



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**

Vía Corozal – Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flórez  
Tel. +(574) 769 10 20

## **PUBLICACION DE AVISO PARA NOTIFICACION DE OFERTA DE COMPRA**

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, identificada con el **NIT. 830.125.996-9**, Agencia Nacional Estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 de Noviembre 3 de 2011, entidad que remplazó al **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, para todos los efectos de estructurar, planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesión y otras formas de asociación público privadas - APP, para el diseño, construcción, mantenimiento, operación y /o explotación de la infraestructura pública de transporte en todos sus modos y servicios conexos o relacionados en cumplimiento de lo establecido en el Art. 14 de la Ley 9 de 1989 y Art. 58 de la Ley 388 de 1997, ha delegado al **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**, identificado con **NIT: 900135168-3**, en virtud del OTROSÍ de fecha Mayo 8 de 2008, modificadorio del Contrato de Concesión 002 de Marzo 06 de 2007, el adelanto de toda la gestión predial para cumplir con el procedimiento de enajenación voluntaria del Proyecto Vial **CORDOBA-SUCRE**.

En virtud a lo anterior, y de acuerdo a lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en su artículo 69, parágrafo 2.

### **SE HACE SABER:**

Que el Concesionario **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S**, mediante oficio **CCS-SUC-GP-0087-19**, del 5 de agosto de 2019, envió a través de la Empresa INTERPOSTAL de fecha 5 de agosto de 2019 citación para notificación personal de la Oferta Formal de Compra **CCS-SUC-GP-00084-19**, del 5 de agosto de 2019, la cual fue devuelta por la empresa de correo de fecha 6 de agosto de 2019, manifestando que el lote se encuentra desocupado, según guía No. 1400174513

Al no concurrir la señora **YOLANDA DIAZ ROSADO**, a las oficinas del Concesionario a notificarse de la Oferta Formal de Compra **CCS-SUC-GP-00084-19**, del 5 de agosto de 2019, se procedió a efectuar notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1° del artículo 69 del Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo, oficio este al cual se anexo copia de la oferta y demás documentos soportes de esta, cuyo contenido es el siguiente:





**Autopistas de la Sabana S.A.S.**  
Vía Corozal – Sincelajo,  
a 300 m del peaje Las Flórez  
Tel. + (574) 769 10 20



La movilidad  
es de todos

Mi transporte

Página 1 de 3

CCS-SUC-GP-00084-19

Morrea, Agosto 5 de 2019

Señora:  
**YOLANDA DIAZ ROSADO.**  
Carrera 4 No.7-130.  
Sincelajo- Sucre.  
E. S. M.

**ASUNTO:** Oficio por el cual se dispone realizar Oferta Formal de Compra para la adquisición de una zona de terreno de un predio ubicado en la Carrera 4 No. 7-130, en la Urbanización Los Laureles del Municipio de Sincelajo, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral No. 01-02-1082-0021-000, Matrícula Inmobiliaria No. 340-74173, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelajo.

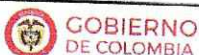
Respetada señora:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de Noviembre 3 de 2011, entidad que reemplazó al **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, en coordinación con el **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión 002 de Marzo 06 de 2007, se encuentra adelantando el Proyecto Vial **CORDOBA-SUCRE**, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia y el literal e) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, se aprobó el Proyecto Vial **CORDOBA-SUCRE**, por lo cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, **ANTES INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, requiere comprar el predio de la referencia, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **CCS-ST-109**, del **TRAYECTO 03 SINCELAJO-TOLUVIEJO**, de la cual se anexa copia, el cual tiene un área de **CIENTO DOCE COMA CINCUENTA METROS CUADRADOS (112.50 M2)** de terreno requerido, Incluidos; **7UND**; Plátano, Predio



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**  
Vía Corozal – Sincelajo, a 300 m del peaje Las Flores  
Tel. + (574) 769 10 20





**Autopistas de la Sabana S.A.S.**

Via Corozal – Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flórez  
Tel. +(574) 769 10 20



La movilidad  
es de todos

Mintransporte

Página 2 de 3

debidamente delimitado y alinderado, dentro de las siguientes abscisas: Inicial K 0+073.80 IZ y Final K 0+083.00 IZ del mencionado trayecto.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS (\$26.578.000.00), MONEDA CORRIENTE.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, se anexa el avalúo elaborado por **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE**, de fecha 2 de mayo de 2019, en su parte pertinente.

Dada la importancia del Proyecto Vial que se adelanta la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, ANTES **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, ha facultado al **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**, para que actúe en su nombre y representación en toda la etapa de gestión predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones de acuerdo con el OTROSÍ de fecha Mayo 8 de 2008, modificatorio al Contrato de Concesión 002 de 2007.

A partir de la notificación de la presente Oferta de Compra, cuenta usted con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria; lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido a la oficina del **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.- Gestión Predial**, ubicada en la vía que de Sincelejo conduce a Corozal contiguo al peaje Las Flores, en el Municipio de Morroa, e-mail [y\\_ortega@autopistasdelasabana.com.co](mailto:y_ortega@autopistasdelasabana.com.co), donde será atendido por funcionarios de **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación judicial, y en el mismo, el valor a tener en cuenta para la respectiva indemnización por la zona de terreno afectada será el que le haya sido asignado en el último avalúo del inmueble, de acuerdo al artículo 51 de la ley 1151 del 2007.

Según el Estudio de Títulos de fecha julio de 2016 y mayo de 2019, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es de la señora **YOLANDA DIAZ ROSADO.**



Super Transporte



Agencia Nacional de  
Infraestructura

**Autopistas de la Sabana S.A.S.**

Via Corozal – Sincelejo, a 300 m del peaje Las Flores  
Tel. +(574) 769 10 20



GOBIERNO  
DE COLOMBIA



MINTRANSPORTE



Agencia Nacional de  
Infraestructura



VIGILADO  
SUPERTRANSPORTE



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**  
Via Corozal – Sincelajo,  
a 300 m del peaje Las Flórez  
Tel. + (574) 769 10 20




Página 3 de 3

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, copia del avalúo y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria. /

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

  
**ANIBAL ENRIQUE OJEDA CARRIAZO**  
Primer Suplente Representante Legal.  
AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S

Proyecto: YF03A  
Aprobado: 14/02



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**  
Via Corozal – Sincelajo, a 300 m del peaje Las Flores  
Tel. + (574) 769 10 20





**Autopistas de la Sabana S.A.S.**

Vía Corozal – Sincelejo,  
a 300 m del peaje Las Flórez  
Tel. + (574) 769 10 20

La notificación por aviso contenida en el oficio **CCS-SUC-GP-00093-19**, del 16 de agosto de 2019, fue enviada a través de la Empresa INTERPOSTAL de fecha 16 de agosto de 2019, la cual fue devuelta por la empresa de mensajería de fecha 17 de agosto de 2019, manifestando que el lote está vacío.

Acto seguido, este Concesionario de conformidad a lo establecido en la normatividad vigente procede a realizar la publicación en las páginas web: [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.autopistasdelasabana.com.co](http://www.autopistasdelasabana.com.co), que se considerara surtida al finalizar al día siguiente al retiro del aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), y en todo caso, este se fijara en la cartelera de las oficinas del Concesionario **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S**, ubicada en la vía que de Sincelejo conduce a Corozal contiguo al Peaje Las Flores, en el Municipio de Morroa, por un término de cinco (5) días hábiles.

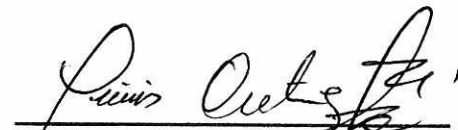
Así mismo, se indica que contra la citada oferta de compra que se notifica mediante el presente aviso no procede ningún recurso por vía administrativa, según lo establecido en el inciso 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Así mismo se adjunta para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra **CCS-SUC-GP-00084-19**, del 5 de agosto de 2019, de la citación realizada mediante oficio **CCS-SUC-GP-0087-19**, del 5 de agosto de 2019 y copia de la notificación por aviso **CCS-SUC-GP-0093-19**, del 16 de agosto de 2019.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DEL CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S, Y EN LA PAGINA WEB**

EL 21 AGO 2019 A LAS 7:30 AM.

DESFIJADO EL \_\_\_\_\_ A LAS 5:30 PM.

