



Montería,

Señores:

**CUATROMAR S.A. EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN
hoy CUATROMAR S.A.S EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN**

Correo: cuatromar2005@gmail.com

Predio: HACIENDA LA OCULTA

Santiago de Tolú- Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20230111008790
Fecha: 11/01/2023 08:17:37 a. m.
Usuario: diana.gutierrez
CATEGORIA: EXTERNA

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

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO – DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 48-147S-20221205008717 DE FECHA 05 DE DICIEMBRE DE 2022. **PREDIO CAB-7-2-077.**

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado No. 48-147S-20221206008718 de fecha 05 diciembre de 2022, enviado por Concesión Ruta al Mar S.A.S en nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura, instándolo a comparecer a notificarse de la oferta formal de compra No. 48-147S-20221206008717 de fecha 05 diciembre de 2022, enviada el 14 de diciembre de 2022 al correo electrónico cuatromar2005@gmail.com autorizado en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad CUATROMAR S.A. EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN hoy CUATROMAR S.A.S EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN, identificada con NIT No. 900.060.788-6, a la fecha no ha podido surtir la notificación personal.

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

La Concesión Ruta al Mar S.A.S expidió el escrito con radicado No. 48-147S-20221206008717 de fecha 05 diciembre de 2022, que contiene la Oferta de Compra "POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FAJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, DE UN PREDIO DENOMINADO "HACIENDA LA OCULTA , UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO

CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 708200002000000010164000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-1425 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-7-2-077. UFI 7 SUBSECTOR 2 VARIANTE COVEÑAS”.

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

Es de indicar que en la comunicación de citación con radicado de salida No. 48-147S-20221206008718 de fecha 05 diciembre de 2022, se les indico las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que se haya presentado a notificar personalmente.

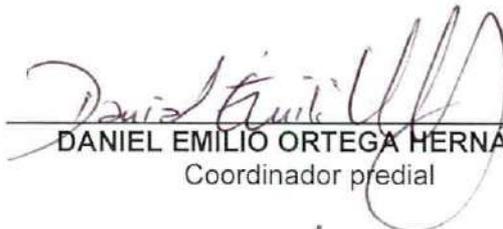
La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así mismo, para su conocimiento remitimos copia del escrito al predio denominado “HACIENDA LA OCULTA”, ubicado en el municipio de Santiago de Tolú, departamento de Sucre.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S EN MONTERÍA, COLOMBIA Y EN LAS PÁGINAS WEB DE LA CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S Y DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI.

FIJADO EL 16-enero-2023 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 20-enero-2023 A LAS 6:00 P.M.



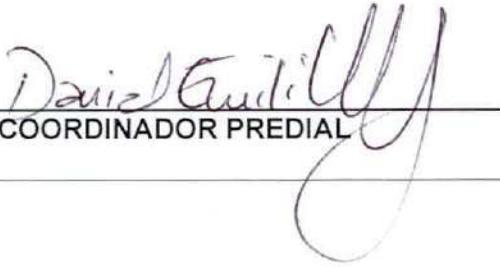
DANIEL EMILIO ORTEGA HERNÁNDEZ
Coordinador predial

Proyecto: DMGA
Reviso: DEOH



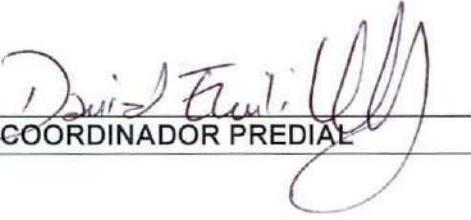
CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica la Oferta Formal de Compra No. 48-147S-20221206008717 de fecha 05 diciembre de 2022. **PREDIO CAB-7-2-077**, al titular inscrito **CUATROMAR S.A. EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN** hoy **CUATROMAR S.A.S EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN**, identificada con NIT No. 900.060.788-6, se fija por el término de cinco (5) días en la página web de la Concesión Ruta al Mar S.A.S y de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, a las 7.00 a.m. del 16 - enero - 2023

Firma: 
Cargo: **COORDINADOR PREDIAL**

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN

Se desfija el presente AVISO, a las 6.00 p.m. del día 20 - enero - 2023 por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la notificación de la Oferta Formal de Compra No. 48-147S-20221206008717 de fecha 05 diciembre de 2022. **PREDIO CAB-7-2-077**, al titular inscrito **CUATROMAR S.A. EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN** hoy **CUATROMAR S.A.S EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN**, identificada con NIT No. 900.060.788-6, - conforme al artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Firma: 
Cargo: **COORDINADOR PREDIAL**



CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-1475-20221205008718
Fecha: 05/12/2022 05:08:18 p. m.
Usuario: diana.gutierrez
CATEGORIA: EXTERNA

Montería,

Señores:

CUATROMAR S.A. EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN
hoy CUATROMAR S.A.S EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN

Correo: cuatromar2005@gmail.com

Predio: HACIENDA LA OCULTA

Santiago de Tolú- Sucre

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

ASUNTO: CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL OFERTA FORMAL DE COMPRA PREDIO_ CAB-7-2-077.

