que le hiciera a la señora CARMEN GARZON DE ROYS, la cual lo obtuvo en SU condición de adjudicataria de la hijuela de gastos de su finado esposo RAUL RAMIRO ROYS ARIZA, mediante Escritura Pública N° 71 del 28 de enero de 1989, otorgada en la Notaría Única de Ciénaga (Magdalena), debidamente registrada el 09 de febrero de 1989 e inscrita en la Anotación N° 2 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga-Magdalena.
3. RAUL ROYS AIZA, adquiere el predio objeto de estudio por compraventa que le realiza a la señora MODESTA PEÑA DE ARROYO mediante Escritura Pública No. 938 del 13 de octubre de 1976 otorgada por la Notaría Segunda de Santa Marta (Magdalena), debidamente registrada el 14 de febrero del 1978, anotación 1.

Teniendo en cuenta la descripción de la tradición referida anteriormente, se deduce la siguiente secuencia de áreas:

Año	Área	Nombre del Predio	Título de Adquisición
1989	12 Ha	"LA SIXTA"	Escritura Pública N° 573 del 09 de junio de 1989 otorgada por la Notaría Única de Ciénaga (Magdalena). <b>Compraventa de Derechos Herenciales, Falsa Tradición.</b>
	12 Ha	"LA SIXTA"	Escritura Pública N° 71 del 28 de enero de 1989, otorgada en la Notaría Única de Ciénaga (Magdalena). <b>Compraventa de Derechos Herenciales, Falsa Tradición.</b>
1976	No registra área.	"LA SIXTA"	Escritura Pública No. 938 del 13 de octubre de 1976 otorgada por la Notaría Segunda de Santa Marta (Magdalena). <b>Compraventa.</b>

### Historia física del inmueble

#### Historia física del inmueble:

1. El inmueble objeto de estudio a la fecha de expedición del Certificado de Tradición y Libertad, NO se han realizado ventas parciales.

### Gravámenes y Limitaciones al Dominio

De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga-Magdalena, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, No existe gravamen, limitación, medidas cautelares o afectación que lo inhiba para su negociabilidad posterior.

## Concepto

### POSITIVO.

Estudiado el título adquisitivo de dominio y el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 222-858, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ciénaga-Magdalena, se aprecia que la cadena de dominio del predio se encuentra viciada por Falsa Tradición, por lo cual se deberá dar aplicación al trámite de SANEAMIENTO AUTOMÁTICO referido en el artículo 21, parágrafo primero de la ley 1682 de 2013, reglamentado por el Decreto 737 de 2014, a saber: *"El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente"*.

De acuerdo a lo anterior se considera que la adquisición voluntaria de este predio por la parte de la Agencia Nacional de Infraestructura –ANI es **VIABLE**, siempre y cuando sea adelantado el Procedimiento de Saneamiento Automático.

El procedimiento de adquisición se adelantara mediante el proceso de Enajenación de conformidad con los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, modificada por la ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de Julio 24 de 1998 y demás normas concordantes.

### Observaciones y Salvedades

1. Los datos correspondientes al código catastral, área de catastro y ubicación cartográfica del predio (Departamento y Municipio) corresponden a los reportados en la base de REGISTRO 1 y 2 consultada en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
2. Las áreas correspondientes a la ficha predial y los datos de los linderos específicos son tomados de la información recolectada en campo y reportada en la Ficha Predial.
3. Existe correlación entre los documentos presentados, plano, ficha predial y el presente documento.
4. El área total corresponde a la última escritura pública registrada en el Certificado de Tradición y Libertad del predio objeto de estudio.

Con relación a la sociedad, se concluye que

5. A) Está legalmente constituida, Nit. 890917734 - 3, con domicilio en La Ciudad de Medellín Antioquia. b) La sociedad no se halla disuelta y su termino de duración es hasta noviembre 30 del 2056.- c) La representación legal principal de la compañía, en procesos judiciales y fuera de ellos estarán a cargo del gerente quien estará subordinado, administrativamente con la asamblea general de accionistas. De manera simultánea con aquel, la representación legal suplente en procesos judiciales y fuera de ellos, así como la gestión de los negocios sociales podrá ser ejercida por el primer suplente del gerente., d) Las funciones inherentes a la correspondiente y en el orden aquí establecido., e) El gerente general es el señor VICTOR MANUEL HENRIQUEZ VELASQUEZ, con cedula de ciudadanía N° 70.547.299, f) Como primer suplente del gerente el señor CARLOS ADOLFO HENRIQUEZ VELASQUEZ, con Cedula de ciudadanía N° 12.542.303, g) Como segundo suplente del gerente el señor JUAN FERNANDO HENRIQUEZ VELASQUEZ, con cedula de ciudadanía N°70.567.379. h) El Gerente General podrá celebrar y ejecutar todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social sin limitación alguna en cuanto a la naturaleza de los actos o cuantía de los actos o contratos a celebrar, el objeto social contempla que el gerente podrá adelantar entre otras, la adquisición y enajenación a título oneroso de bienes muebles o inmuebles.
6. La sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC10882 del 18 de agosto del 2015 con ponencia del Magistrado Luis Armando Tolosa define así el concepto de falsa tradición:

«En este sentido, se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.»

