

Santa Marta, 28 AGO. 2023

PARA RESPONDER CITE ESTE NÚMERO

000495

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA DELFA HERRERA DE HURTADO
TITULARES DE DOMINIO INCOMPLETO**

Barrio Manzanares

Santa Marta – Magdalena

RT C30-T1-C063A

E. S. D.

Asunto: Notificación por Aviso.

Este documento tiene como finalidad notificarle el contenido de Oficio. Nro. 000480 de oferta formal de compra SETP-OFTA-00330 de fecha 24 de agosto del 2023." Para el desarrollo y *destinado a la ejecución del Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta -SETP Santa Marta S.A.S.*

En razón a que mediante oficio No. 000486 del 24 de agosto del 2023, enviado por el SISTEMA ESTRATEGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO SETP SANTA MARTA S.A.S., les citaba a comparecer y notificarse personalmente del oficio 000480 de oferta formal de compra SETP-OFTA-00330 de fecha 24 de agosto del 2023.", cuyo oficio fue enviado mediante el correo electrónico de fecha 25 de agosto del 2023 dirigido a los correos electrónicos de los señores MARIA DELFA HURTADO HERRERA, TATIANA MARIA HURTADO SEPULVEDA, SHELLY JHOANNA HURTADO SEPULVEDA, PEDRO NEL HURTADO MONTENEGRO, EVELYN ANDREA HURTADO SEPULVEDA, ELIANA IVONT HURTADO SEPULVEDA, LIZ KARY HURTADO MONTENEGRO HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA DELFA HERRERA DE HURTADO TITULARES DE DOMINIO INCOMPLETO, que a la fecha del día de hoy se notificaron por medio del correo electrónico de fecha 28 de agosto del 2023 los señores anteriormente referenciados, sin embargo y en aras de darle cumplimiento a lo establecido en La ley 1437 del 2011, se procede a realizar el aviso dirigido para HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA DELFA HERRERA DE HURTADO TITULARES DE DOMINIO INCOMPLETO.

Por lo anterior se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

Que el Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta, SETP Santa Marta S.A.S., anunció bajo los parámetros del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo la Resolución Administrativa N° 000127 de Julio 16 de 2015, *"por medio de la cual se anuncia el proyecto Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta – SETP SANTA MARTA para los tramos correspondientes a (...) calle 30 desde la carrera 8ta hasta la troncal del caribe, sector de la lucha."*

Que 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, el **SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO DE SANTA MARTA, SETP SANTA MARTA S.A.S.**, requiere iniciar con el proceso de enajenación voluntario, que se adelantara con el predio ubicado en el barrio manzanares identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 080-141566, bajo la referencia catastral Nro. 001060005002000, cuyos titulares de derecho incompleto de dominio son los señores MARIA DELFA HURTADO HERRERA, TATIANA MARIA HURTADO SEPULVEDA, SHELLY JHOANNA HURTADO SEPULVEDA, PEDRO NEL HURTADO MONTENEGRO, EVELYN ANDREA HURTADO SEPULVEDA, ELIANA IVONT HURTADO SEPULVEDA, LIZ



KARY HURTADO MONTENEGRO y que dicho inmueble necesario para la ejecución del proyecto vial de transporte y conforme a la ficha predial No. C-30- T1- C063A de fecha 30 de mayo del 2023, de la cual se anexa copia y contiene un área de construcción de **DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS (2.487.27M2)**, junto con las mejoras y especies descritas en el inventario predial para la ejecución del *"para la ampliación de la calle 30 entre carreras 5 y 9."* ¹

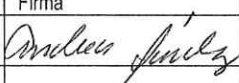
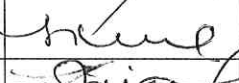
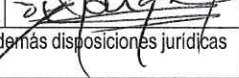
Se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente a la entrega del aviso en el lugar del destino. Se adjunta al presente documento copia simple de Oficio. Nro. 000480 de oferta formal de compra SETP-OFTA-00330 de fecha 24 de agosto del 2023, Acompaño para su conocimiento copia de la misma a través de este medio.

Atentamente



JAIME BERNAL TOLOZA

Secretario General SETP Santa Marta S.A.S.

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Andrea M. Sanchez Q.	Asesor jurídico- Reasentamiento SETP Santa Marta	
Revisó:	Liliana Charris	Coordinadora Jurídico – Reasentamiento SETP Santa Marta	
Revisó	Jose Polo Maiguel	Coordinador Área de Reasentamiento SETP Santa Marta	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y demás disposiciones jurídicas y/o técnicas vigentes			

El presente aviso se fija para los fines correspondientes en la página WEB del SISTEMA ESTRATEGICO DE TRANSPORTE PUBLICO S. E.T.P. SANTA MARTA S.A.S. y en la cartelera de la oficina del SETP ubicada en la Calle 24 No. 3-99 Edificio Banco de Bogotá oficina 1202 de la ciudad de Santa Marta el cual permanecerá fijado por el término de cinco (5) días, con el fin de notificar a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA DELFA HERRERA DE HURTADO, quien figura como titular del derecho de dominio, del predio ubicado en el barrio manzanares, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 080-141566, bajo la referencia catastral Nro. . 01-06-0005-0020-000; inmueble necesario para la ejecución del proyecto vial de transporte, sobre el contenido de la Oferta de compra SETP – OFTA 00330, de fecha 24 de agosto del 2023, con ficha predial No. C-30- T1- C063A de fecha 30 de mayo del 2023, de la cual se anexa copia y contiene un área de terreno de **DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS (2.487.27M2)**, *requerido para el tramo correspondiente ampliación de la calle 30 entre carreras 5 y 9.* ²

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el dia siguiente al retiro del aviso.

Con el presente aviso se publica la Oferta de compra SETP – OFTA 00330, de fecha 24 de agosto del 2023 para los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA DELFA HERRERA DE HURTADO. quien figura como titular del derecho de dominio del predio ubicado en el barrio manzanares identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 080-141566, bajo la referencia catastral Nro. 01-06-0005-0020-000 *necesario para la ejecución del proyecto vial de transporte urbano de la ciudad de Santa Marta, cuyo ente gestor es el SISTEMA ESTRATEGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO con Registro Topográfico C30- T1-C -*

¹ ° 000127 de Julio 16 de 2015, "por medio de la cual se anuncia el proyecto Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta – SETP SANTA MARTA para los tramos correspondientes a (...) calle 30 (desde la carrera 8ta hasta la troncal del caribe, sector de la lucha)"

² ° Resolución Administrativa 000127 de Julio 16 de 2015, "por medio de la cual se anuncia el proyecto Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta – SETP SANTA MARTA para los tramos correspondientes a (...) calle 30 (desde la carrera 8ta hasta la troncal del caribe, sector de la lucha)"



SANTA MARTA

El cambio es **imparable**

SETP

Sistema Estratégico de Transporte Público

Santa Marta

063A, de la cual se anexa copia y contiene un área de terreno de DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS (2.487.27M2),

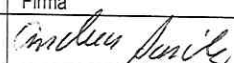
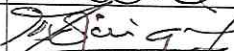
FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DEL SISTEMA ESTRATEGICO DE TRANSPORTE PUBLICO SETP SANTA MARTA S.A.S. , Y EN LA PÁGINA WEB EL

28 AGO. 2023 A LAS 8:00 A.M. DESFIJADO EL A LAS 6:00 P.M.

Atentamente


JAIME BERNAL TOLOZA

Secretario General SETP Santa Marta S.A.S.