Cordial saludo,

Como es de su conocimiento la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** y la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, suscribieron Contrato de Concesión bajo esquema de APP N° 016 del 14 de octubre de 2015. De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018.

Con base en lo anterior y de acuerdo a lo consagrado en los artículos 68 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicito respetuosamente presentarse personalmente o por medio de su Representante Legal o Apoderado a las Oficinas de Gestión Predial de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, ubicadas en el Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 8, Calle B, Etapa 1, Km 3 Vía Montería – Planeta Rica. Contiguo a la Planta de Bavaria, con el fin de notificarle Oferta Formal de Compra la cual fue emitida por la Concesión Ruta al Mar S.A.S, dentro de la cual se pretende adquirir una franja de terreno del predio en mayor extensión denominado "**HACIENDA LA OCULTA**", ubicado en jurisdicción del Municipio de Santiago de Tolú, Departamento de Sucre, identificado con la Cédula Catastral N°



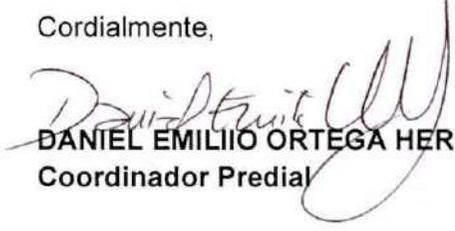
708200002000000010164000000000 y del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-1425 de la Oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Sincelejo. Predio identificado con la ficha predial No. CAB-7-2-077. UFI 7 Subsector 2 Variante Coveñas.

Muy amablemente me permito indicarle que, conforme a las normas legales vigentes, usted cuenta con cinco (5) días hábiles, contados a partir del recibo de la presente comunicación, para notificarse personalmente de los actos enunciados, de no ser posible su comparecencia en atención a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del coronavirus Covid-19 y dando cumplimiento al Aislamiento Preventivo Obligatorio decretado por el Gobierno Nacional, se le solicita suministrar una dirección de correo electrónico con el fin de realizar la notificación establecida en el numeral 1 del inciso 4° del artículo 67 del CPACA.

Si no pudiere notificarse a través de los medios mencionados en el inciso anterior, vencido el termino para ello se remitirá un aviso a la dirección principal del propietario del predio.

En caso de que tenga alguna duda o inquietud frente al particular, puede comunicarse a los correos electrónicos diana.gutierrez@elcondor.com.de de igual forma está disponible el número de teléfono 310 457 7424.

Cordialmente,


DANIEL EMILIO ORTEGA HERNÁNDEZ
Coordinador Predial

CC: Archivo (Sin anexos), Propietario y Expediente predial.

Elaboró: DMGA

Revisó: DEOH



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAB-7-2-077

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	HACIENDA LA OCULTA
VEREDA:	SANTIAGO DE TOLÚ
MUNICIPIO:	SANTIAGO DE TOLÚ
DEPARTAMENTO:	SUCRE
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTA D.C., 20 DE ABRIL DE 2022





TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACION GENERAL	4
1.1.	SOLICITANTE	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO.....	4
1.4.	MARCO NORMATIVO.....	4
1.5.	DEPARTAMENTO	4
1.6.	MUNICIPIO	4
1.7.	VEREDA	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.11.	USO POR NORMA	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL	5
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO.....	6
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO	6
2.	DOCUMENTOS	6
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	6
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	6
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA	6
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS	7
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	7
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR:.....	7
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	8
4.3.	TOPOGRAFÍA	8
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	8
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS	8
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS	8
4.7.	SERVICIOS COMUNALES	8
4.8.	VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:.....	8
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	9
6.	DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	10
6.1.	UBICACIÓN:.....	10
6.2.	ÁREA DEL TERRENO	10
6.3.	LINDEROS.....	11
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	11
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS	11
6.6.	UNIDADES FISIAGRÁFICAS	11
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS	11
6.8.	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.....	11
6.9.	CONSTRUCCIONES ANEXAS	11





6.10.	CULTIVOS ESPECIES	12
7.	MÉTODOS VALUATORIOS	13
7.1.	MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO	13
7.2.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:	13
7.3.	METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	13
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	14
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	14
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	14
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....	15
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)	15
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	15
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	15
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	16
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES	16
10.4.	SERVIDUMBRES	16
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS)	17
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	17
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN:	17
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:	17
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	18
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	18
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	19
14.	RESULTADO DE AVALÚO.....	20





PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O
CULTIVOS

1. INFORMACION GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Concesión Ruta al Mar S.A.S.

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 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Sucre.

1.6. MUNICIPIO: Santiago de Tolú.

1.7. VEREDA: Santiago de Tolú.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Hacienda La Oculta.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K16+525.87 D y abscisa final K17+549.97 I.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se identificó que su uso es Agropecuario.

1.11. USO POR NORMA: Según el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago De Tolú – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 010 del 29 de Diciembre del 2000 “Por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean





los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio Santiago de Tolú”, el predio está zonificado en los siguientes usos:

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

Área de producción: Zona Ganadera (Z.G)

En esta zona el predio tiene un área aproximada de 207 Ha + 277 m² y tiene los siguientes usos:

Usos Principales: Los relacionados con la explotación ganadera en general.