7. ARTICULO 1967 del Código Civil Colombiano. <RESPONSABILIDAD DEL CEDENTE DE DERECHO DE HERENCIA>. El que cede a título oneroso un derecho de herencia o legado, sin especificar los efectos de que se compone, no se hace responsable sino de su calidad de heredero o de legatario.

Es decir, que la venta no hace sino cambiar la persona del heredero aunque no se transmita el título y la calidad de tal por ser estos inherentes a la persona, por tal motivo, el cesionario adquirirá el pleno dominio sólo hasta la partición y adjudicación de la sucesión.

#### Documentos Analizados

1	Certificado de Tradición y Libertad No. 222-858 del 01 de febrero del 2017, expedido por la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga.
2	Certificado de existencia y representación legal de fecha 10 de febrero del 2017 de Medellín (Antioquia).
3	Escritura Pública No. 938 del 13 de octubre de 1976 de la Notaria Segunda de Santa Marta (Magdalena).
4	Escritura Pública N° 71 del 28 de enero de 1989, de la Notaria Única de Ciénaga (Magdalena).
5	Escritura Pública N° 573 del 09 de junio de 1989 de la Notaria Única de Ciénaga (Magdalena).
6	Ficha Predial N° 4EDA1323.
7	Registro 1 y 2 del IGAC.

#### Fecha de Elaboración

Ciénaga Magdalena, 03 de febrero de 2017.

  
**CINDY SALINAS VERGARA**  
CC. 1.063.959.394 de Bosconia - Cesar  
T.P. 279.054 C.S.J.  
**Abogada Predial PRESOAM S.A.S.**

**FORMATO DE CALIFICACIÓN  
ART.8 PAR 4 LEY 1579 de 2012**

<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>		222-858	<b>CÓDIGO CATASTRAL</b>	000400020015000
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>		<b>MUNICIPIO</b>		<b>VEREDA</b>
		Zona Bananera	Magdalena	Guacamayal
<b>URBANO</b>		<b>PREDIO</b>		
<b>RURAL</b>	X	La Sixta		

**DOCUMENTOS**

<b>CLASE</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>FECHA</b>	<b>OFICINA DE ORIGEN</b>	<b>CIUDAD</b>
Intención de Saneamiento automático	YC-CRT-89100		Yuma Concesionaria S.A., en Reorganización	Bogotá D.C.
<b>NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO</b>				
<b>CÓDIGO CATASTRAL</b>	<b>ESPECIFICACIÓN</b>			<b>VALOR DEL ACTO</b>
201	Intención de Saneamiento Automático			\$0

<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO</b>	<b>NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN</b>
YUMA CONCESIONARIA S.A., EN REORGANIZACIÓN	900373092-2
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	830125996-9
SOCIEDAD HENRIQUEZ VELÁSQUEZ S.A.S.	890917734-3

\_\_\_\_\_  
**FIRMA DEL FUNCIONARIO**



Yeison Andres Torres Rendón <yeison.torres@yuma.com.co>

---

**YC-CRT-89100 Solicitud de Inscripción de Intención del Estado de adelantar Saneamiento Automático del predio 4EDA1323 de conformidad con el Artículo 4 del Decreto Número 737 de 2014 (compilado en el decreto Único reglamentario del sector transporte 1079 del 2015 en su artículo 2.4.2.4), el cual es reglamentario de la Ley 1682 de 2013.**

---

**Radicación documental Yuma Concesionaria** <radicacion@yuma.com.co>

22 de abril de 2020, 11:03

Para: ofiregiscienaga@supernotariado.gov.co

Cc: Juan Carlos Hernandez <juan.hernandez@yuma.com.co>

Cco: yeison.torres@yuma.com.co

Cordial saludo.

Adjunto enviamos para su conocimiento y fines pertinentes.