  
\_\_\_\_\_  
**YIRIS ESTHER ORTEGA ALDANA**  
Abogada Gestión Predial Sucre  
AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S  
c.c. archivo.



La movilidad  
es de todos

Mintransporte

Página 1 de 3

CCS-SUC-GP-00084-19

Morroa, Agosto 5 de 2019

Señora:

**YOLANDA DIAZ ROSADO.**

**Carrera 4 No.7-130.**

Sincelejo- Sucre.

E. S. M.

**ASUNTO:** Oficio por el cual se dispone realizar Oferta Formal de Compra para la adquisición de una zona de terreno de un predio ubicado en la Carrera 4 No. 7-130, en la Urbanización Los Laureles del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral No. 01-02-1082-0021-000, Matrícula Inmobiliaria No. 340-74173, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Respetada señora: ✓

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de Noviembre 3 de 2011, entidad que reemplazó al **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, en coordinación con el **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión 002 de Marzo 06 de 2007, se encuentra adelantando el Proyecto Vial **CORDOBA-SUCRE**, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia y el literal e) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997. ✓

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, se aprobó el Proyecto Vial **CORDOBA-SUCRE**, por lo cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, **ANTES INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, requiere comprar el predio de la referencia, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **CCS-ST-109**, del **TRAYECTO 03 SINCELEJO-TOLUVIEJO**, de la cual se anexa copia, el cual tiene un área de **CIENTO DOCE COMA CINCUENTA METROS CUADRADOS (112.50 M2)** de terreno requerido, Incluidos; **7UND**: Plátano, Predio ✓



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**

Vía Corozal - Sincelejo, a 300 m del peaje Las Flores  
Tel. +(574) 769 10 20



La movilidad  
es de todos

Mintransporte

Página 2 de 3

debidamente delimitado y alinderado, dentro de las siguientes abscisas: **Inicial K 0+073.80 IZ** y **Final K 0+083.00 IZ** del mencionado trayecto.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS (\$26.578.000.00), MONEDA CORRIENTE.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, se anexa el avalúo elaborado por **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE**, de fecha 2 de mayo de 2019, en su parte pertinente.

Dada la importancia del Proyecto Vial que se adelanta la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, ANTES INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO**, ha facultado al **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S**, para que actúe en su nombre y representación en toda la etapa de gestión predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de funciones de acuerdo con el OTROSÍ de fecha Mayo 8 de 2008, modificatorio al Contrato de Concesión 002 de 2007.

A partir de la notificación de la presente Oferta de Compra, cuenta usted con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria; lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido a la oficina del **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S. – Gestión Predial**, ubicada en la vía que de Sincelejo conduce a Corozal contiguo al peaje Las Flores, en el Municipio de Morroa, e-mail [y\\_ortega@autopistasdelasabana.com.co](mailto:y_ortega@autopistasdelasabana.com.co), donde será atendido por funcionarios de **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación judicial, y en el mismo, el valor a tener en cuenta para la respectiva indemnización por la zona de terreno afectada será el que le haya sido asignado en el último avalúo del inmueble, de acuerdo al artículo 51 de la ley 1151 del 2007.

Según el Estudio de Títulos de fecha julio de 2016 y mayo de 2019, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es de la señora **YOLANDA DIAZ ROSADO.**



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**  
Vía Corozal – Sincelejo, a 300 m del peaje Las Flores  
Tel. + (574) 769 10 20



La movilidad  
es de todos

Mintransporte


Página 3 de 3

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. ✓

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, copia del avalúo y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria. /

Agradezco la atención que le brinde a la presente. ✓

Cordialmente, ✓

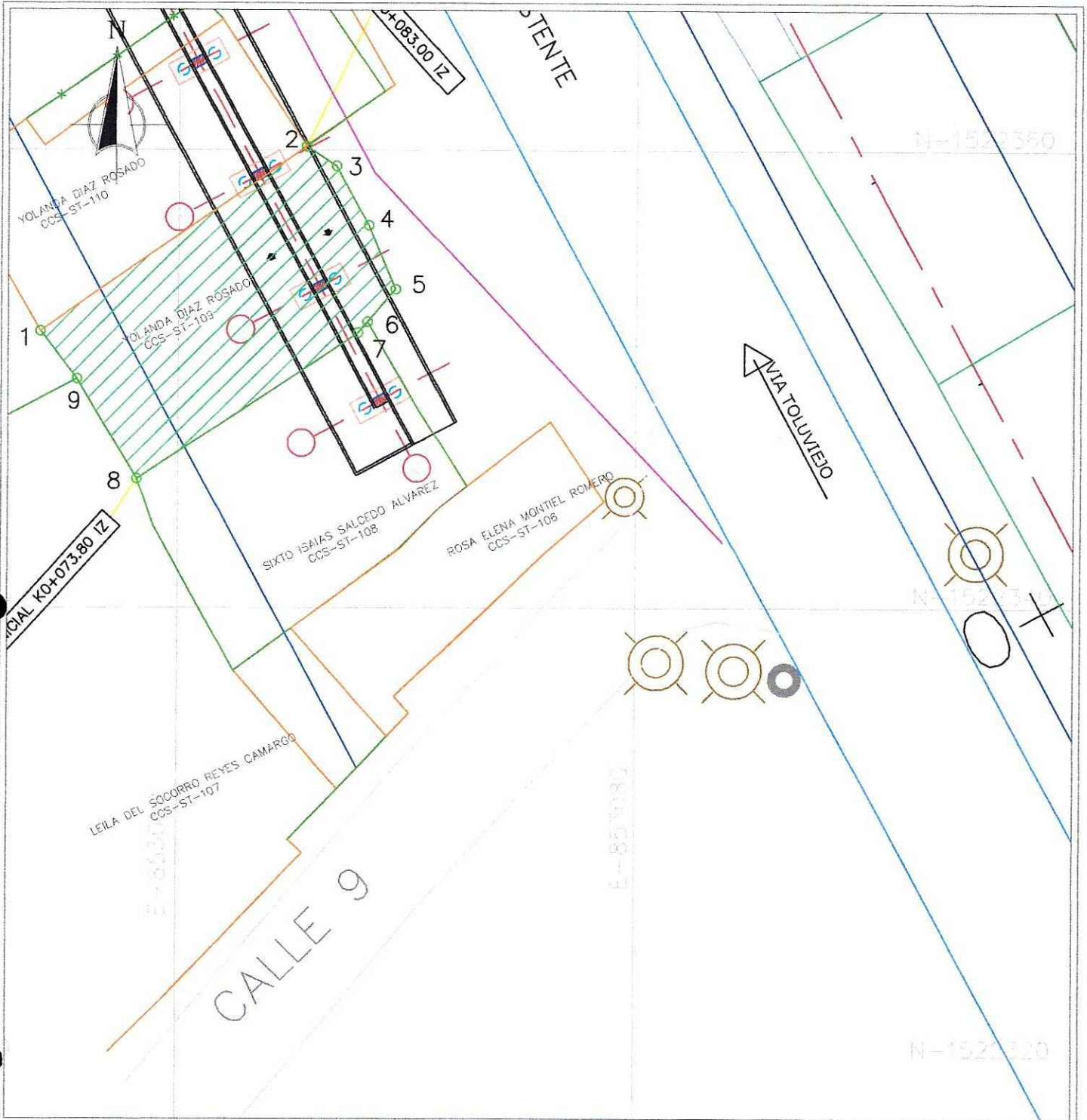
  
**ANIBAL ENRIQUE OJEDA CARRIAZO**  
Primer Suplente Representante Legal. /  
AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S

Proyecto: YEOA  
Aprobó: JHGD



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**  
Vía Corozal – Sincelejo, a 300 m del peaje Las Flores  
Tel. + (574) 769 10 20





**Agencia Nacional de Infraestructura**  
República de Colombia

CED: 01-02-1082-0021-000  
MAT: 340-74173



**CONCESION VIAL CORDOBA - SUCRE**

DISEÑO Y CALCULO:  
CONCESION  
AUTOPISTA DE LA SABANA S.A.S

PREDIO No:  
CCS-ST-109

**YOLANDA DIAZ ROSADO**

**CONVENCIONES**

- |                      |  |                           |  |
|----------------------|--|---------------------------|--|
| BORDE VIA PROYECTADA |  | AREA REQUERIDA            |  |
| EJE VIA PROYECTADA   |  | AREA CONSTRUIDA REQUERIDA |  |
| EJE VIA EXISTENTE    |  | AREA DE MEJORAS POSTE     |  |
| DERECHO DE VIA       |  | ARBOL                     |  |
| LINDERO              |  | CUERPOS DE AGUA           |  |
| CERCAS               |  | BOX                       |  |
| LINEA DE CHAFLANES   |  |                           |  |