Usos Permitidos: Obras de infraestructura ganadera, adecuación de suelos y mejoramiento de pasturas y razas.

Usos Restringidos: Turismo, recreación, Residencial-Comercial.

Usos Prohibidos: Minería.

Conflictos de uso: Sin conflicto.

Licencias urbanísticas: Sin información.

Área de producción: Zona Forestal (Z.F)

En esta zona el predio tiene un área aproximada de 16 Ha + 9.138 m² y tiene los siguientes usos:

Usos Principales: Conservación de Flora y fauna natural, reforestación.

Usos Permitidos: Estudio e investigación sobre flora y fauna, Turismo Ecológico.

Usos Restringidos: Tala de árboles.

Usos Prohibidos: Todos los demás.

Licencias urbanísticas: Sin información.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	70-Sucre
Municipio	820 – Tolú
Cedula. Catastral	70-820-00-02-00-00-0001-0164-0-00-00-0000
Área de terreno	451 Ha 7.350,00 m ²
Área de construcción	7073,0 m ²
Avalúo Catastral	\$1.829.325.000

Fuente: Certificado catastral, vigencia 2021.





1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 06 de abril de 2022. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 20 de abril de 2022.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-7-2-077, elaborada el 17 de marzo de 2022.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 04 de abril de 2022.
- Certificado catastral, expedido el 27 de mayo de 2021.
- Certificado de uso del suelo, expedido el 06 de agosto de 2020.
- Informe de confrontación, elaborado el 05 de abril de 2022.
- Informe de técnico, marzo de 2022.
- Estudio de títulos del predio CAB-7 2-077, del 05 de abril de 2022.
- Escritura pública No. 861 del 14 de septiembre de 1972 de la Notaria Segunda de Sincelejo.
- Escritura pública No. 4856 del 30 de diciembre de 1986 de la Notaria Tercera de Medellín.
- Escritura pública No. 4577 del 09 de diciembre de 1985 de la Notaria Tercera de Medellín.
- Escritura pública No. 2617 del 26 de diciembre de 2005 de la Notaria Veinticinco de Medellín.
- Escritura pública No. 210 del 12 de febrero de 2003 de la Notaria Decima de Medellín.
- Escritura pública No. 115 del 1 de febrero de 2001 de la Notaria Primera del circulo Notarial de Medellín.
- Escritura pública No. 167 del 18 de marzo de 1981 de la Notaria Segunda del circulo de Sincelejo.

6

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. **PROPIETARIO:** CUATROMAR S.A. NIT: 900.060.788-6.

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Compraventa protocolizada mediante escritura pública No. 2617 del 26 de diciembre de 2005 proferida por la Notaria veinticinco de Medellín.

3.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 340-1425.





PREDIO CAB-7-2-077

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-1425, sobre el predio objeto de avalúo recaen las siguientes observaciones jurídicas:

- **Anotación No. 20:** Demanda en proceso de pertenencia radicado 70-001-31-03-00420-2021-0065-00 registrado mediante oficio 0775 del 01 de octubre de 2021 del juzgado cuarto civil del circulo de Sincelejo.

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

7

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio se encuentra localizado en la vereda Santiago de Tolú del municipio de Santiago De Tolú, Sucre. El sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo limita al norte con la Zona Especial y la vereda Santa Lucía, al occidente con los municipios San José de Toluviejo y Sincelejo, al sur con el municipio de Palmito y al oriente con el municipio de Coveñas.¹



Fuente: Google maps, Consulta: 20 de abril de 2022,
<https://www.google.com/maps/place/Covenas,+Santiago+de+Tol%C3%BA,+Sucre>

¹ Página oficial del municipio, <https://www.santiagodetolu-sucre.gov.co>





PREDIO CAB-7-2-077

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector se evidencian predios con destinación agropecuaria y zonas de reserva y protección forestal
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La topografía del predio es plana, con pendientes entre el 0 y 7%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura promedio del sector es de 30°C.², el municipio se encuentra a 5 msnm³, presenta precipitación anual promedio de 1011 mm⁴.
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en las Unidades Cartográfica LWBd1, LWGa y RWFa, y las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
LWBd1	Cálido seco	Rocas sedimentarias (arcillas margosas)	Typic Haplustepts, Vertic Haplustepts	Moderadamente profundo y fertilidad alta	Muy baja a media
LWGa	Cálido seco	Rocas sedimentarias (areniscas y arcillolitas)	Aquertic Haplustes, Vertic Endoaquepts	Moderadamente profundo y superficial y fertilidad alta	Muy baja a media
RWFa	Cálido seco	Depósitos aluviales finos	Aquic Haplustolls, Aquic Ustipammments	Moderadamente profundo y superficial	Muy baja a media

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal y energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del Municipio de Santiago de Tolú.
- 4.8. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** El sector se ubica al sur del perímetro urbano del Municipio de Santiago de Tolú – Sucre, vereda Santiago de Tolú, para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía intermunicipal, comunica el municipio de Santiago de Tolú con el municipio de Coveñas, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación y cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 20 minutos.