--

**Cordialmente.**

**Radicación documental**

**YUMA CONCESIONARIA S.A.**

[Av. Carrera 15 # 100 - 69, Oficina 201](#)

Telefonos: + 57 7 05 88 10 Bogotá, Colombia

[www.yuma.com.co](http://www.yuma.com.co)

*La información transmitida a través de este mensaje y de los archivos adjuntos están dirigidos exclusivamente a su destinatario y puede contener información confidencial y privilegiada. Si usted no es el destinatario real, por favor informe de ello al remitente y elimine el mensaje de inmediato, de tal manera que no pueda acceder a él de nuevo. La reproducción, retención, grabación, divulgación y el uso de este mensaje o de sus contenidos, en todo o en parte, está estrictamente prohibida. Este mensaje y sus archivos adjuntos se han verificado con software antivirus; sin embargo, el remitente, no se hace responsable de ningún efecto o daño que este mensaje o sus archivos adjuntos pueda causar al sistema, equipos o programas del destinatario, en tal sentido el remitente no acepta ninguna responsabilidad por daños y perjuicios derivados de la apertura o la lectura de este mensaje o cualquiera de sus componentes*

---

**2 archivos adjuntos**



**YC-CRT-89100 Saneamiento Falsa Tradición\_ORIP\_4EDA1323.pdf**

551K



**YC-CRT-89100 Anexos (1).pdf**

9579K

Bogota D.C., 14 de septiembre de 2020

YC-CRT-93304  
Página 1 de 2

Señores

**HENRIQUEZ VELASQUEZ S.A.S**

[Vision300@une.net.co](mailto:Vision300@une.net.co)

Predio denominado La Sixta

Corregimiento Guacamayal

Municipio de Zona Bananera

**Referencia:** Contrato de concesión No 007 de 2010, para que el Concesionario, por su cuenta y riesgo, elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, construya, opere y mantenga el sector. Ruta del Sol – Sector 3.

**Asunto:** Comunicación de Inscripción de saneamiento automático de conformidad con el Artículo 4 del Decreto Número 737 de 2014 (compilado en el decreto Único reglamentario del sector transporte 1079 del 2015 en su artículo 2.4.2.4), el cual es reglamentario de la Ley 1682 de 2013 – CIP 4EDA1323

Respetados Señores, Reciban un Cordial saludo.

La **Agencia Nacional de Infraestructura**, establecimiento público creado por el Decreto No. 4165 del 03 de noviembre de 2011, antes Instituto Nacional de Concesiones - INCO para todos los efectos de estructurar, planear, contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de transporte, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989 y Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas pertinentes, ha delegado a **YUMA Concesionaria S.A. En Reorganización** por medio del Contrato de Concesión 007 de 2010, el adelanto de toda la gestión predial del **Proyecto Ruta del Sol Sector 3**.

En virtud de lo anterior, **YUMA CONCESIONARIA S.A En Reorganización** requiere una franja de terreno constante de **Ocho Mil Doscientos Cuarenta y Siete Punto Noventa y Nueve Metros Cuadrados (8.247,99 m<sup>2</sup>)**, identificada internamente con CIP 4EDA1323, área que será segregada del predio denominado “La Sixta”, ubicado en el Corregimiento de Guacamayal Municipio de Zona Bananera - Magdalena, identificado con cédula catastral No. 000400020015000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 222- 858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga - Magdalena, sobre el cual se encuentra constituido la siguiente Limitación al Dominio:

- **Falsa Tradición**, Según la anotación No. 02 del folio de matrícula inmobiliaria No. 222 - 858 de la Oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Ciénaga, registra compraventa de derechos herenciales (falsa tradición) mediante la Escritura Publica No. 71 de fecha 28 de enero de 1989 otorgada ante la Notaría Única de Ciénaga Magdalena.
- **Falsa Tradición**, Según la anotación No. 03 del folio de matrícula inmobiliaria No. 222 - 858 de la Oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Ciénaga, registra compraventa de derechos herenciales (falsa tradición) mediante la Escritura Publica No. 573 de fecha 09 de junio de 1989 otorgada ante la Notaría Única de Ciénaga Magdalena.

#### CANALES DE ATENCIÓN AL USUARIO

Línea de atención y emergencias  
**018000 945566**

Correo electrónico: [atencion.usuario@yuma.com.co](mailto:atencion.usuario@yuma.com.co)  
Cualquier petición, solicitud, sugerencia, queja o reclamo con gusto será atendida a través de estos canales de atención al usuario



Oficina de Atención al Usuario: PR 3 + 500 Ruta 4517 salida Bosconia hacia Ye de Ciénaga, en los peajes de Puente Plato, La Loma, El Difícil y Valencia de Jesús.  
Horario de atención: Lunes a viernes de 8 a.m a 6 p.m. sábados de 8 a.m. a 2 p.m.



Oficina de Atención al Usuario Móvil: Recorre los municipios del AID del proyecto.