CUADRO DE AREAS			
AREA REQUERIDA: 112,50 M <sup>2</sup>	AREA PREDIO: 112,50M <sup>2</sup>	AREA SOBRANTE: 00,00 M <sup>2</sup>	AREA CONST: 00,00 M <sup>2</sup>

FECHA: JULIO DE 2016  
ESCALA: 1:250

TRAYECTO:  
SINCELEJO-TOLUVEJO

FICHA Grafica No.,  
CCS-ST-109  
PLANCHA:  
1 / 1



**INFORME DE AVALÚO  
CCS - ST - 109  
LPRS -010-2019**

**INFORMACIÓN BÁSICA**

TIPO DE AVALÚO	: Urbano.
PREDIO NÚMERO	: CCS-ST-109
ABCISAS	: Inicial: K0+073,80 IZ - Final: K0+0,83,00 IZ
TRAYECTO - TRAMO	: Sincelejo-Toluviejo.
SECTOR	: Variante salida a Tolu, sector el Pescador.
SOLICITANTE	: Concesión Autopistas de la Sabana S.A.S.
OBJETO DEL AVALÚO	: Determinar el valor comercial de una franja de terreno.
INMUEBLE QUE SE VALÚA	: Lote de terreno.
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	: Concesión Autopistas de la Sabana S.A.S.
NOMBRE DEL INMUEBLE	: Lote de terreno.
DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE	: Residencial
DIRECCIÓN	: Carrera 4 N°7-130
BARRIO O URBANIZACIÓN	: Urbanizacion Los Laureles.
CIUDAD Y DEPARTAMENTO	: Sincelejo – Sucre.
AVALUADOR COMISIONADO	: Gabriel Lopez Estrada C. C. 9.175.318 R.N.A. 2016
FECHA DEL INFORME	: 02 de Mayo de 2019.



## 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. CLASE DE AVALÚO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el valor de mercado de una franja de terreno.

### 1.2. DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

### 1.3. PROPOSITO DEL AVALÚO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

### 1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Concesión Autopistas de la Sabana S.A.S.

### 1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Concesión Autopistas de la Sabana S.A.S.

### 1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACIÓN:

Transacción comercial.

### 1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA:

Lote de terreno.

### 1.8. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Ninguna.

### 1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

YOLANDA DIAZ ROSADO.

### 1.10. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Carrera 4 N°7-130.

#### 1.10.1. URBANIZACIÓN:

Los Laureles.



**1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD:**

Sincelejo.

**1.10.3. DEPARTAMENTO:**

Sucre.

**1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:**

Sector ubicado sobre la margen izquierda de la Carrera 4, vía que conduce Sincelejo-Tolúviejo, al noroeste del perímetro urbano de Sincelejo.



**1.12. VECINDARIO INMEDIATO:**

Es un sector del área urbana, corredor de actividad múltiple según el POT de Sincelejo, vecino a estaciones de servicio, moteles, talleres, restaurantes, y pequeños negocios de diversa índole, al igual que de barrios residenciales como son Los Laureles y Villa Orieta.

**1.13. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:**

El sector se caracteriza por su uso mixto comercial y residencial, donde encontramos moteles, gasolineras, restaurantes, hoteles, almacenes, bodegas, locales comerciales, depósitos de madera, parqueaderos, farmacias entre otros y viviendas unifamiliares.

Vía vehicular pavimentada en concreto asfáltico en la variante a Tolú, en afirmado en las calles (de 8 a 9) y carrera (4) del sector, servicio público de alumbrado; transporte urbano e intermunicipal inmediato con buena frecuencia.



#### **1.14. VIAS DE ACCESO:**

##### **1.14.1. VIAS PRINCIPALES:**

###### **DEL SECTOR:**

Carrera 4 o Variante vía a Tolú. Vía vehicular asfaltada, en buen estado y en doble sentido.

###### **DEL INMUEBLE:**

Carrera 4 Variante vía a Tolú y Calle 7 Vía vehicular asfaltada, en buen estado y en doble sentido.

##### **1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:**

##### **1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:**

La zona cuenta con servicios públicos básicos y complementarios, vías pavimentadas, con andenes y bordillos por tramos.

##### **1.15. SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:**

La zona cuenta con Energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, telefonía y TV cable.

##### **1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:**

Inmediato con buena frecuencia. El servicio público transita por la carrera 4 o variante vía a Tolú.

##### **1.17. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:**

Uno (1).

## **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO**

Ficha predial CCS-ST-109  
Inventario predial.

## **3. ASPECTO JURÍDICO**

### **3.1. PROPIETARIO:**

YOLANDA DIAZ ROSADO.

### **3.2. DOCUMENTO DE PROPIEDAD:**

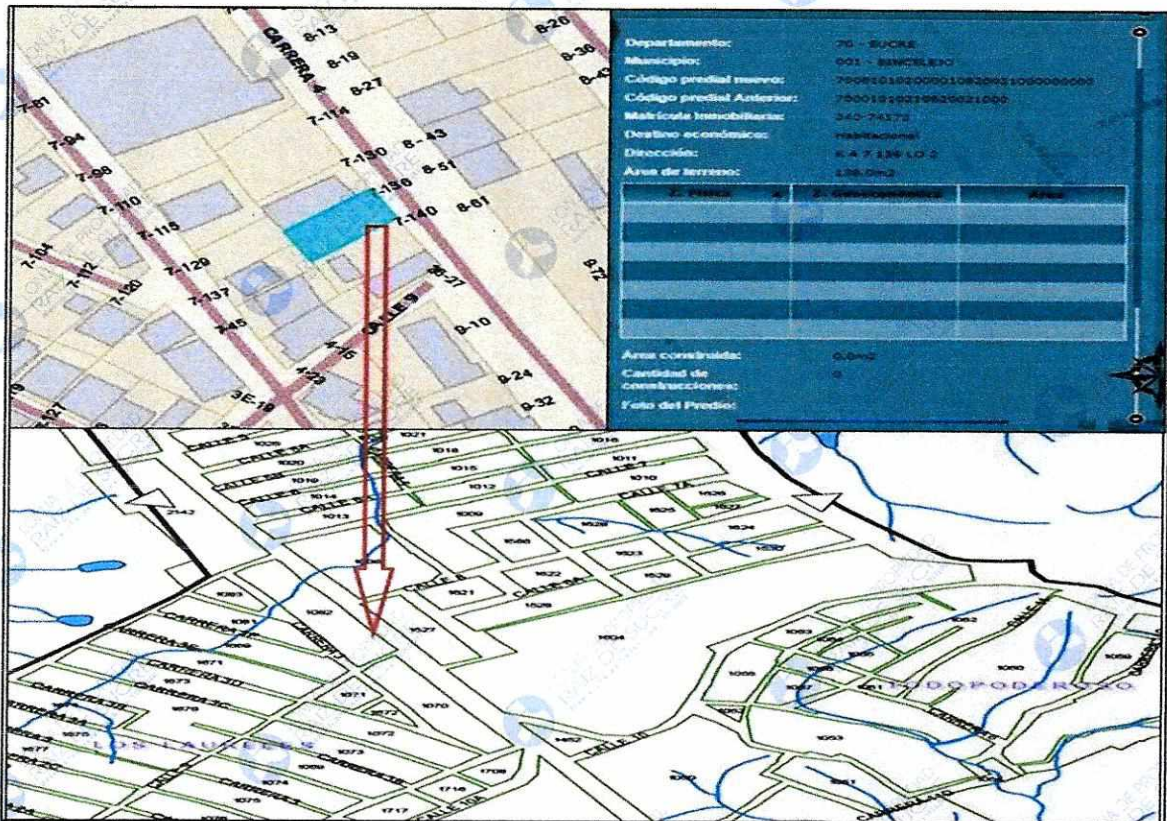
Escritura publica #870 de fecha 27 de Septiembre del 2000, notaria 3era de Sincelejo.

### **3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:**

340-74173, según ficha predial aportada.

### **3.4. CÉDULA CATASTRAL:**

01-02-1082-0021-000, según ficha predial aportada.