2 Ibíd.

3 Ibíd.

4 Centro de Observaciones Oceanográficas e Hidrográficas: www.cioh.org.co.

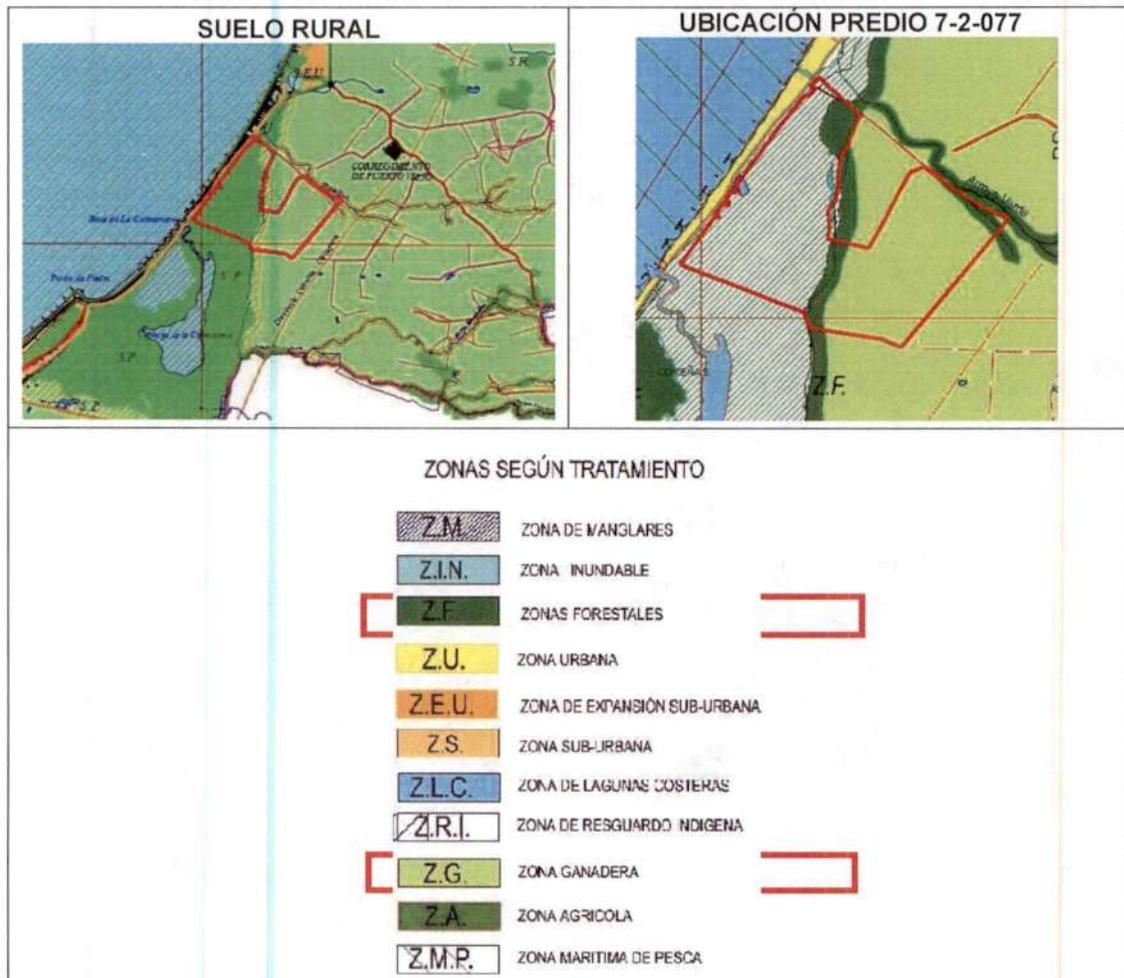




5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** Según el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago De Tolú – Sucre, aprobado mediante Acuerdo 010 del 29 de Diciembre del 2000 “Por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio Santiago de Tolú”, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en Suelo RURAL cuyo uso es ZONA GANADERA Y ZONA FORESTAL. Se aclara que la franja requerida del predio objeto de avalúo comercial se encuentra en el uso ZONAS FORESTALES y ZONA GANADERA.

9





6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Santiago de Tolú, el cual se encuentra aproximadamente a 7,8 km del perímetro urbano del municipio de Santiago de Tolú – Sucre. Se accede por vía intermunicipal, la cual se encuentra pavimentada.



10

Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 20 de abril de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	4.517.350,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	61.053,40 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	4.456.296,60 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	61.053,40 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-077, 17 de marzo de 2022.





PREDIO CAB-7-2-077

6.3. **LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relacionan a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	61,09 m	COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S "EN REORGANIZACION", P1-P2
SUR	60,02 m	MECADA Y CIA S.C.A., P6-P7
ORIENTE	1015,70 m	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P2-P6
OCCIDENTE	1019,50 m	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P7-P1

11

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-077, 17 de marzo de 2022.

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía carretable, la cual se encuentra en un estado de conservación regular.

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica.