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Andrea M. Sanchez Q.	Asesor jurídico- Reasentamiento SETP Santa Marta	
Revisó:	Liliana Charris	Coordinadora Jurídico - Reasentamiento SETP Santa Marta	
Revisó	Jose Polo Maiguel	Coordinador Área de Reasentamiento SETP Santa Marta	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y demás disposiciones jurídicas y/o técnicas vigentes			

Con base a la Resolución Administrativa Nro. 000127 de julio 16 de 2015, se emite Oferta Formal de Compra No. SETP-OFTA-00330 por la cual se dispone la adquisición del lote de terreno ubicado en el barrio manzanares de la calle 30 (desde la carrera 8ª hasta la Troncal del Caribe, sector de la lucha) e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 080-141566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, con cédula catastral No. 01-06-0005-0020-000 y Registro Topográfico RT C30-T1-C63A, requerido para el tramo correspondiente proyecto de "calle 30 (desde la carrera 8ª hasta la Troncal del Caribe, sector de la lucha)" destinado a la ejecución del Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta -SETP Santa Marta S.A.S.

Santa Marta, **24 AGO. 2023**

PARA RESPONDER CITE ESTE NÚMERO

000480

Señores:

**MARIA DELFA HURTADO HERRERA
TATIANA MARIA HURTADO SEPULVEDA
SHELLY JHOANNA HURTADO SEPULVEDA
PEDRO NEL HURTADO MONTENEGRO
EVELYN ANDREA HURTADO SEPULVEDA
ELIANA IVONT HURTADO SEPULVEDA
LIZ KARY HURTADO MONTENEGRO
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA DELFA HERRERA DE HURTADO
TITULARES DE DOMINIO INCOMPLETO**

Barrio Manzanares
Santa Marta – Magdalena
RT C30-T1-C063A

Asunto: Oficio de oferta formal de compra SETP-OFTA-00330

Reciba un cordial saludo;

En virtud del documento CONPES No. 3548 de 2008, el Honorable Concejo de Santa Marta, mediante Acuerdo No. 001 del 2009 y Acuerdo No. 009 de 2009, le concedió facultades al Alcalde Distrital para crear un Ente Gestor con autonomía administrativa, financiera y de gestión, con el fin de implementar y contribuir el Sistema Estratégico de Transporte Público SETP para la ciudad de Santa Marta D.T.C e H.

Mediante Decreto Distrital 470 de 2009, se creó la Sociedad por Acciones Simplificadas, denominada Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta – SETP SANTA MARTA S.A.S., cuyo propósito se orienta a la ejecución operacional, institucional y de infraestructura, que reportan un beneficio social a la comunidad, constituyéndose en una obra de inversión social, en la medida que el mismo cuenta con la posibilidad de cubrir necesidades insatisfechas y especial atender a la población con menos recursos para su movilización.

La Entidad SETP SANTA MARTA S.A.S., tiene como objetivo planear, ejecutar, poner en marcha y desarrollar el Sistema Estratégico de Transporte Público de Pasajeros para el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 3422 de 2009, el Documento CONPES 3548 y los Decretos Distritales 470 y 471 de 2009; propendiendo por una movilidad segura, equitativa, integrada, eficiente, accesible y ambientalmente sostenible en el Distrito de Santa Marta y su área de influencia, en el marco de la política Nacional de ciudades amables.

El SETP Santa Marta fue reconocido como un proyecto estratégico para la ciudad de Santa Marta, incluyéndolo en el Plan de Desarrollo Distrital 2012-2015 "Equidad para todos, primero los niños y las niñas" en el Eje Estratégico 4.4 línea: Obras con equidad: Sistema Estratégico de Transporte y vías, periodo en el que se aprobaron los diseños de ingeniería de detalle y se contrató la "CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS CIVILES, ARQUITECTÓNICAS, HIDRÁULICAS Y TODAS AQUELLAS ACTIVIDADES NECESARIAS PARA LA REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DE LOS CORREDORES VIALES URBANOS DE LA CARRERA 5ta ENTRE LA CALLE 22 Y LA CALLE 29, Y DE LA AVENIDA TAMACÁ TRAMO II RODADERO ENTRE SALGUERO Y LA CARRERA 4ta PARA EL SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO DE LA CIUDAD DE SANTA MARTA - SETP. Las obras de ejecución fueron iniciadas por el Dr. CARLOS EDUARDO CAICEDO OMAR Alcalde de Santa Marta en el periodo 2012 – 2015, el día nueve (09) de diciembre de dos mil quince (2015).

Dando continuidad al modelo de Gobierno iniciado en el 2021, este proyecto fue reconocido de vital importancia para la ciudad de Santa Marta por el Alcalde Rafael Alejandro Martínez, por lo que se incluyó en el Plan de Desarrollo Distrital 2016-2019 "Unidos por el cambio, Santa Marta ciudad del buen vivir" en el Eje Estratégico # 4: Hábitat y Medio Ambiente Sostenible. Movilidad y Transporte. Ello como muestra del compromiso de la Administración Distrital para mejorar sustancialmente los problemas de movilidad de la ciudad, a través de la

Con base a la Resolución Administrativa Nro. 000127 de julio 16 de 2015, se emite Oferta Formal de Compra No. SETP-OFTA-00330 por la cual se dispone la adquisición del lote de terreno ubicado en el barrio manzanares de la calle 30 (desde la carrera 8ª hasta la Troncal del Caribe, sector de la lucha) e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 080-141566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, con cédula catastral No. 01-06-0005-0020-000 y Registro Topográfico RT C30-T1-C63A, requerido para el tramo correspondiente proyecto de "calle 30 (desde la carrera 8ª hasta la Troncal del Caribe, sector de la lucha)" destinado a la ejecución del Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta -SETP Santa Marta S.A.S.

implementación de políticas, estrategias y proyectos, lo que se verá reflejado en un mejor servicio de transporte, un espacio público amigable y mejores vías, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población.