**Nota:** El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

**AVALÚO CATASTRAL** : \$6.719.000.00. Vigencia 2019.

Datos Basicos del Predio	
Consulta	
<a href="#">Nueva Búsqueda</a>	<a href="#">Menu Predial</a>
Referencia Catastral:	010210820021000
Nueva Referencia Catastral:	0102000010820021000000000
Dirección:	K 4 7 136 LO 2
Área Terreno:	138
Área Construida:	0
Destino:	LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO
Estrato:	1 (UNO)
Avaluo:	6,719,000.00



## 4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

### ACUERDO 177 MAYO 16 DE 2017

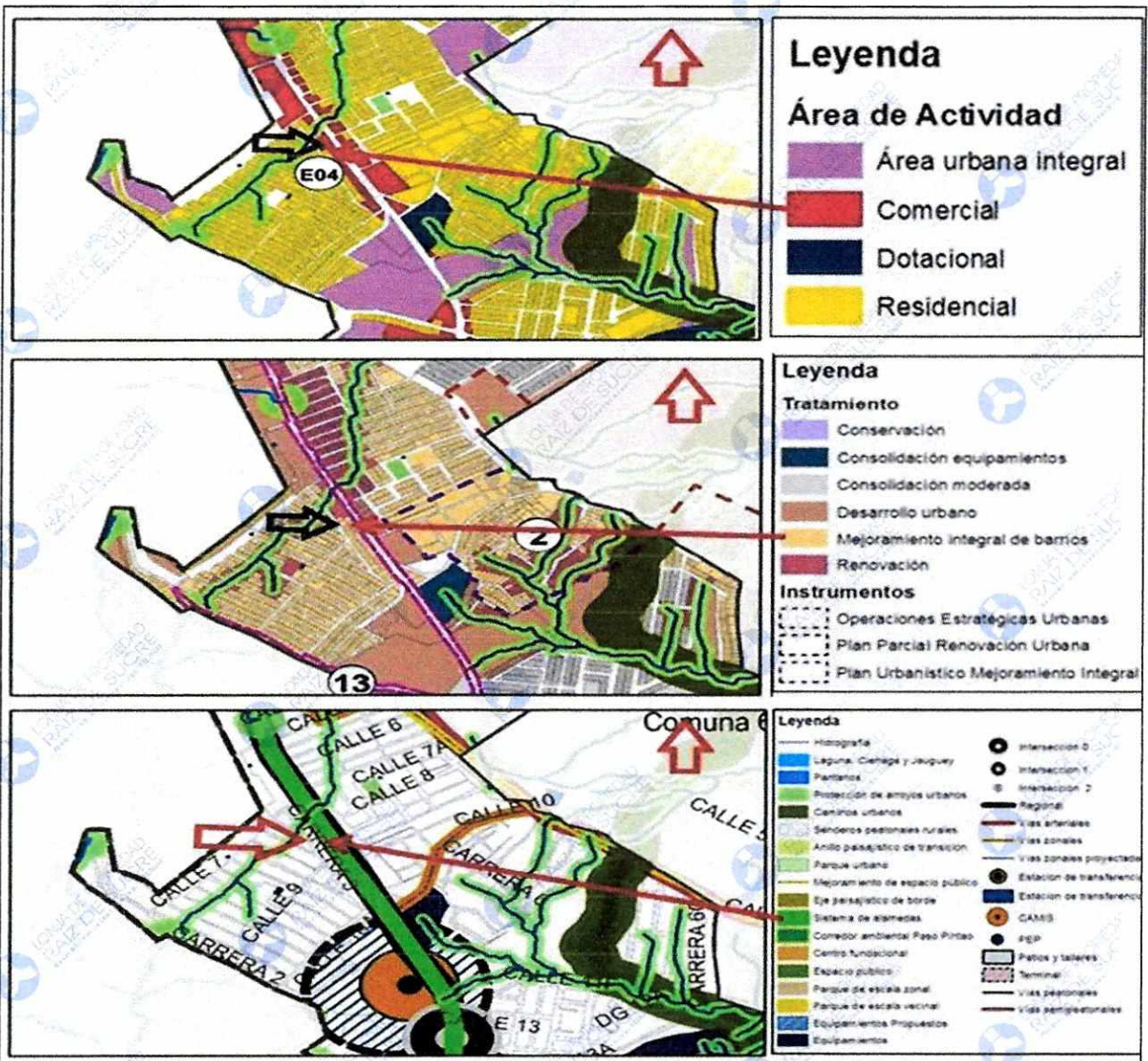
"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL ACUERDO 147 DE 2015 - PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SINCELEJO

### ACUERDO 147 DICIEMBRE 17 DE 2015

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO, SUCRE"

### FICHA NORMATIVA No 01 – LA SELVA

TRATAMIENTO MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS  
 ACTIVIDAD COMERCIAL





<b>FICHA NORMATIVA No 01 – LA SELVA</b>			
<b>TRATAMIENTO MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS</b>			
<b>ACTIVIDAD COMERCIAL</b>			
<b>USOS DEL SUELO PARA TODOS LOS TIPOS DE PROYECTOS</b>			
<b>Tratamiento y Actividad</b>	<b>Permitidos</b>	<b>Condicionados</b>	<b>Usos de alto impacto</b>
<b>Mejoramiento Integral de Barrios Comercial</b>	Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 - 2.8.1 - 2.8.2 - 2.9 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.2 - 3.6.3 - 3.6.4 - 3.6.5 - 3.6.6 - 3.6.7 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 - 4.2	Comercio y servicios: 2.3 Dotacional: 3.6.8 - 3.8.2 Industria: 4.3	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.6
<b>USOS DEL SUELO PARA TODOS LOS TIPOS DE PROYECTOS</b>			
<b>PERMITIDOS</b>			
<b>Residencial:</b>	1.VIS y VIP, Vivienda (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar).		
<b>Comercio y Servicio:</b>	2.1 Comercio vecinal - Tiendas de barrio: locales con área de ventas hasta 60 m2. 2.2 Comercio aglomerado - Calles comerciales: locales con área de ventas hasta 500 m2. 2.4 Oficinas de servicios empresariales y financieros 2.5 Servicios generales: locales de peluquería, lavandería, cafeterías, internet, con área de ventas hasta 60 m2. Servicios generales: funerarias. 2.6 Servicios de logística 2.7 Servicio de Parquadero 2.8.1 Hoteles 2.8.2 Aparta hoteles 2.9 Estaciones de Combustible		
<b>Dotacional:</b>	3.1 Educativo (educación superior, educación preescolar, educación básica y media). 3.2 Cultural (bibliotecas, galerías y museos, centros culturales, cinematecas, auditorios, archivos científicos y artísticos, salas de exposición, teatros, salones comunales). 3.3 Salud 3.4 Bienestar social (Centros de atención a población vulnerable, centros de adopción, hogares de bienestar, sala cunas, jardines infantiles, guarderías). 3.5 Culto (iglesias y centros de culto). 3.6.2 Instalaciones Deportivas Especializadas 3.6.3 Estadios 3.6.4 Coliseos Cubiertos 3.6.5 Clubes Campestres 3.6.6 Plazas de Toros 3.6.7 Pistas Deportivas Especializadas 3.7 Administración pública (sedes administrativas y servicios 3.8.1 Estaciones de Policía. 3.8.3 Estaciones de Bomberos. 3.8.4 Defensa Civil 3.8.5 Centros de Atención inmediata. 3.9 Defensa y Justicia.		
<b>Industrial:</b>	4.1 Microindustria asociada la vivienda con área hasta 60 m2. 4.2 Mediana industria con procesos de transformación.		



**CONDICIONADOS:**

Comercio y Servicios:	2.3 Comercio en grandes superficies.
Dotacional:	3.6.8 Deportivo y Recreativo: Canchas deportivas en parques zonales. 3.8.2 Seguridad ciudadana: Unidades policiales, cuarteles y escuelas.
Industrial:	4.3 Grandes bodegas y edificaciones industriales.

**USOS ALTO IMPACTOS:**

- 5.1 Servicios técnicos especializados: talleres de ornamentación, marmolerías, máquinas cortadoras y dobladoras, carpintería metálica y de madera.  
5.2 Servicios al automóvil / motocicletas: Talleres de mantenimiento y reparación automotor, venta de insumos para automóviles y motos, servicio de cambio y mantenimiento de llantas, servicio de lavado de automotores, servicio de cambio de aceite automotor.  
5.3 Discotecas, Tabernas, Bares.  
5.4 Servicio de Prostitución: Casas de Lenocidio y Casas de Strep - Tease.  
5.6 Comercio Pesado: Venta de Maquinaria Pesada, Venta de Materiales de Construcción a gran escala y Comercio Mayorista.