6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma	Área Requerida (Ha)
1	0-7%	Agropecuario	Zona Ganadera	5,53407 Ha
2	0-7%	Agropecuario	Zona Forestal	0,57127 Ha

6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.9. **CONSTRUCCIONES ANEXAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:





PREDIO CAB-7-2-077

CONSTRUCCIÓN	MEDIDA	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1: Cerca de 3 hilos de alambre eléctrico con postes de madera de 1.80 de altura separados cada 5m.	229,12 m	3	Bueno	10
CA2: Canal en tierra con ancho promedio de 4,50 m, profundidad promedio de 1.50 m y longitud de 60.00 m	405,00 m ³	N/A	N/A	N/A

12

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-077, 17 de marzo de 2022.

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

Descripción	Cantidad
Roble, D: ≤ 0.20 m	43
Roble, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	86
Roble, D: ≤ 0.41 a 0.60 m	10
Roble, D: ≤ 0.61 a 0.80 m	1
Palmito, D: ≤ 0.20 m	22
Palmito, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	4
Espino, D: ≤ 0.20 m	13
Espino, D: ≤ 0.41 a 0.60 m	3
Campano, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	2
Campano, D: ≤ 0.41 a 0.60 m	1
Campano, D: ≤ 0.61 a 0.80 m	3
Campano, D: ≤ 0.81 a 1 m	4
Campano, D: ≤ 1.01a 1.20 m	1
Guacamayo, D: ≤ 0.61 a 0.80m	1
Higo, D: ≤ 0.20 m	2
Higo, D: ≤ 0.61 a 80 m	1
Higo, D: ≤ 1.01 a 1.20 m	2
Corozo, D: ≤ 1.01 a 1.20 m	4
Guacimo, D: ≤ 0.20 m	2
Ceiba, D: ≤ 0.41 a 0.60 m	1
Bonga, D: ≤ 0.41 a 0.60 m	1
Bonga, D: ≤ 1.01 a 1.20 m	1





Jobo, D: ≤ 0.81 a 1 m	1
Ñipi, D: ≤ 0.20 m	12
Ñipi, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	3
Jobo, D: ≤ 0.20 m	1
Totumo, D: ≤ 0.20 m	1
Pasto Angleton	48842,72 m ²

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-077, 17 de marzo de 2022.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionaron los siguientes métodos:

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

7.2. 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.

7.3. METODOLOGÍA PARA VALUACIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES:

Para el avalúo de especies forestales se tomaron en cuenta variables como la altura,





PREDIO CAB-7-2-077

comercial del árbol en metros, el diámetro a la altura del pecho; se determinó el volumen comercial por cada árbol y se halló el valor final teniendo en cuenta el valor comercial por metro cubico de la madera según el tipo al que pertenezca. Los valores que se tienen en cuenta para cada tipo de madera se tomaron de los valores comerciales que se encuentran en el mercado local.

Los cultivos permanentes se avaluaron teniendo en cuenta variables como: especie, diámetro, altura, el costo de establecimiento que incluye (valor de la planta en vivero, ahoyado siembra y abandonado). Adicionalmente se tomó en cuenta el rendimiento esperado en kg por planta/año, según las condiciones en que se encuentra el cultivo y se relacionó con los precios históricos de venta por kg tomando como referencia información del SIPSA. También se tomó en cuenta un costo de mantenimiento que incluye podas, planteos, controles fitosanitarios, fertilización para determinar un valor total por planta. Las diferentes variables tomadas en cuenta para el avalúo están relacionadas con las condiciones que se dan para una hectárea de cultivo.

Para la valoración de pastos, se tiene en cuenta el costo promedio de establecimiento, sostenimiento y rendimientos del mismo por hectárea de terreno.

Fuente: informe de valoración de cobertura vegetal, en proyecto concesión ruta al mar.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1 y 2

Para determinar el valor por hectárea de terreno se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO COVEÑAS GANADERO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (HA)
1	3104598665	Wilson Rúa	Coveñas	Petalaca	Finca	\$ 380.000.000	3,8	400,00
2	3205548556	Inmonteria, Asesorías Inmobiliarias de Colombia S.A.S.	San Antero	Torrente	Lote	\$ 6.650.000.000	190,0	Global
3	3043388525-3004105032	-	Tolú Viejo	Palmira	Finca	\$ 350.000.000	8,0	80,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Método de Comparación o de Mercado:





Unidad fisiográfica 1 y 2

Para determinar el valor de hectárea de terreno, se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO COTENAS GANADERO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3104096666	Wilson Rúa	Covenas	Petalaca	Finca	\$ 350.000.000	\$ 358.800.000	3,8	\$ 38.894.737	400,0	\$ 602.000	\$ 220.800.000
2	3205548556	Inmobiliaria Asesorías Inmobiliarias de Colombia S.A.S.	San Andro	Torrente	Lote	\$ 6.650.000.000	\$ 6.450.500.000	190,0	\$ 33.950.000	Global		\$
3	3043388025-3004105032		Toto Viejo	Palmira	Finca	\$ 350.000.000	\$ 339.500.000	8,0	\$ 38.237.500	80,0	\$ 420.000	\$ 33.600.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 37.027.412,34						
DESVIACION ESTÁNDAR						\$ 2.685.300,74	LIMITE SUPERIOR	\$ 39.712.713				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,25	LIMITE INFERIOR	\$ 34.342.112				
VALOR ADOPTADO / HA						\$ 37.000.000						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1 y 2

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
1	Petalaca	Finca	\$ 38.894.737
2	Torrente	Lote	\$ 33.950.000
3	Palmira	Finca	\$ 38.237.500
PROMEDIO			\$ 37.027.412
DESVIACION ESTÁNDAR			2.685.301
COEF DE VARIACION			7,25
COEF DE ASIMETRIA			-1,62
LIMITE SUPERIOR			\$ 39.712.713
LIMITE INFERIOR			\$ 34.342.112

Se adopta el siguiente valor de terreno para la unidad fisiográfica 1:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea Ha	\$ 37.000.000





Se adopta el siguiente valor de terreno para la unidad fisiográfica 2:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$ 34.342.200

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona para la U.F.1, teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado.