Siguiendo el mismo proceso del gobierno del Cambio, la Alcaldesa Virna Johnson Salcedo, incluyó en su PLAN DISTRITAL DE DESARROLLO 2020 – 2023 "SANTA MARTA CORAZÓN DEL CAMBIO", el Eje Estratégico 3. "Cambio con oportunidades en la innovación, competitividad y emprendimiento", se focaliza en cuatro (4) líneas dentro de las cuales se encuentra la modernización de la infraestructura y el transporte intermodal, que incluye dentro de los subprogramas para el Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta la culminación de obras de infraestructura para la operación, que pretende precisamente realizar completar las obras de infraestructura contempladas en el CONPES 3548 de 2008, entre ellas, las terminales de transferencia que estarán a disposición de la operación del Sistema. Dando continuidad al proyecto del SETP Santa Marta, fue reconocido en el Plan de Desarrollo Distrital 2016-2019 "Unidos por el cambio, Santa Marta ciudad del buen vivir" en el Eje Estratégico 4: Hábitat y Medio Ambiente Sostenible. Movilidad y Transporte, para continuar con la ejecución de todas las obras de infraestructura vial y operacional.

Que dentro de las obras a ejecutar por el SETP SANTA MARTA está la que se adelantará en el "proyecto calle 30 tramo 1B (desde la carrera 8ª hasta la Troncal del Caribe, sector de la lucha)

Que el artículo 58 de la Constitución Nacional prescribe: *"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 motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social (...).*

Que el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 58 de la ley 388 de 1997 expresa que "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."

Que el anterior párrafo fue reglamentado por el Decreto Nro. 2729 de 2012, que establece la obligación de realizar el anuncio de los proyectos, programas u obras de utilidad pública o interés general, mediante acto administrativo de carácter general.

Que el Congreso de la República de Colombia, profirió la Ley Nro. 1682 del 2013 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias" modificada por la ley 1742 del 2014 y la ley 1882 de enero de 2018.

Que el Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta, SETP Santa Marta S.A.S., anunció bajo los parámetros del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo la Resolución Administrativa N° 000127 de julio 16 de 2015, Por medio de la cual se anuncia el proyecto del Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta -SETP SANTA MARTA para los tramos correspondientes. a la "Carrera 5ª (entre calle 22 y 29) calle 30 (desde la carrera 8ª hasta la Troncal del Caribe, sector de la lucha): Avenida del Ferrocarril (desde la calle 22 hasta la Troncal del Caribe, sector de la lucha), carrera 19 (entre a calle 22 y río manzanares). Avenida del Libertador (desde la Avenida Ferrocarril hasta la Troncal del Caribe en la glorieta de Mamatoco).

Que 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, el **SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO DE SANTA MARTA, SETP SANTA MARTA S.A.S.**, requiere comprar el inmueble ubicado en el barrio manzanares, identificado con matrícula inmobiliaria No. 080-141566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, con cédula catastral No. 01-06-0005-0020-000 y conforme a la ficha predial No. C30-T1-C063A de fecha 30 de mayo del 2023, de la cual se anexa copia y contiene un área requerida de terreno **DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS (2.487.27M2)**, y especies descritas en el inventario predial para la ejecución del proyecto de " calle 30 (desde la carrera 8ª hasta la Troncal del Caribe, sector de la lucha).

Con base a la Resolución Administrativa Nro. 000127 de julio 16 de 2015, se emite Oferta Formal de Compra No. SETP-OFTA-00330 por la cual se dispone la adquisición del lote de terreno ubicado en el barrio manzanares de la calle 30 (desde la carrera 8ª hasta la Troncal del Caribe, sector de la lucha) e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 080-141566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, con cédula catastral No. 01-06-0005-0020-000 y Registro Topográfico RT C30-T1-C63A, requerido para el tramo correspondiente proyecto de "calle 30 (desde la carrera 8ª hasta la Troncal del Caribe, sector de la lucha)" destinado a la ejecución del Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta -SETP Santa Marta S.A.S.

Que, según estudio de título, se observa acto de compraventa de derechos y acciones que les corresponde o les pueda corresponder en la sucesión de la causante MARIA DELFA HERRERA DE HURTADO, realizado a través de la Escritura Publica Nro. 2006 del 03 de agosto del año 2023, otorgado por la Notaría Primera del Circulo de Santa Marta, de la anterior venta se observa que la señora MARIA DELFA HURTADO HERRERA, vende sus derechos acciones a los siguientes señores: **TATIANA MARIA HURTADO SEPULVEDA**, identificada con cédula de ciudadanía nro. 36.526278 (8.33%); **SHELLY JHOANNA HURTADO SEPULVEDA** identificado con cédula de ciudadanía nro. 36721278 (8.33%); **PEDRO NEL MONTENEGRO HURTADO** identificado con cédula de ciudadanía nro. 79.615.590 (16.66%); **EVELYN ANDREA HURTADO SEPULVEDA** identificada con cédula de ciudadanía nro. 57298667 (8.33%), **ELIANA IVONT HURTADO SEPULVEDA** identificada con cédula de ciudadanía nro. 36.667.791 (8.33%); **LIZ KARY HURTADO MONTENEGRO**, identificada con cédula de ciudadanía nro. 52473162 (16.66%), tal y como consta en folio de matrícula inmobiliaria nro. 080-141566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

Que una vez realizada la sumatoria de los porcentajes anteriormente referenciados, con ocasión a la venta, se observa que la Señora MARIA DELFA HURTADO HERRERA, ostenta un porcentaje como cuota de los derechos adquiridos de (33.33%); por lo tanto con el fin de 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 y la Resolución 898 de 2014 del IGAC, se presenta formalmente precio de compra requerida, conforme al avalúo comercial elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

Por lo anterior, la oferta inicial sobre un lote de terreno es la suma de **NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$967.474.830,00)**, discriminado conforme al informe de avalúo C30-T1-C063A de fecha 27 de junio de 2023 realizado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

Por otra parte, y de acuerdo a lo señalado en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y las Resoluciones IGAC 898 de 19 de agosto de 2014 y 1044 de 29 de septiembre de 2014, para el inmueble requerido se han determinado las siguientes compensaciones económicas:

Indemnización Compensación	Definición	Valor Máximo a Reconocer – Condiciones de Pago
Notariado y registro	Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario/poseedor registrado para asumir los costos de notariado y registro derivados de la venta del inmueble al Distrito de Santa Marta.	Se reconoce hasta la suma \$25.263.122 de acuerdo a las liquidaciones entregadas por las diferentes entidades, los cuales se desembolsan una vez se aporten los soportes correspondientes.