**NORMA POR TRATAMIENTOS URBANISTICOS  
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

SECTOR	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Altura máxima	Antejardín
4	60 m2	4,50 a 5,99 metros	2 pisos	a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo. b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho. d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros.
		6,00 a 8,00 metros	3 pisos	
		8,01 a 12,00 metros	5 pisos	
		12,01 a 18,00 metros o más	10 pisos	

**Voladizo y/o balcón**

- a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público.  
b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público.  
c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales.

**Aislamiento posterior**

- a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros.  
b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros.  
c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros.  
d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros.  
e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retirós posteriores y laterales.



Aislamiento lateral	Patio central o de ventilación
<p>a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados.</p> <p>b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana.</p> <p>c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana.</p> <p>d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida.</p>	<p>a) No se exige patio central ni de ventilación en edificaciones hasta 3 pisos.</p> <p>b) Para edificaciones mayores a 3 pisos hasta 5 pisos se exigirá un patio central o de ventilación de mínimo 9 m2 donde uno de sus lados deberá tener como mínimo 3 metros.</p> <p>c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 y un lado mínimo de 3 metros.</p> <p>d) En todos los casos deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha.</p>

**EXIGENCIA DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS – PRIVADOS Y DE VISITANTES**  
**CLASE DE USO DEL SUELO: COMERCIO Y SERVICIOS.**

	TIPO DE ACTIVIDAD	PRIVADOS	VISITANTES
2.1	Comercio vecinal - Tiendas de barrio: locales con área de ventas hasta 60 m2.	----	---
2.2	Comercio aglomerado - Calles comerciales: locales con área de ventas hasta 500 m2.	1 x 250 m2	1 x 50 m2
2.3	Comercio en grandes superficies.	1 x 250 m2	1 x 30 m2
2.4	Oficinas de servicios empresariales y financieros.	1 x 60 m2	1 x 100 m2
2.5	Servicios generales: locales de peluquería, lavandería, cafeterías, internet, con área de ventas hasta 60 m2.	---	1 x 60 m2
	Servicios generales: funerarias.	1 x 100 m2	1 x 30 m2
2.6	Servicios de logística: Bodegas, Correo, Embalaje, Almacenamiento, Mantenimiento, Reparación.	1 x 100 m2	1 x 100 m2
2.7	Servicios de parqueadero.	---	---
2.8	Servicios turísticos.	1 x 200 m2	1 x 200 m2
2.9	Estaciones de combustible.	1 x 60 m2	---

**5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO Y DE LA FRANJA EN SOLICITUD**

Lote medianero de forma geométrica irregular y de topografía ascendente hacia el fondo con leve desnivel hacia el fondo.

**5.1. FRENTE u ORIENTE:** 7,58 metros, Carrera 4 o carretera Sincelejo-Tolúviejo

**5.2. FONDO PROMEDIO :** 14,10 metros.

**5.3. RELACIÓN FRENTE / FONDO:** 1: 1,86

**Nota:** Dimensiones sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.



#### **5.4. LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO:**

- NORTE** : Con Yolanda Diaz Rosado, Predio CCS-ST-110 Puntos (1-2) y medida de 14,15 metros.
- ORIENTE** : Con carrera 4, Puntos (2-5) y medida de 7,58 metros.
- SUR** : Con Sixto Isaias Salcedo Alvarez, Predio CCS-ST-108 Puntos (5-8) y medida de 14,05 metros.
- OCCIDENTE** : Con predios IGAC 01-02-1082-0018 y 01-02-1082-0017, Puntos (8-1) y medida de 7,72 metros.

#### **5.5. AREA DEL TERRENO:**

##### **5.5.1. CABIDA SUPERFICIARIA:**

112,50 Metros cuadrados.

##### **5.5.2. ÁREA REQUERIDA:**

112,50 Metros cuadrados.

##### **5.5.3. ÁREA SOBRANTE:**

00,0 Metros Cuadrados

##### **FUENTE:**

Ficha Predial Suministrada.

### **6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN**

Lote de terreno.

### **7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

#### **7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:**

Se presume que no existe en el inmueble problemas de estabilidad, porque el inmueble está ubicado en un sector que no presenta este problema, según lo observado a simple vista al momento de la visita.

#### **7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:**

A simple vista no existen factores de riesgo que afecten el medio ambiente o que generen condiciones de salubridad que perjudiquen la vida de sus moradores.

#### **7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:**

No se anotan en la ficha predial suministrada, ni se observaron al momento de la inspección ocular.



#### **7.4. SEGURIDAD:**

En el sector existe una percepción de buena seguridad ciudadana, garantizada por encontrarse ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad.

#### **7.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:**

No se perciben al momento de la visita elementos que lesionen los intereses de la comunidad residente en el sector, ni problemáticas sociales aparentes que afecten la comercialización del inmueble.

### **8. ASPECTO ECONÓMICO**

#### **8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:**

El Sector de Villa Carmen en la variante a Tolú es un sector consolidado, conformado en su mayoría por inmuebles de uso comercial, en las carreras paralelas a la variante entre calles 3 y 10, el vecindario lo conforman viviendas unifamiliares.

#### **8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):**

El mercado principal de la zona está dirigido específicamente hacia la actividad comercial. La demanda es buena pero la oferta es muy regular.

#### **8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:**

En la visita practicada se observó:

- Sector con tendencia evidente al aprovechamiento comercial.
- Frente sobre una vía vehicular asfaltada en buen estado.
- Excelente accesibilidad al transporte público.

#### **8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

En la visita practicada se observó:

- Contaminación auditiva por la circulación vehicular permanente.
- Falta de mantenimiento locativo general.

### **9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)**

Es una franja de terreno sin construcción. Su mejor y mayor uso de acuerdo a la normatividad y entorno que se pudo percibir es residencial.

### **10. OBSERVACIONES FINALES**

En la elaboración de éste informe se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:



- ❖ No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la Ficha Predial suministrada por AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- ❖ Se acepta que TODO lo consignado en la FICHA PREDIAL es correcto así como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto no se responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ellas.
- ❖ Se presume que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No se asume responsabilidad alguna por cualquier condición que no este a nuestros alcance determinar u observar.
- ❖ Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.
- ❖ Se hace constar que se ha visitado personalmente el bien objeto del presente del avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de los documentos que nos fueron entregados por la AUTOPISTA DE LA SABANA S.A.S, y no nos hacemos responsables por la veracidad de los mismo y su precisión.
- ❖ Este avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de localidad en sus aspectos Socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterara la exactitud de dicho avalúo.
- ❖ El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de la negociacion pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiados interés del comprador.
- ❖ El presente avalúo fue aprobado en el comité técnico de fecha 02 de Mayo de 2019.

## **11. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN**

Se declara que el evaluador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación que pueda dar lugar a un conflicto de intereses.



## 12. GRADO DE COMERCIALIZACIÓN

Se tiene en cuenta tres grados de comercialización que son:

TIPO A: Bueno, Con una excelente posibilidad de negociación del inmueble con bastante facilidad dentro de un periodo a corto plazo.

TIPO B: Regular, Se encuentran negociaciones a largo plazo con la ayuda que se pueda presentar por parte de las fuentes de financiamiento.

TIPO C: Malo, posibilidades muy bajas de negociación.

Para el tipo de inmueble en estudio, las posibilidades de negociación son buenas y corresponde al TIPO A.

## 13. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

Para el inmueble avaluado se analizan los siguientes aspectos, con fundamento en la predial aportada, visita practicada y memorias ejecutadas:

### ❖ GENERALES:

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodologías aceptados internacionalmente para el tipo de inmuebles en estudio y su espacio de negociación se establece considerando los resultados del análisis al método comparativo o de mercado y al de reposición, aplicado en éste informe. Teniendo en cuenta las normas urbanas establecidas para el sector, los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

### ❖ ÁREA:

El área a avaluar es una franja de terreno urbano de 112,50 M<sup>2</sup>, con un frente de 7,58 metros por la Carretera variante vía a Tolviejo.

### ❖ TERRENO:

El lote de terreno es irregular, con una topografía ascendente hacia el fondo.