16

Para la U.F.2 se adopta el límite inferior del estudio de mercado, dadas las condiciones normativas de Áreas Naturales Protegidas – Zonas Forestales del área requerida.

Unidad Fisiográfica 1 y 2

Oferta 1: Finca ganadera con extensión de 3,8 Ha ubicada en el municipio de Coveñas, Sucre, sector Petalaca. Tiene topografía plana y cuenta con una casa antigua de 3 plantas con sala-comedor, 2 alcobas, 3 baños, cocina, garaje, estar y terraza. Valor Oferta: \$380.000.000.

Oferta 2: Lote con extensión de 190,0 Ha ubicado en el municipio de San Antero, Córdoba. Se encuentra sobre la vía que comunica el municipio de Lorica y de Coveñas. Permite la actividad agropecuaria. Valor Oferta: \$6.650.000.000.

Oferta 3: Finca ganadera con extensión de 8,0 Ha ubicada en el municipio de Tolú Viejo, sector Palmira. Se encuentra sobre la vía que comunica al municipio de Tolú Viejo y Sincelejo. Cuenta con casa campesina en regular estado de conservación. Valor Oferta: \$350.000.000.

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES: Para la determinación del valor de metro cuadrado de terreno del predio objeto de estudio no se consideró necesario realizar un ejercicio por medio del método (técnica) residual.

10.4. SERVIDUMBRES: De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 340-18080 no existen servidumbres aparentes y/o continuas sobre el bien objeto de estudio.





10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS): El bien objeto de estudio no presenta zonas de protección.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. **COSTOS DE REPOSICIÓN:** La determinación del costo de la construcción se realizó 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. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 201.

17

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1: Cerca de 3 hilos de alambre eléctrico con postes de madera de 1.80 de altura separados cada 5m.

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cable aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	687,36	\$ 2.795	\$ 1.921.171,20
Limaton 10-12CM (6M) Eucalipto	un	16	\$ 31.448	\$ 503.168,00
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	6	\$ 9.900	\$ 54.450,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	hc	100	\$ 20.744	\$ 2.074.400,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 4.553.189,20
TOTAL CANTIDAD				229,12
VALOR UNITARIO				\$ 19.873,00

Fuente grapa: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471>

CA2: Canal en tierra con ancho promedio de 4,50 m, profundidad promedio de 1,50m y longitud de 60,00 m

Ítem	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Valor total
Replanteo	m2	270	\$ 2.842	\$ 767.340,00
Excavación manual general	m3	405,00	\$ 21.266	\$ 8.612.730,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 9.380.070,00
TOTAL CANTIDAD				405,00
VALOR UNITARIO				\$ 23.161,00

11.2. **DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones:

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS





ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CANTIDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CA1 CERCA	3	10	229,12	30,00%	2	21,53%	\$ 19.873,00	\$4.278,66	\$15.594,34	\$3.572.975,18
CA2 CANAL	N/A	N/A	405	N/A	N/A	N/A	\$ 23.161,00	N/A	\$23.161,00	\$9.380.205,00
VALOR TOTAL										\$ 12.953.180,18
VALOR ADOPTADO										\$ 12.953.180

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

18

La franja objeto de adquisición predial presenta los siguientes cultivos y especies objeto de avalúo:

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR ITEM	VALOR TOTAL
Roble, D: ≤ 0.20 m	un	43	\$ 37.453,00	\$ 1.610.479,00
Roble, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	un	86	\$ 269.665,00	\$ 23.191.190,00
Roble, D: ≤ 0.41 a 0.60 m	un	10	\$ 749.068,00	\$ 7.490.680,00
Roble, D: ≤ 0.61 a 0.80 m	un	1	\$ 1.048.696,00	\$ 1.048.696,00
Palmito, D: ≤ 0.20 m	un	22	\$ 30.000,00	\$ 660.000,00
Palmito, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	un	4	\$ 30.000,00	\$ 120.000,00
Espino, D: ≤ 0.20 m	un	13	\$ 2.969,00	\$ 38.597,00
Espino, D: ≤ 0.41 a 0.60 m	un	3	\$ 65.974,00	\$ 197.922,00
Campano, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	un	2	\$ 89.064,00	\$ 178.128,00
Campano, D: ≤ 0.41 a 0.60 m	un	1	\$ 247.401,00	\$ 247.401,00
Campano, D: ≤ 0.61 a 0.80 m	un	3	\$ 346.361,00	\$ 1.039.083,00
Campano, D: ≤ 0.81 a 1 m	un	4	\$ 400.790,00	\$ 1.603.160,00
Campano, D: ≤ 1.01 a 1.20 m	un	1	\$ 598.710,00	\$ 598.710,00
Guacamayo, D: ≤ 0.61 a 0.80m	un	1	\$ 346.361,00	\$ 346.361,00
Higo, D: ≤ 0.20 m	un	2	\$ 7.422,00	\$ 14.844,00
Higo, D: ≤ 0.61 a 80 m	un	1	\$ 153.934,00	\$ 153.934,00
Higo, D: ≤ 1.01 a 1.20 m	un	2	\$ 266.094,00	\$ 532.188,00
Corozo, D: ≤ 1.01 a 1.20 m	un	4	\$ 30.000,00	\$ 120.000,00
Guacimo, D: ≤ 0.20 m	un	2	\$ 7.422,00	\$ 14.844,00
Ceiba, D: ≤ 0.41 a 0.60 m	un	1	\$ 832.298,00	\$ 832.298,00
Bonga, D: ≤ 0.41 a 0.60 m	un	1	\$ 192.423,00	\$ 192.423,00
Bonga, D: ≤ 1.01 a 1.20 m	un	1	\$ 598.710,00	\$ 598.710,00
Jobo, D: ≤ 0.81 a 1 m	un	1	\$ 445.322,00	\$ 445.322,00
Nipi, D: ≤ 0.20 m	un	12	\$ 2.969,00	\$ 35.628,00
Nipi, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	un	3	\$ 19.792,00	\$ 59.376,00
Jobo, D: ≤ 0.20 m	un	1	\$ 7.422,00	\$ 7.422,00
Totumo, D: ≤ 0.20 m	un	1	\$ 4.948,00	\$ 4.948,00
Pasto Angleton	m2	48842,72	\$ 381,00	\$ 18.609.076,32
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 59.991.420





13. **CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía secundaria la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- El predio presenta un topografía definida como topografía plana 0 – 7%.
- El desarrollo económico del sector se basa principalmente en la agricultura y la ganadería.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 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.
- Aclaremos 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.





14. RESULTADO DE AVALÚO.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	Ha	5,534070	\$ 37.000.000	\$ 204.760.590
U.F.2	Ha	0,571270	\$ 34.342.200	\$ 19.618.669
TOTAL TERRENO				\$ 224.379.259
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 12.953.180
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 59.991.420
TOTAL AVALUO				\$ 297.323.859

20

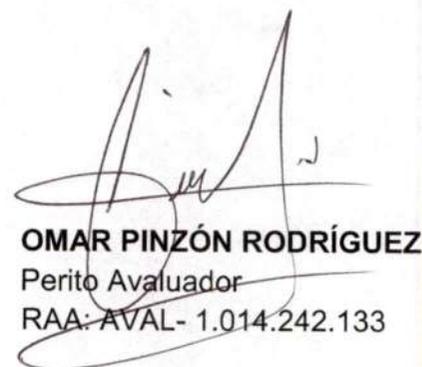
TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$297.323.859,00).

Bogotá, D.C., 20 de abril de 2022.

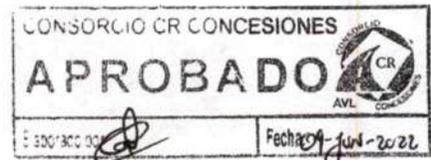
Cordialmente,



DIEGO MONROY
Representante Legal



OMAR PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1.014.242.133





- 15. DOCUMENTOS ANEXOS
- 15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