A partir de la comunicación de la presente de oferta de compra, cuenta usted con un plazo de quince (15) días hábiles ya sea objetando o aceptando y así llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, lo cual debe manifestarse mediante oficio dirigido al **Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta – SETP Santa Marta S.A.S.**, o mediante el correo electrónico adquisicionpredial@setpsantamarta.gov.co, según lo estipulado en el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.

Se requiere la entrega material del inmueble por parte de la propietaria al Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta – SETP Santa Marta S.A.S, dentro de un plazo no mayor a los tres (3) meses siguientes a la notificación de la presente oferta de compra o dentro del término acordado entre el vendedor y esta entidad mediante la suscripción del respectivo contrato de compraventa y permiso de intervención.

Con base a la Resolución Administrativa Nro. 000127 de julio 16 de 2015, se emite Oferta Formal de Compra No. SETP-OFTA-00330 por la cual se dispone la adquisición del lote de terreno ubicado en el barrio manzanares de la calle 30 (desde la carrera 8ª hasta la Troncal des Caribe, sector de la lucha) e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 080-141566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, con cédula catastral No. 01-06-0005-0020-000 y Registro Topográfico RT C30-T1-C63A, requerido para el tramo correspondiente proyecto de "calle 30 (desde la carrera 8ª hasta la Troncal des Caribe, sector de la lucha)" destinado a la ejecución del Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta -SETP Santa Marta S.A.S.

Tal como indica el artículo citado y dando cumplimiento al título XXIII del Código Civil, la enajenación voluntaria se perfecciona de dos maneras: 1. firmando promesa de compraventa, instrumento en el cual, el promitente comprador y promitente vendedor fijarán el porcentaje de cómo se efectuaran los pagos en la negociación voluntaria¹; 2. Perfeccionando la escritura pública en la notaria designada en reparto, y registrándola en el folio de matrícula correspondiente².

Así mismo, para la ejecución del proyecto, se requiere la entrega material del inmueble por parte del propietario al Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta – SETP Santa Marta S.A.S., dentro de un plazo no mayor a los tres (3) meses siguientes a la notificación de la presente oferta de compra o dentro del término acordado entre el vendedor y esta entidad, mediante la suscripción de la respectiva promesa de compraventa, escritura de compraventa y/o permiso de intervención.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria, es obligación legal de la entidad dar inicio al procedimiento de expropiación judicial conforme a lo estipulado en la Ley 388 de 1997, Capítulo VII y VIII, la ley 1882 de 2018, la cual en su artículo 10 reza: (...) "Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública"(...).

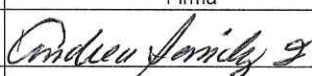
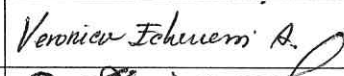
Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de la ley 1437 de 2011.

Acompañamos para su conocimiento, copia de la ficha predial, copia del avalúo, plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

DIEGO ARMANDO LOPEZ ORTEGA
Gerente SETP Santa Marta S.A.S.
Copia: Archivo

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó:	Andrea M. Sánchez Quintero	Asesora Jurídico Área de Adquisición Predial y Reasentamiento SETP Santa Marta S.A.S.	
Revisó	Liliana Charris Luna	Coordinadora Área de Reasentamiento SETP Santa Marta S.A.S	
Revisó	Verónica Echheverri	Coordinador Área de reconocimientos Económicos Reasentamiento SETP Santa Marta S.A.S	
Revisó	José Polo Maiguel.	Coordinador Área de Gestión predial y Reasentamiento SETP Santa Marta S.A.S.	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y demás disposiciones jurídicas y/o técnicas vigentes.			

¹ Para establecer los porcentajes a pagar, se tendrá en cuenta las posibles deudas que posea el propietario o poseedor con relación al inmueble. Artículo 8 de la ley 1882 de 2018.

² Si la enajenación voluntaria se perfecciona directamente con la escritura pública, el pago del valor del predio se efectuará una vez se certifique lo siguiente: a) el registro de la misma en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, b) el vendedor aporte certificados de cancelación de acometidas emitidas por las entidades de servicios públicos c) paz y salvo de impuesto predial d) entrega material del predio y que en general se encuentre libre de gravamen o limitaciones y paz y salvos de deudas.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO C30-T1-C063A

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	S/I
BARRIO:	MANZANARES
MUNICIPIO:	SANTA MARTA
DEPARTAMENTO:	MAGDALENA
SOLICITANTE:	SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO DE SANTA MARTA.

BOGOTÁ D.C., 27 DE JUNIO DE 2023



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Sistema Estratégico De Transporte Público de Santa Marta.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de Terreno.

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo.

1.4. MARCO NORMATIVO: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Magdalena.

1.6. MUNICIPIO: Santa Marta.

1.7. BARRIO: Manzanares.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: S/l.

1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del inmueble se encontró que el predio tiene uso Residencial.

1.10. USO POR NORMA:

De acuerdo con el Plan De Ordenamiento Territorial de la ciudad de santa marta Acuerdo 11 del 16 de octubre del 2020, el plano de usos del suelo urbano, el predio objeto de avalúo se encuentra en la norma uso Zona de Densidad Alta Residencial, Comercial y de Servicios, y suelo de protección urbano Continental.

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	47-MAGDALENA
Municipio	001 – SANTA MARTA
Cedula. Catastral actual	01-06-00-00-0005-0020-0-00-00-0000
Área de terreno	2.487,27 m ²
Área de construcción	0,00 m ²

Fuente: Ficha Predial C30-T1-C063A.



PREDIO C30-T1-C063A

1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 20 de junio de 2023.

1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 27 de junio de 2023.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio C30-T1-C063A, 30 de mayo de 2023.
- Plano predial C30-T1-C063A, 30 de mayo de 2023.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: MARIA DELFA HERRERA HURTADO **CC.** 26.655.550.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN (PROPIETARIO): Escritura Pública N° 287 del 03 de abril de 1964 otorgada en la notaría segunda de Santa Marta.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 080-141566.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 080-141566, sobre el predio objeto de avalúo no recaen gravámenes y/o limitaciones al dominio.