### ❖ LOCALIZACIÓN:

Buena, Sobre la Carretera Variante vía a Tolviejo, vía asfaltada, sector noroccidental, de buen flujo vehicular y fácil acceso al centro de la ciudad, donde se desarrollan actividades comerciales de bienes y servicios.

### ❖ MERCADO:

Por la expectativa de la construcción de la doble calzada en la vía Sincelejo-Tolviejo, los valores ofertados tienden a aumentar, en especial para los predios que tienen frente a la variante.



- ❖ **ESTADO DE CONSERVACIÓN:**  
Presenta un mal estado de conservación y mantenimiento.
- ❖ **FUNCIONALIDAD:**  
Es un lote de terreno con normatividad residencial.
- ❖ **RENTABILIDAD:**  
Por su ubicación se proyecta buena.

## 14. METODOS VALUATORIOS

**MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparable al dedl objeto del avalúo.

## 15. METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALÚO

Para determinar el valor comercial de los terrenos, se utilizó el Método Comparativo o de Mercado que consiste en calcular el valor por comparación de transacciones, ofertas, demandas y avalúos, de inmuebles similares o equiparables. Para el desarrollo de este método se investigaron ofertas y transacciones en el sector; estos valores se homogenizaron por factores de ofertas, área y ubicación.

*Para la valoración de los árboles, consultamos la base de datos de AMBYAGRO Ltda. Consultorías Ambientales y Agroeconómicas. [ambyagro@yahoo.es](mailto:ambyagro@yahoo.es)*

### CALCULOS

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACION	FUENTE
						ÁREA EN MZ	V/M2	ÁREA EN MZ	V/M2			
1	Casa-lote	Barrio Laureles	\$ 45.000.000	5%	\$ 42.750.000	104,00	\$ 237.980,77	60,0	\$ 300.000	\$ 18.000.000	2 hab, 1 baño	Goplaceit.com Internet
2	Casa-lote	Barrio Villa Orietta	\$ 60.000.000	5%	\$ 57.000.000	100,00	\$ 220.000,00	70,0	\$ 500.000	\$ 35.000.000	2 hab, 2 baño	Tixus . 3106559064-3215355893
3	Casa-lote	Barrio Villa Orietta	\$ 90.000.000	5%	\$ 85.500.000	93,00	\$ 250.000,00	83,0	\$ 750.000	\$ 62.250.000	2 hab, 2 baño	Mercado Libre. 3008025976.
4	Casa-lote	Barrio Villa Orietta	\$ 88.000.000	5%	\$ 83.600.000	96,00	\$ 236.458,33	87,0	\$ 700.000	\$ 60.900.000	3 hab, 2 baño	OLX . 3127563855
PROMEDIO							\$ 236.109,78					
DESVIACION ESTANDAR							12329,98					
COEFICIENTE DE VARIACION							5,2%					
LIMITE SUPERIOR							\$ 248.439,76					
LIMITE INFERIOR							\$ 223.779,79					
VALOR ADOPTADO							\$ 236.000,00					



## 16. VALORACION

DESCRIPCION	UND	CANT	VR UNIT	VR PARCIAL
Terreno	M2	112,5	236.000,00	26.550.000,00
Plátano	UN	7	4.000,00	28.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>26.578.000,00</b>

SON: VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS MCTE.  
(\$26.578.000,00).


### NOTA:

#### INDEMNIZACIONES Y DAÑO EMERGENTE POR GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO

Los cálculos de la indemnización por gastos Notariales y de registro, no se encuentran incluidos dentro de la liquidación total del presente avalúo a petición del solicitante (Concesión Autopistas de la Sabana S. A. S.), aduciendo que estos valores serán sufragados en su totalidad por el comprador.

De acuerdo con éste estudio, se establece como valor recomendado de negociación para propiedad de **YOLANDA DIAZ ROSADO** ubicado en la Carrera 4 N°7-130, Urbanización Los Laureles, en el sector Noroccidental del área urbana de la ciudad de Sincelejo (Sucre); la suma de VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS MCTE. (\$26.578.000,00).

Atentamente,

  
**GABRIEL LOPEZ ESTRADA .**  
C.C. 9.175.318  
R.N.A. 2016

  
**ALFREDO OLIVARES VELILLA**  
Presidente  
Lonja Propiedad Raíz de Sucre

**VIGENCIA DEL AVALÚO:** 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 la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



## RESUMEN GENERAL

### CONCESIÓN "CÓRDOBA - SUCRE"

TRAYECTO SINCELEJO - TOLÚVIEJO		SECTOR: S-T	
Prop: YOLANDA DIAZ ROSADO		Predio: CCS-ST-109	TIPO: Urbano
Abscisa inicial: K0 + 073,80 IZ	Abscisa final: K0+083,00 IZ	Fecha: 02-05-2019	

## RESUMEN DE VALORACIÓN

DESCRIPCION	UND	CANT	VR UNIT	VR PARCIAL
Terreno	M2	112,5	236.000,00	26.550.000,00
Plátano	UN	7	4.000,00	28.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>26.578.000,00</b>

SON: VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS MCTE.  
(\$26.578.000,00).

### NOTA:

#### INDEMNIZACIONES Y DAÑO EMERGENTE POR GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO

Los cálculos de la indemnización por gastos Notariales y de registro, no se encuentran incluidos dentro de la liquidación total del presente avalúo a petición del solicitante (Concesión Autopistas de la Sabana S. A. S.), aduciendo que estos valores serán sufragados en su totalidad por el comprador.

De acuerdo con éste estudio, se establece como valor recomendado de negociación para propiedad de **YOLANDA DIAZ ROSADO** Carrera 4 N°7-130, Urbanización Los Laureles, en el sector Noroccidental del área urbana de la ciudad de Sincelejo (Sucre); la suma de VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS MCTE. (\$26.578.000,00).

Atentamente,

**GABRIEL LOPEZ ESTRADA .**

C.C. 9.175.318

R.N.A. 2016

**ALFREDO OLIVARES VELILLA**

Presidente

Lonja Propiedad Raíz de Sucre



## **PROHIBICION DE PUBLICIDAD**

"La tradición y política de nuestra Corporación es mantener en reserva la información relacionada con el resultado de cada estudio, la cual únicamente se entregara al solicitante o persona autorizada por él."

## **RESERVA DE INFORMACION**

"La tradición y política de nuestra Corporación es mantener en reserva la información relacionada con el resultado de cada estudio, la cual únicamente se entregará al solicitante o persona autorizada por él."

## **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

## **ANEXOS**

- Registro fotográfico.
- Copia de la Ficha predial.
- Copia del plano del predio.
- Copia del folio de matrícula de inmobiliaria

Calle 28 No 20-47 - 2do piso  
Avenida Luis Carlos Galán Tel: 2813658  
Sincelejo - Colombia

**LONJA DE PROPIEDAD**  
**RAIZ DE SUCRE**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



## CONSTITUCION POLITICA DE 1991

**Artículo 58.** Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivo de la de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto de los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal es inherente una función ecológica.

El estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijara consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio.

Con todo, el legislador, por razones de equidad, podrá determinar los casos en que no haya lugar al pago de indemnización, mediante el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de una y otra cámara. Las razones de equidad, así como los motivos de utilidad pública o de interés social, invocados por el legislador, no serán controvertibles judicialmente.

### LEY 9 de 1989

**ARTICULO 13.** Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contenciosa administrativa.

El precio base de la negociación se fundamentará en el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexará a la oferta de compra. El término para formular observaciones, al mismo, empezará a correr a partir de la notificación de oferta de compra. El avalúo tendrá una antelación máxima de seis (6) meses respecto a la fecha de la notificación de la oferta de compra.

El oficio que disponga la adquisición se notificará al propietario a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, la orden de adquisición se notificará por edicto, el cual será fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad adquirente, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la alcaldía del mismo sitio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual la entidad adquirente lo publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan copia del edicto por correo certificado o con un funcionario que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según las circunstancias. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la oficina de Catastro respectiva.

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial

sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

## LEY 388 DE 1997

### CAPITULO VII.

#### ADQUISICION DE INMUEBLES POR ENAJENACION VOLUNTARIA Y EXPROPIACION JUDICIAL

**ARTICULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.** El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

**ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA.** Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley ~~2450~~ de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

**PARAGRAFO 1o.** Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a 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.