Buzones Satélites: Ubicados en las Administraciones Municipales de Ariguaní, Nueva Granada, Plato y en las Inspecciones de Policía de Chiriguaná, El paso, Bosconia, Mariangola y Caracolí

Síguenos en twitter:



@rutadelsoltram3

Bogota D.C., 14 de septiembre de 2020

YC-CRT-93304  
Página 2 de 2

Ahora bien, tratándose de una adquisición parcial en favor de la Agencia Nacional de Infraestructura para el desarrollo del proyecto de infraestructura vial RUTA DEL SOL SECTOR 3, el cual es considerado de utilidad Pública e interés social, nos permitimos informarle que YUMA CONCESIONARIA S.A. En Reorganización, en virtud de la delegación de funciones realizada por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, solicitó ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga - Magdalena, la inscripción de la intención de saneamiento automático en el folio de matrícula 222 – 858, con el fin de garantizar la oponibilidad al titular de derecho real de dominio inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria, lo anterior de conformidad con el decreto Reglamentario 737 de 2014 y el Artículo 21 de la Ley 1682 de 2013.

Atentamente,

**GUILLERMO OSVALDO DÍAZ**

Representante Legal

YUMA Concesionaria S.A. En Reorganización

Elaboró: CSV

Revisó: JHD

#### CANALES DE ATENCIÓN AL USUARIO

Línea de atención y emergencias

**018000 945566**

Correo electrónico: [atencion.usuario@yuma.com.co](mailto:atencion.usuario@yuma.com.co)  
Cualquier petición, solicitud, sugerencia, queja o reclamo con gusto será atendida a través de estos canales de atención al usuario



**Oficina de Atención al Usuario:** PR 3 + 500 Ruta 4517 salida Bosconia hacia Ye de Ciénaga, en los peajes de Puente Plato, La Loma, El Difícil y Valencia de Jesús.  
Horario de atención: Lunes a viernes de 8 a.m a 6 p.m. sábados de 8 a.m. a 2 p.m.



**Oficina de Atención al Usuario Móvil:** Recorre los municipios del AID del proyecto.



**Buzones Satélites:** Ubicados en las Administraciones Municipales de Ariguaní, Nueva Granada, Plato y en las Inspecciones de Policía de Chiriguaná, El paso, Bosconia, Mariangola y Caracolí

Síguenos en twitter:

 **@rutadelsoltram3**

---

**YC-CRT-93304 Comunicación de Inscripción de saneamiento automático de conformidad con el Artículo 4 del Decreto Número 737 de 2014 (compilado en el decreto Único reglamentario del sector transporte 1079 del 2015 en su artículo 2.4.2.4), el cual es reglamentario de la Ley 1682 de 2013 – CIP 4EDA1323**

1 mensaje

---

**Atención al Usuario Yuma Concesionaria** <atencion.usuario@yuma.com.co>

14 de septiembre de 2020, 13:42

Para: Vision300@une.net.co

Cco: yeison.torres@yuma.com.co

Cordial saludo.

Adjunto enviamos para su conocimiento y fines pertinentes.

--

**Oficina de Atención al Usuario**

**YUMA CONCESIONARIA S.A.**

Centro de Control de Operaciones

PR 3+500 ruta 4517 - Salida Bosconia hacia la Ye de Ciénaga

[www.yuma.com.co](http://www.yuma.com.co)

*De acuerdo con la Ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios, al momento del suministro de datos por parte del usuario, propietario y/o peticionario, autoriza de manera voluntaria, informada e inequívoca, a Yuma Concesionaria para que trate y conserve sus datos personales, registros filmicos y fotográficos, de acuerdo con nuestra Política de Tratamiento de Datos Personales, la cual puede ser consultada en nuestra página WEB [www.yuma.com.co](http://www.yuma.com.co). La información será utilizada para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Concesión No.007 de 2010, entre las cuales se encuentran la de remitir información a la entidad contratante, interventoría, autoridades de vigilancia y control, entre otras, así como realizar las demás actividades de mercadeo, estadística y administración que requiera Yuma Concesionaria S.A. y demás previstas en la Política.*

*Usted puede conocer, actualizar, rectificar, suprimir la información suministrada o revocar la autorización otorgada, a través de los canales de atención al usuario dispuestos por Yuma Concesionaria, Correo electrónico: [atencion.usuario@yuma.com.co](mailto:atencion.usuario@yuma.com.co), Oficina de Atención al Usuario: Centro de Control de Operaciones PR 3 +500, Ruta 4517, salida Bosconia hacia Ye de Ciénaga, línea de atención gratuita: 018000-945566.*



**YC-CRT-93304 Inscripción de saneamiento automático CIP 4EDA1323.pdf**

560K