3

Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio se encuentra en el barrio Manzanares, el cual se encuentra dentro de la comuna No. 1 María Eugenia – Pando del municipio de Santa Marta, que se ubica geográficamente al norte del departamento de Magdalena. La comuna No. 1 María Eugenia – Pando limita por el Norte con la desembocadura del río Manzanares y sigue por este en dirección Oriente hasta la parte inferior del Barrio Simón Bolívar, de este punto con rumbo Sur continua por la vía occidental de la Universidad Tecnológica del Magdalena, cobijando las urbanizaciones adyacentes a esta vía hasta interceptar con la carretera Troncal del Caribe en la parte nororiental de la urbanización El Parque. El límite se prolonga por la Troncal del Caribe en dirección occidental para continuar hasta la sur vía al Rodadero hasta una distancia de un (1) kilometro después de la glorieta. De este punto continúa perpendicularmente a la troncal en dirección Occidental hasta encontrar la cota 40 y sigue por esta cota para delimitar la comuna por la parte Sur hasta encontrar la vía al Rodadero. El lindero continúa



PREDIO C30-T1-C063A

por esta vía hasta la intersección con los límites del Batallón en dirección Occidental hasta encontrar el Mar Caribe y continua por este hasta llegar a la desembocadura del río Manzanares punto de partida.



Fuente: Google maps, Consulta: 23 de junio del 2023.

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el uso residencial. 4
- 4.3. **ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:** El predio objeto de avalúo se encuentra en una zona de estratificación número 2 definida por el municipio.
- 4.4. **VIAS IMPORANTES DEL SECTOR:** El sector cuenta con la vía principal Calle 30 de doble sentido, la cual permite la comunicación con el sur del municipio y con las demás vías principales de este, es de suma importancia para los habitantes del sur de la ciudad, así como la cercanía a dos importantes avenidas en el municipio como son del Ferrocarril y la Troncal del Caribe; las vías se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.
- 4.5. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0-7%.
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado.



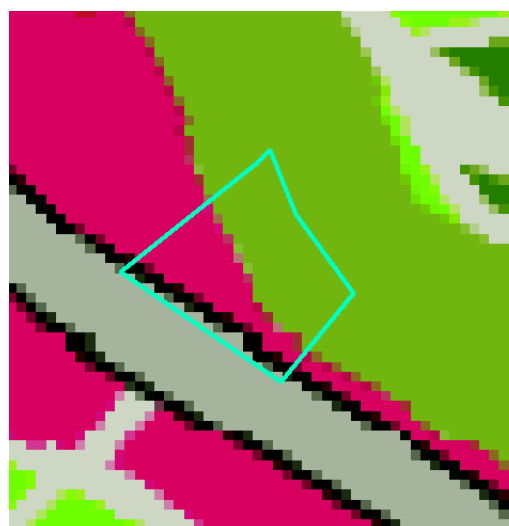
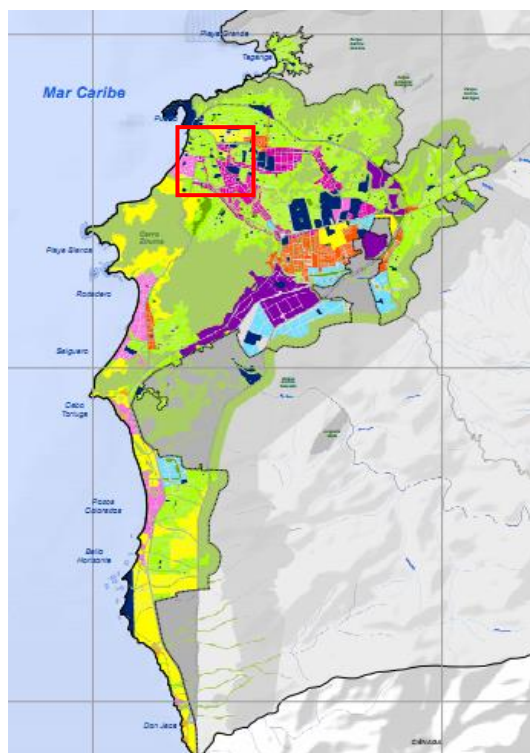
PREDIO C30-T1-C063A

- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** El sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo comercial cuenta con acceso directo a servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras.
- 4.8. **TRANSPORTE:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de Santa Marta– Magdalena, barrio Manzanares. Para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular la vía Calle 30 y Carrera 7, la cual permite la comunicación con el resto del municipio; se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con el Plan De Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Santa marta Acuerdo 11 del 16 de octubre del 2020 y el plano de usos del suelo urbano, el predio objeto de avalúo se encuentra en zona de Densidad Alta Residencial, Comercial y de Servicios, y suelo de protección urbano continental de ronda hídrica del río Manzanares.

USO DEL SUELO URBANO SANTAMARTA





PREDIO C30-T1-C063A



Fuente: Sistema de Usos del suelo Urbano, POT Santa Marta 2020 – 2032.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en el barrio Manzanares, el cual se encuentra dentro del perímetro urbano del municipio de Santa Marta – Magdalena. Se accede por la calle 30, de doble sentido y en buen estado.

6



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 23 de junio de 2023.



PREDIO C30-T1-C063A

- 6.2. ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL DEL PREDIO:	2.487,27 m ²
ÁREA TOTAL PARA COMPRA:	2.487,27 m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO GEOMÉ.:	2.487,27 m ²
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m ²
ÁREA EN ZONA DE CARRETERA:	0,00 m ²
ÁREA EN RONDA DE RÍO:	1.635,49 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	0,00 m ²
ÁREA REMANENTE (DESARROLLABLE)	0,00 m ²

Fuente: Ficha predial C30-T1-C063A.

- 6.3. LINDEROS:** Los linderos específicos del predio y del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	51,74 m	RIO MANZANARES
ORIENTE	35,33 m	PREDIO DEL DISTRITO DE SANTA MARTA
SUR	60,39 m	CALLE 30
OCCIDENTE	59,74 m	SUPER TIENDAS Y DROGUERIAS OLYMPICAS S.A.

Fuente: Ficha predial C30-T1-C063A.

- 6.4. FORMA DE LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. FRENTE:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible calcular la dimensión del frente.
- 6.6. FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible calcular la dimensión del fondo.
- 6.7. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por vía Calle 30, esta vía se encuentra pavimentada y en buen estado.
- 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo tiene disponibilidad inmediata a los servicios, energía eléctrica, acueducto, alcantarillado.



PREDIO C30-T1-C063A

- 6.9. UNIDADES FISIOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Área (m ²)	Topografía	Uso actual	Uso por Norma
1	851,78	0 – 7%	Residencial	Zona de Densidad Alta Residencial, Comercial y de Servicios.
2	1.635,49	0 – 7%	Residencial	Suelo de protección urbano continental (ronda hídrica)

- 6.10. ÁREAS CONSTRUIDAS:** El predio objeto de adquisición predial de conformidad con lo establecido en la ficha predial presenta construcciones que ya fueron reconocidas dentro de la ficha predial C30-T1-C063, por lo tanto, solo tendrá en cuenta el área de terreno para efectos valuatorios.