**PARAGRAFO 2o.** Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

#### CODIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

**ARTICULO 49.** No habrá recurso contra los actos de carácter general, ni contra los de trámite, preparatorios, o de ejecución, excepto en los casos previstos en norma expresa

## LEY 1151 de 2007

**ARTÍCULO 51. De la adquisición de inmuebles.** El precio de adquisición de los inmuebles que requiera la Nación y las entidades territoriales para la ejecución de los proyectos de infraestructura vial, previstos en esta ley, y otros de utilidad pública e interés social de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, será igual al valor comercial determinado preferentemente por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o la que cumpla sus funciones, o por las lonjas de Propiedad Raíz, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995 y las normas que lo reglamenten.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de realizada la oferta de compra no se ha llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria. La indemnización que decrete el juez, comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el último avalúo catastral del inmueble.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la entidad correspondiente lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. En este caso, el precio de adquisición será el valor comercial a que se refiere el primer inciso del presente artículo.

## DECRETO 1420 DE 1998

(julio 24)

por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

El presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las que le confieren el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 61 de la Ley 388 de 1997,

### DECRETA:

#### Capítulo Primero

#### Disposiciones generales

**Artículo 1º.-** Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa
5. Determinación del efecto de plusvalía
6. Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

**Artículo 2º.-** Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

**Artículo 3º.-** La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

**Artículo 4º.-** La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 1 de este Decreto.

**Artículo 5º.-** Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral tercero del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autoavalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

**Artículo 6º.-** Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

1. Topografía
2. Normas urbanísticas
3. Servicios públicos domiciliarios
4. Redes de infraestructura vial
5. Tipología de las construcciones
6. Valor por unidad de área de terreno
7. Áreas Morfológicas Homogéneas
8. La estratificación socioeconómica

**Parágrafo 1º.-** Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1998, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

**Parágrafo 2º.-** En desarrollo del presente Decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en su procesos de formación catastral de actualización de la formación catastral.

**Artículo 7º.-** Derogado por el art. 7, Decreto Nacional 1788 de 2004. Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuviese reglamentado el uso del suelo, el potencial de edificación será el predominante en la zona geoeconómica homogénea o en la zona homogénea física previstas en el artículo 6 del presente Decreto, al 24 de julio de 1997.

## **Capítulo segundo**

### **De las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz.**

**Artículo 8º.-** Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.

**Artículo 9º.-** Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

**Artículo 10º.-** Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los evaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente Decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los evaluadores.

El registro que llevará cada lonja de sus evaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los evaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los evaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

**Artículo 11º.-** La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.

### **Capítulo tercero**

#### **Procedimiento para la elaboración y controversia de los avalúos**

**Artículo 12º.-** La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo,. La cual designará para el efecto uno de los peritos privados o evaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer los avalúos de los inmuebles que se encuentran ubicados en el territorio de su jurisdicción.

**Parágrafo.-** Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal par elaborar el avalúo contratado.

**Artículo 13º.-** La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregando a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble o motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

**Parágrafo 1º.-** Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de su linderos, rumbos y distancias.

**Parágrafo 2º.-** El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente Decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el presente Artículo.

**Artículo 14º.-** Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este Decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

**Artículo 15º.-** La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión

**Artículo 16º.-** Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el valúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Agustín Codazzi, para que este examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

**Artículo 17º.-** Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos.

Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

**Parágrafo 1º.-** Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

**Parágrafo 2º.-** El plazo para resolver la impugnación será de quince (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

**Artículo 18º.-** En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este Decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 a 60 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

**Artículo 19º.-** Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

## Capítulo cuarto

### De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

**Artículo 20º.-** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

**Artículo 21º.-** Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.
7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiéndose por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.
8. La estratificación socioeconómica del bien

**Artículo 22º.-** Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

#### A. Para el terreno

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma
2. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección
3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio
4. Tipo de construcciones en la zona
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte

6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
  7. La estratificación socioeconómica del inmueble
- A. Para las construcciones:
1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente
  2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados
  3. Las obras adicionales o complementarias existentes
  4. La edad de los materiales
  5. El estado de conservación física
  6. La vida útil económica y técnica remanente
  7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido
  8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.
  9. Para los cultivos:
  10. La variedad
  11. La densidad del cultivo
  12. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo
  13. El estado fitosanitario
  14. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

**Artículo 23°.-** En desarrollo de las facultades conferidas por la ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y presentación de los avalúos de que trata el presente Decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedir dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este Decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.

**Artículo 24°.-** Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este Decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

**Artículo 25°.-** Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente Decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las aplicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general.

**Artículo 26°.-** Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

## Capítulo quinto

### Disposiciones finales

**Artículo 27°.-** Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tiene o no el carácter de Vivienda de Interés Social, par adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9 de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

**Artículo 28°.-** Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudir a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1995.

**Artículo 29°.-** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad de los inmuebles que hayan avaluado en aplicación del presente Decreto. Esta información se destinará a alimentar el sistema de información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

**Artículo 30°.-** Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Lo dispuesto en el artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 27 del presente Decreto.

**Artículo 31°.-** Derogado por el art. 7, Decreto Nacional 1788 de 2004. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 76, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, el primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el 24 de julio de 1997.

Para los siguientes planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será aquella en que se inicie la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 388 de 1997.

Para los instrumentos que desarrollan los planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será la del año inmediatamente anterior a la adopción del instrumento que desarrolla el plan.

**Parágrafo.-** Los valores comerciales a que hace referencia el presente artículo, serán ajustados a valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolla.

**Artículo 32°.-** La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

**Artículo 33°.-** El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase

Dado en Santa Fe de Bogotá, D.C., a 24 de julio de 1998

El Presidente de la República, ERNESTO SAMPER PIZANO. El Ministro de Hacienda y Crédito Público, ANTONIO JOSÉ URDINOLA URIBE. El Ministro de Desarrollo Económico, CARLOS JULIO GAITÁN GONZÁLEZ.

**NOTA:** El presente Decreto aparece publicado en el Diario Oficial 43.349



La movilidad  
es de todos

Mintransporte

Página 1 de 2

CCS-SUC-GP-0087 -19

Morroa, agosto 5 de 2019.

Señora:

**YOLANDA DIAZ ROSADO.**

**Carrera 4 No.7-130.**

Sincelejo- Sucre.

E. S. M.

Propietaria del predio ubicado en la Carrera 4 No. 7-130, en la Urbanización Los Laureles del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral No. 01-02-1082-0021-000, Matrícula Inmobiliaria No. 340-74173, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

**Referencia:** Contrato 002 de 2007 – Concesión Vial Córdoba-Sucre.

**Asunto:** Citación para notificación personal de la Oferta Formal de Compra.

Respetada señora:

De conformidad a lo dispuesto en los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, me dirijo a usted, a fin de citarles para efectos de que comparezca a las oficinas del **CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A. S.- Gestión Predial**, ubicada en la vía que de Sincelejo conduce a Corozal contiguo al Peaje Las Flores, en el Municipio de Morroa, y a su vez surtir el trámite correspondiente a la **NOTIFICACION PERSONAL** del oficio **CCS-SUC-GP-00084-19**, del 5 de agosto de 2019, por medio del cual se le formula la Oferta Formal de compra sobre el predio ubicado en la Carrera 4 No. 7-130, en la Urbanización Los Laureles del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral No. 01-02-1082-0021-000, Matrícula Inmobiliaria No. 340-74173, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, para lo cual se le concede un termino de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la presente comunicación.

Es de advertir que la notificación personal podrá realizarse a través de representante y/o apoderado judicial debidamente acreditado. En el evento de no surtirse la notificación personal, se realizará de conformidad con el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**  
Via Corozal – Sincelejo, a 300 m del peaje Las Flores  
Tel. + (574) 769 10 20



La movilidad  
es de todos

Mintransporte

Página 2 de 2

lo Contencioso Administrativo; Igualmente el aviso de citación con copia íntegra del documento a notificar se fijará en un lugar de acceso público de AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S., cuyas oficinas se encuentran en la dirección arriba mencionada, por un término de cinco (5) días hábiles.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**YIRIS ESTHER ORTEGA ALDANA**  
Abogada Gestión Predial Sucre  
AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S  
c.c. archivo.



El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web [www.interpostal.net](http://www.interpostal.net) INTERPOSTAL S.A.S. y en las cañeteras ubicadas en los puntos de venta, que regula el servicio acordado entre las partes, cuyo contenido el usuario acepta expresamente con la suscripción de este formulario. Para la presentación de P.Q.R. remitirse a nuestra página web o PBX (1) 4824099.

Fecha del Envío  
05/08/2019

GUIA No.

EL PESO DE ESTE ENVÍO SERÁ VERIFICADO Y CORREGIDO POR NUESTROS FUNCIONARIOS

Origen  
SINCELEJO

Destino  
SINCELEJO



1400174513

CR 58 97 30 P2 PBX 4824099 - [www.interpostal.net](http://www.interpostal.net) - E-mail: [servicliente@interpostal.net](mailto:servicliente@interpostal.net) - BOGOTÁ D.C. MEDELLÍN - CALI - BARRANQUILLA - BUCARAMANGA - PEREIRA - SINCELEJO

INTERPOSTAL NIT.800.222.028-0

Remitente: AUTOPISTA DE LA SABANA  
Direccion: KM 1 VIA COROZAL  
Telefono: 0  
Nit/CC: 0

Destinatario: YOLANDA DIAZ ROSADO  
Direccion: CRA 4 # 7 - 130 SINCELEJO  
Telefono: 0  
Nit/CC: 0

Cod. Postal:

**INTERPOSTAL**  
**CODIGO DE DEVOLUCION**  
Cod Postal: [ ]  
 C1 NE= NO ENVIADO A DIRECCION  
 C2 CD= CAMBIO DE DOMICILIO EN LA DIRECCION  
 C3 DI= DIRECCION INCORRECTA  
 C4 DD= DESTINATARIO DESCONOCIDO  
 C5 RHDO= SE REHUSA A RECIBIR DOCUMENTO  
 C6 CRDO= CERRADO  
 C7 = INMUEBLE DESOCUPADO  
 C8 = LOTE  
 C9 = ZONA ROJA O DIFICIL ACCESO

Causal Devolución del Envío

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dirección Errada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rehusado
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Desconocido	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cerrado
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No Reside	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otro (Indicar)

Intento de Entrega

1 Hora / Dia / Mes /  
2 Hora / Dia / Mes /

Fecha Devolución a Remitente  
Hora / Dia / Mes /

Fecha y Hora de Entrega  
Hora / Dia / Mes /

06/08/2019

Dice Contener: DOC  
Pz:  
Vr. Declarado: \$ 0.0  
Vr. Flete: \$ 25000.0  
Vr. Sobreflete: \$  
Vr. Mensajería Expresa: \$  
Vr. Total: \$ 25000.0

Vol (Pz):  
Peso (Vol):  
No. Remisión:  
No. Bolsa seguridad:  
Cartaporte:  
Guía Retorno Cartaporte:

Recibi a Conformidad (Nombre Legible, Sello y D.I.)

**-PRUEBA DE ENTREGA-**

Firma del Remitente (Nombre Legible, Sello y D.I.)

Lic. Min. Com. 001295 de 24/06/2011



La movilidad  
es de todos

Mintransporte

Página 1 de 2

**CCS-SUC-GP-0093-19**

Morroa, agosto 16 de 2019

Señora:

**YOLANDA DIAZ ROSADO.**

**Carrera 4 No.7-130.**

Sincelejo- Sucre.

Propietaria del predio ubicado en la Carrera 4 No. 7-130, en la Urbanización Los Laureles del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral No. 01-02-1082-0021-000, Matrícula Inmobiliaria No. 340-74173, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

**Referencia:** Contrato 002 de 2007 – Concesión Vial Córdoba-Sucre.

**Asunto:** NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra **CCS-SUC-GP-00084-19**, del 5 de agosto 2019, por medio de la cual se informa el valor a pagar por la franja de terreno requerida para la construcción del proyecto vial CORDOBA-SUCRE, del Trayecto 03 Sincelejo – Tolúviejo.

Respetada señora:

En cumplimiento a lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en su artículo 68, el Concesionario **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S.**, envió citación para notificación personal de la Oferta Formal de Compra mediante oficio **CCS-SUC-GP-0087-19**, del 5 de agosto de 2019, a través de la Empresa INTERPOSTAL el día 5 de agosto de 2019 y devuelto por esta de fecha 6 de agosto de 2019, quienes manifiestan que el inmueble se encuentra desocupado, según guía No. 1400174513.

Teniendo en cuenta que el termino para presentarse a notificarse personalmente de la oferta formal de compra se haya cumplido, el Concesionario en aplicación a lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, procede a notificar por **AVISO**, el contenido del oficio **CCS-SUC-GP-00084-19**, del 5 de agosto de 2019, por medio del cual se le formula oferta formal de compra sobre un predio ubicado en la Carrera 4 No. 7-130, en la Urbanización Los Laureles del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral No. 01-



**Autopistas de la Sabana S.A.S.**  
Vía Corozal – Sincelejo, a 300 m del peaje Las Flores  
Tel. + (574) 769 10 20



La movilidad  
es de todos

Mintransporte

Página 2 de 2

02-1082-0021-000, Matrícula Inmobiliaria No. 340-74173, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Contra la citada providencia no procede ningún recurso y su notificación se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Igualmente se publicara este aviso con copia íntegra del acto administrativo a notificar en la página electrónica del Concesionario **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S**, y de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI** y en todo caso en la cartelera de **AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S**, por un término de cinco (5) días hábiles, con la advertencia de que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Así mismo se adjunta a la presente copia de la Oferta Formal de Compra, Ficha Predial, Plano predial, Informe de Avalúo y normatividad.

Agradezco la atención que le brinden a la presente

Cordialmente;

**YIRIS ESTHER ORTEGA ALDANA**  
Abogada Gestión Predial Sucre  
**AUTOPISTAS DE LA SABANA S.A.S**  
c.c. archivo.



VIGILADO  
SuperTransporte



Agencia Nacional de  
Infraestructura

**Autopistas de la Sabana S.A.S.**  
Vía Corozal – Sincelejo, a 300 m del peaje Las Flores  
Tel. + (574) 769 10 20



El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la pagina web [www.interpostal.net](http://www.interpostal.net) INTERPOSTAL S.A.S. y en las carteleras ubicadas en los puntos de venta, que regula el servicio acordado entre las partes, cuyo contenido clausular acepta expresamente con la suscripción de este P.Q.R. remitiéndose a nuestra pagina web PBX (1) 4824099.

**INTERPOSTAL** NIT.800.222.028-0

Fecha del Envío  
16/08/2019

GUIA No.

EL PESO DE ESTE ENVÍO SERÁ VERIFICADO Y CORREGIDO POR NUESTROS FUNCIONARIOS.



1400175253

CR 58 97 30 P2 PBX. 4824099 - [www.interpostal.net](http://www.interpostal.net) - E-mail: [serviciocliente@interpostal.net](mailto:serviciocliente@interpostal.net) - BOGOTÁ D.C. MEDELLÍN - CALI - BARRANQUILLA - BUCARAMANGA - PEREIRA - SINCELEJO

Origen  
SINCELEJO

Destino  
SINCELEJO

Remitente: AUTOPISTA DE LA SABANA  
Direccion: KILOMETRO UNO VIA COROZAL  
Telefono: 0  
Nit/CC: 0

Cod. Postal:

Destinatario: YOLANDA DIAZ ROSADO  
Direccion: CRA 4 # 7 - 130 SINCELEJO  
Telefono: 0  
Nit/CC: 0

Cod. Postal:

Causal Devolución del Envío

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dirección Errada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rehusado
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Desconocido	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cerrado
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No Reside	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otro (Indicar)

Intento de Entrega

1 Hora / Dia / Mes /

2 Hora / Dia / Mes /

Fecha Devolución a Remitente

Hora / Dia / Mes /

Fecha y Hora de Entrega

Hora / Dia / Mes /

Dice Contener: SOBRE S.C

Pz:

Vr. Declarado: \$ 0.0

Vr. Flete: \$ 25000.0

Vr. Sobreflete: \$

Vr. Mensajería Expresa: \$

Vr. Total: \$ 25000.0

Vol (Pz): / /

Peso (Vol):

No. Remisión:

No. Bolsa seguridad:

Cartaporte:

Guía Retorno Cartaporte:

*Yolanda Rosado*

16/08/2019

Recibi a Conformidad (Nombre Legible, Sello y D.I.)

**-PRUEBA DE ENTREGA-**

Firma del Remitente (Nombre Legible, Sello y D.I.)

Lic.Min.Com.001295 de 24/06/2011