- 6.11. CONSTRUCCIONES ANEXAS:** El predio objeto de adquisición predial de conformidad con lo establecido en la ficha predial presenta construcciones que ya fueron reconocidas dentro de la ficha predial C30-T1-C063, por lo tanto, solo tendrá en cuenta el área de terreno para efectos valuatorios.

- 6.12. CULTIVOS ESPECIES:** El predio de adquisición predial de conformidad con lo establecido en la ficha predial no presenta cultivos y/o especies.

8

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1170 del 2015, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

7.1. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.



7.2. MÉTODO RESIDUAL

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

Para el presente informe valuatorio se lleva a cabo el Método (técnica) residual para establecer el valor comercial por unidad de medida, de acuerdo con el artículo 4 de la resolución 620 de 2008 del IGAC.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS

Para el presente informe valuatorio se lleva a cabo el Método (técnica) residual para establecer el valor comercial por unidad de medida, de acuerdo con el artículo 4 de la resolución 620 de 2008 del IGAC.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

9

Para el presente informe valuatorio se lleva a cabo el Método (técnica) residual para establecer el valor comercial por unidad de medida, de acuerdo con el artículo 4 de la resolución 620 de 2008 del IGAC.

10.1. EJERCICIO RESIDUAL. Método (técnica) residual:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo. Para el presente caso se realizó la siguiente modelación considerando la totalidad del inmueble, para definir el valor del metro cuadrado objeto de valuación:



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO C30-T1-C063A

MUNICIPIO DE SANTA MARTA			
AMPLIACION DE LA CALLE 30 ENTRE CARRERAS 5 a 9			
DENSIDAD MEDIA MULTIFAMILIAR USO MIXTO			
AREA BRUTA TERRENO			2.487,27
AREAS DE AFECTACION			1.635,49
Cuerpo de agua (Rio Manzanareres)			1635,49
AREA NETA URBANIZABLE			851,78
CARGAS LOCALES CESIONES PUBLICAS			127,77
1Espacio Publico y .areas verdes		10%	85,18
2. Equipamiento		5%	42,59
AREA UTIL PAGANDO CESION			0,00
Area pago cesion			127,77
AREA UTIL PAGANDO CESION			979,55
Indice de ocupacion		0,7	685,68
adaptacion al cambio		15	10.285,24
Residencial 3		67%	6.891,11
Comercio 2		33%	3.394,13
Uso Residencial			
Area Residencial			6.891,11
TOTAL AREA CONSTRUIDA			6.891,11
ÁREA AREA COMUN		20%	1.378,22
ÁREA TOTAL VENDIBLE			5512,89
No. DE APARTAMENTOS		60,00	92
Numero de piso			4,00
Uso comercio 2			
Area comercio			3.394,13
TOTAL AREA CONSTRUIDA			3.394,13
ÁREA AREA COMUN		30%	1.018,24
ÁREA TOTAL VENDIBLE			2375,89
No. DE LOCALES		80,00	30
Numero de piso			2
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO RESIDENCIAL			
AREA EQUIPAMIENTO TIPO B	10%		551,29
TOTAL E.C.P. Z.V		40%	220,52
TOTAL E.C.S.C.		60,00%	330,77
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO COMERCIO			
AREA EQUIPAMIENTO TIPO B	5%		118,79
TOTAL E.C.P. Z.V		40%	47,52
TOTAL E.C.S.C.		60,00%	71,28
ESTACIONAMIENTO			
ESTACIONAMIENTO RESIDENCIAL 3			
PARQUEADEROS PRIVADOS EXIGIDOS	1	1	92
PARQUEADEROS VISITANTES	1	400	14
PARQUEADEROS MINUSVALIDOS 2% VISITANTES		2%	0
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			106
AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTO			1.853,94

10

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



PREDIO C30-T1-C063A

ESTACIONAMIENTO COMERCIO2			
PARQUEADEROS PRIVADOS EXIGIDOS	1	80	12
PARQUEADEROS VISITANTES	1	60	16
PARQUEADEROS MINUSVALIDOS 2% VISITANTES		2%	0
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			28
AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTO			490,62
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			2.487,27
AREA TOTAL CONSTRUIDA RESIDENCIAL			6.891,11
AREA TOTAL UTIL RESIDENCIA			5.512,89
AREA TOTAL CONSTRUIDA COMERCIO			3.394,13
AREA TOTAL UTIL COMERCIO			2.375,89
AREA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			268,03
AREA SOTANO			2.344,56
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA M² RESIDENCIAL			4.251.000,00
VALOR VENTA M² COMERCIAL			4.624.000,00
SUBTOTAL VENTAS SUELO INDUSTRIAL			40.280.243.112,46
TOTAL VENTAS			40.280.243.112,46
COSTOS DIRECTOS			
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN			17.203.098.278,10
SUBTOTAL COMPENSACIÓN CESIÓN			59.667.189,00
SUBTOTAL COSTOS PARQUEADEROS			2.461.788.716,72
SUBTOTAL COSTOS E.C.S.C.			402.050.168,42
SUBTOTAL COSTOS URBANISMO ESTIMADO			76.660.200,00
COSTO DIRECTO			20.203.264.552,24
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			29.242.707.513,29
UTILIDAD Y LOTE			11.037.535.599,17
UTILIDAD			10.070.060.778,11
LOTE			967.474.821,06
VALOR ADOPTADO			388.970,57

11

10.1 ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS): El predio objeto de adquisición predial tiene un área de 1.635,49 m² que se encuentra en suelo de protección urbano continental por ronda hídrica del río manzanares.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES:

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN: La determinación del costo de la construcción se realiza mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo



PREDIO C30-T1-C063A

de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado.

- 11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:** El predio objeto de adquisición predial de conformidad con lo establecido en la ficha predial presenta construcciones que ya fueron reconocidas dentro de la ficha predial C30-T1-C063, por lo tanto, solo tendrá en cuenta el área de terreno para efectos valuatorios.

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

- 12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:** La determinación del costo de la construcción se realiza mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado.

- 12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:** El predio objeto de adquisición predial de conformidad con lo establecido en la ficha predial presenta construcciones que ya fueron reconocidas dentro de la ficha predial C30-T1-C063, por lo tanto, solo tendrá en cuenta el área de terreno para efectos valuatorios.

12

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

El predio de adquisición predial de conformidad con lo establecido en la ficha predial no presenta cultivos y/o especies.



14. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por vía Calle 30, esta vía se encuentra pavimentada y en buen estado.
- El predio presenta una ubicación de uso comercial barrial y principalmente residencial.
- El predio presenta un topografía definida como topografía plana 0-7%.
- El predio se encuentra en zona de Densidad Alta Residencial, Comercial y de Servicios, y suelo de protección urbano continental.
- El predio objeto de adquisición predial de conformidad con lo establecido en la ficha predial presenta construcciones que ya fueron reconocidas dentro de la ficha predial C30-T1-C063, por lo tanto, solo tendrá en cuenta el área de terreno para efectos valuatorios.
- El predio objeto de adquisición predial tiene un área de 1.635,49 m² que se encuentra en suelo de protección urbano continental por ronda hídrica del río manzanares.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
ÁREA DE TERRENO REQUERIDA	m2	2487,27	\$ 388.970,57	\$ 967.474.829,64
TOTAL TERRENO				\$ 967.474.829,64
TOTAL AVALÚO				\$ 967.474.830,00

TOTAL AVALÚO: NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$967.474.830,00).

Bogotá, D.C., 27 de junio de 2023.

Cordialmente.

14

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO C30-T1-C063A

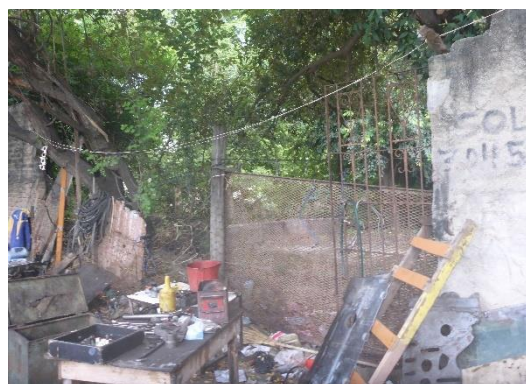
16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



15



16.2. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el requerimiento del solicitante se realiza la estimación de los gastos notariales y de registro al 50%, de conformidad con el requerimiento del Solicitante.
- De conformidad con el Decreto 095 de 2021 y lo dispuesto en la Resolución SNR No. 00387 de enero 23 de 2023 “Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial” y la Resolución SNR No. 00009 de enero 06 del 2023 “Por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones”, se liquida el siguiente cálculo estimado de gastos notariales y registro, dejando la salvedad de que el número de hojas protocolo, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar, por lo cual el presente concepto corresponde a una estimación del valor.

SMLMV-2023	\$1.160.000,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$967.474.830
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES				
1	Derechos Notariales	0,30%		\$2.902.424
2	Actos sin cuantía (Declaratoria area restante)	\$ 74.900,00		\$74.900
3	Actos sin cuantía (Cancelacion de oferta)	\$ 74.900,00		\$74.900
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad	\$ 4.600,00	50	\$230.000
5	Biometria	\$ 4.000,00		\$4.000
6	Firma Digital	\$ 8.600,00		\$8.600
7	Retención de la fuente	1,00%		\$9.674.748
SUBTOTAL ANTES DEL IVA				\$12.969.573
8	Iva derechos notariales	19%		\$2.464.219
9	Recaudos (tarifa sobre SMLMV-2023)	5,94%		\$59.400
GASTOS REGISTRALES				
10	Inscripcion del acto	\$ 44.100,00		\$ 44.100,00
11	Actos sin cuantía	\$ 24.600,00		\$ 24.600,00
12	Inscripcion en el folio de matrícula	\$ 12.800,00		\$12.800
13	Apertura de nuevo folio	\$ 12.800,00		\$12.800
14	Sistematizacion y conservacion documental	2%		\$882
GASTOS BOLETA FISCAL				
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$9.674.748
SUBTOTAL				\$12.293.549
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$25.263.122



II. CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

Bajo el marco normativo de la Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC, se incluye el concepto de indemnización por Impuesto predial, mediante el artículo 17 numeral 6 se estipula que "Se debe pagar el impuesto predial en forma proporcional. El propietario solamente debe asumir el tiempo en que tuvo la propiedad y la entidad adquiriente el periodo restante del correspondiente periodo fiscal. Para efectos del cálculo se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo.

Es de aclarar que a la fecha del avalúo comercial corporativo no se suministró información referente al impuesto predial por parte del solicitante, motivo por el cual no se calcula la indemnización económica.



III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 25.263.122	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 25.263.122	

Nota: Es de aclarar que a la fecha del avalúo comercial corporativo no se suministró información referente a lucro cesante por parte del Solicitante de conformidad con lo establecido en la Resolución 898 y 1044 de 2.014 del IGAC

Bogotá, D.C., 27 de junio de 2023.

18

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**CORP. LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA C30-T1-C063A**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 27 de junio del 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado entre SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO DE SANTA MARTA.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

LISANDRO CASTAÑEDA.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Total
1	C30-T1-C063A	\$ 967.474.830

19

SOLICITANTE: SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO DE SANTA MARTA.

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Omar Pinzón, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de SANTA MARTA, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO C30-T1-C063A

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

LISANDRO CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-79425497

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

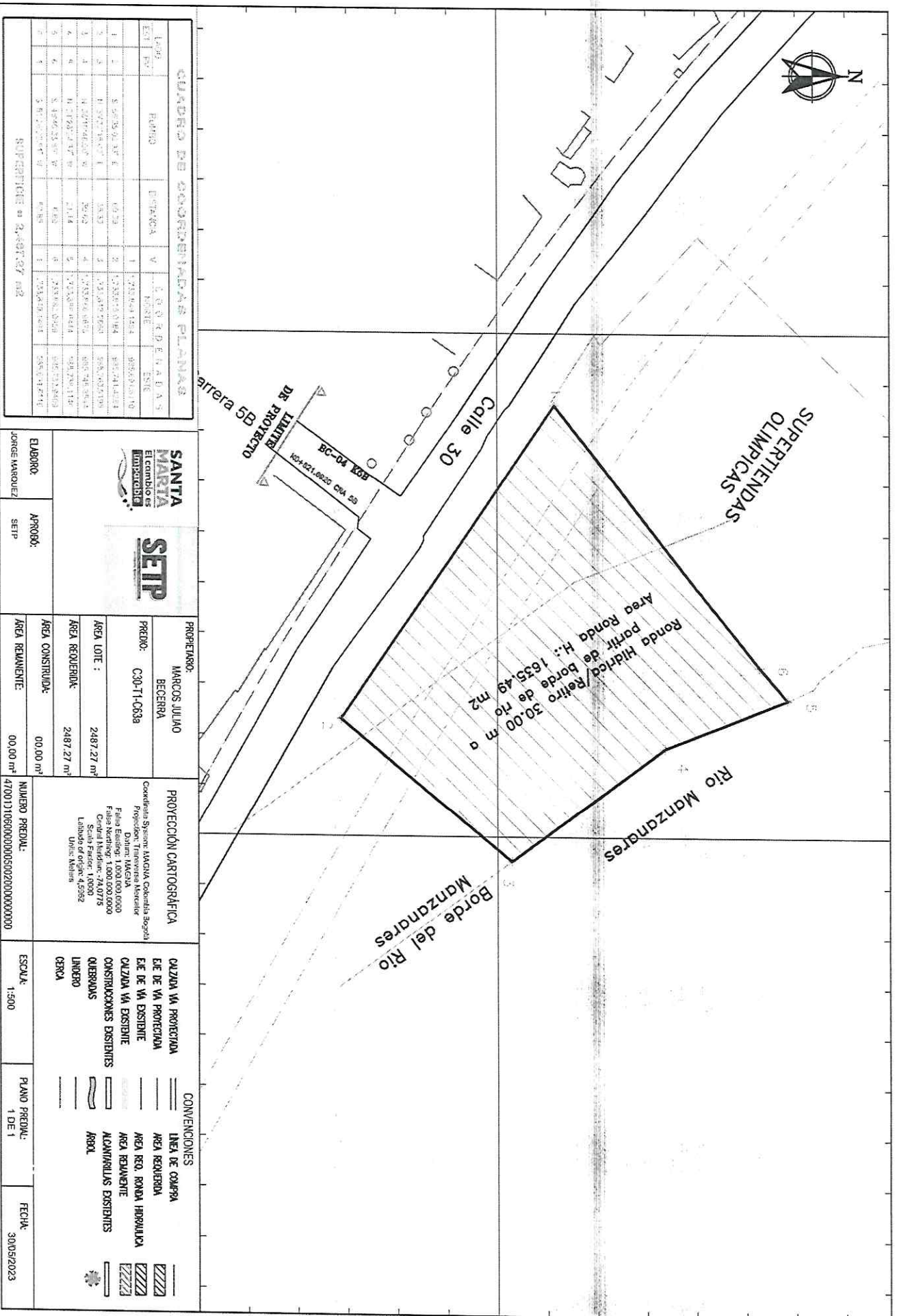
20



SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CALIDAD
FICHA PREDIAL

CÓDIGO:MGPR-FO-01
VERSIÓN: 6.0
FECHA: 25/06/2020

PROYECTO				USO DE LA OCUPACION		FICHA PREDIAL RT	PAGINA
AMPLIACION DE LA CALLE 30 ENTRE CARRERAS 5 a 9				RESIDENCIAL		C30-T1-C063A	1/2
NOMBRE DEL CONTRATISTA		ROLANDO RODRIGUEZ HERRERA		FECHA DE ELABORACION		30/05/2023	
CLASIFICACION:	Urbano	TRAMO	Tramo 1 B	FECHA INICIO	26-may-2023	FECHA FINAL	30-may-2023
IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO		CEDULA O NIT		DIRECCION:		IDENTIFICACION DEL PREDIO	
MARIA DELFA HERRERA HURTADO		26.555.550		BARRIO MANZANARES		MUNICIPIO SANTA MARTA	DEPARTAMENTO MAGDALENA
TELÉFONO				POT / PBOT / EOT		USO PERMITIDO DEL SUELO	
				Acuerdo 011 de 16 oct de 2020 (POT 500 ANOS)		VIVIENDA - COMERCIO	
LINDEROS DEL AREA PARA COMPRA		COLINDANTE		TIPO DE TENENCIA		MODULO DE ADQUISICION	
NORTE:	RIO MANZANARES	LONGITUD 51,74 m		PROPIETARIO		Compraventa	
ORIENTE:	PREDIO DEL DISTRITO DE SANTA MARTA	35,33 m		No. 287		FECHA 3/04/1964	
SUR:	CALLE 30	60,39 m		MATRICULA INMOBILIARIA 080-141566		OFICINA DE REGISTRO SANTA MARTA	
OCCIDENTE:	SUPER TIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICAS S.A.	59,74 m		SERVIDUMBRES REGISTRADAS:		NINGUNA	
DESCRIPCION DE LOS CULTIVOS O ESPECIES REQUERIDAS		CANTIDA		DENSIDAD		UNIDAD	
No. ESPECIE				No.			
1.							
2.							
3.							
4.							
AREAS		ANÁLISIS JURÍDICO DE CONDICIONES PARTICULARES					
TOTAL DEL PREDIO:	2.487,27 m²	¿ Tiene el predio licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?, Si/No					
TOTAL PARA COMPRA:	2.487,27 m²	¿ Tiene el inmueble reglamento de propiedad horizontal - Ley 675 de 2001?, Si/No					
REQUERIDA POR DISEÑO GEOMÉTRICO:	2.487,27 m²	¿ Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Si/No					
REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m²	De acuerdo al Artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, el área remanente ¿es desarrollable? Si / No					
EN ZONA DE CARRETERA:	0,00 m²	OBSERVACIONES:					
EN RONDA DE RÍO:	1.635,49 m²	Se corrige y actualiza ficha predial en cumplimiento de acuerdo conciliatorio realizado el 26 de junio de 2023 dentro del proceso de expropiación judicial. El área de terreno fue calculada con base en levantamiento topográfico realizando. El área según folio de matrícula inmobiliaria no está técnicamente definida, por tanto se toma el área identificada en campo. Las construcciones existentes en el predio ya fueron reconocidas dentro de la ficha predial C30-T1-C063, por tanto solo tendra en cuenta el área de terreno para efectos valuativos.					
CONSTRUIDA:	0,00 m²	NOMBRE: JOSE POLO MAIGUEL					
AREA REMANENTE (DESARROLLABLE)	0,00 m²	CARGO: LIDER TECNICO, GESTION PREDIAL Y REASENTAMIENTO					
FIRMA		FIRMA					



	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CALIDAD FICHA PREDIAL				CÓDIGO:MGPR-FO-01		
					VERSIÓN: 6.0		
					FECHA: 25/06/2020		
1. DATOS GENERALES							
NOMBRE DEL PROYECTO	AMPLIACION DE LA CALLE 30 ENTRE CARRERAS 5 a 9						
NOMBRE DEL CONTRATISTA	ROLANDO RODRIGUEZ HERRERA						
CARGO	ING. GESTION PREDIAL Y REASENTAMIENTO	FICHA PREDIAL RT:	C30-T1-C63 A	FECHA ELABORACIÓN	24 DD	2 MM	22 AA

CASA PRINCIPAL