21

CA1 CERCA



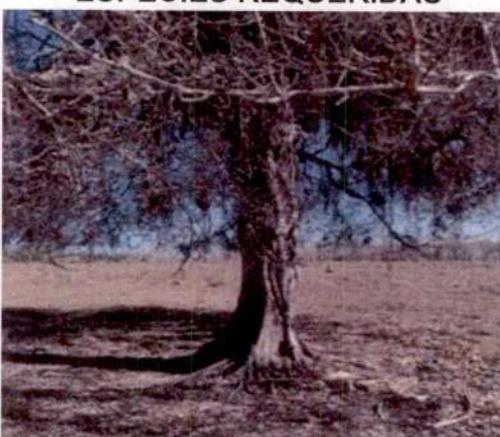
CA2 CANAL



ESPECIES REQUERIDAS



ESPECIES REQUERIDAS





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-077

ESPECIES REQUERIDAS



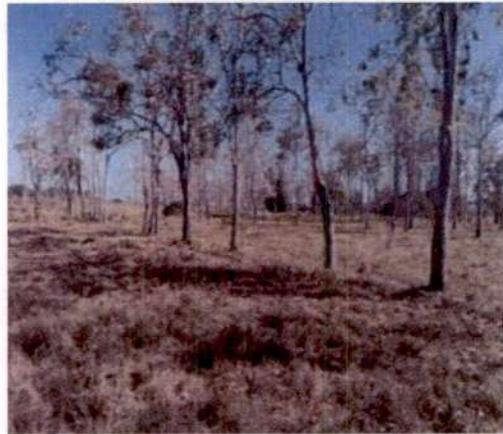
ESPECIES REQUERIDAS



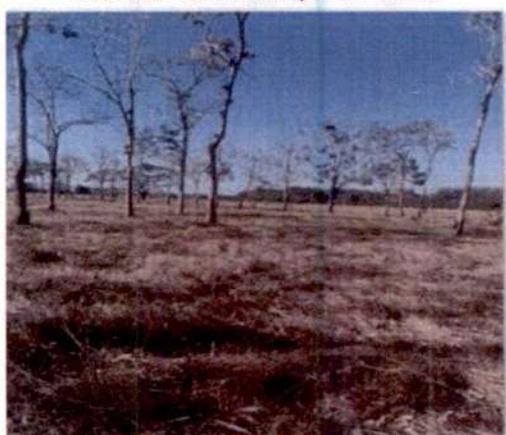
ESPECIES REQUERIDAS



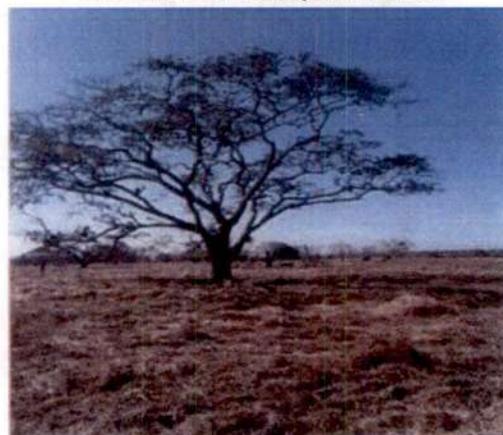
ESPECIES REQUERIDAS



ESPECIES REQUERIDAS



ESPECIES REQUERIDAS



22



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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainm bogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO.

Dirección: HACIENDA LA OCULTA.

Vereda/Barrio: SANTIAGO DE TOLÚ

Municipio: SANTIAGO DE TOLÚ

Departamento: SUCRE

Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0164-0-00-00-0000

Títulos de adquisición: Compraventa protocolizada mediante escritura pública No. 2617 del 26 de diciembre de 2005 proferida por la Notaria veinticinco de Medellín.

Matricula Inmobiliaria: 340-1425.

Propietario: CUATROMAR S.A.

23

II. CONSIDERACIONES

De conformidad con el Protocolo para Avalúos Rurales GCSP-I-014 de fecha 01/08/2019, el concepto de la valoración de Notariado y Registro "no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro, serán asumidos por el comprador"

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.Desmante, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensación por este concepto
2. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensación por este concepto
3. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensación por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ -	





CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO.
Dirección: HACIENDA LA OCULTA.
Vereda/Barrio: SANTIAGO DE TOLÚ
Municipio: SANTIAGO DE TOLÚ
Departamento: SUCRE
Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0164-0-00-00-0000
Títulos de adquisición: Compraventa protocolizada mediante escritura pública No. 2617 del 26 de diciembre de 2005 proferida por la Notaria veinticinco de Medellín.
Matricula Inmobiliaria: 340-1425.
Propietario: CUATROMAR S.A.

24

2. VALORACION COMERCIAL:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	Ha	5,534070	\$ 37.000.000	\$ 204.760.590
U.F.2	Ha	0,571270	\$ 34.342.200	\$ 19.618.669
TOTAL TERRENO				\$ 224.379.259
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 12.953.180
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 59.991.420
TOTAL AVALUO				\$ 297.323.859

TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$297.323.859,00).

Bogotá, D.C., 20 de abril de 2022.

Cordialmente,



Diego Monroy
Representante Legal



OMAR PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1.014.242.133



SOPORTE VALOR DE CONSTRUCCIONES

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
OFERTA	EDAD	VIDA ÚTIL	VIDA REMANENTE	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	22	70	48	31,43%	3,5	46,96%	\$ 1.042.312	\$489.458	\$552.854	\$ 552.000
3	17	70	53	24,29%	4,0	59,71%	\$ 1.042.312	\$622.391	\$419.921	\$ 420.000

Nota: El valor de reposición fue tomado del valor por metro cuadrado para vivienda VIP, según Construdata No. 196



CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ

CERTIFICA:

Que según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del Municipio Santiago de Tolú, aprobado mediante el Acuerdo 010 de Diciembre 29 de 2.000, el predio relacionado a continuación esta zonificado con los siguientes usos:

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Zona Rural.
 Dirección Finca LA OCULTA
 Código Catastral 70820-00-020000-0001-0164-0-00000000
 Folio de Matricula Inmobiliaria: 340-1425
 Probable Propietario: CUATROMAR S.A.

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO POR ÁREAS

ITEM	USO DE LA ZONA	ÁREA DE AFECTACIÓN APROXIMADA
1	Zona Rural (Zona Ganadera ZG)	207 Ha + 277 m2
2	Zona Forestal (ZF).	34 Ha + 3.867 m2
2	Zona de Manglares (ZM).	210 Ha + 3.206 m2
	ÁREA TOTAL APROXIMADA DEL PREDIO	451 Ha + 7.350 m2

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL

1.1 Área de producción: **Zona Ganadera (Z.G.)**

En esta zona el predio tiene un área aproximada de 207 Ha + 277 m² y tiene los siguientes usos:

Usos Principales: Los relacionados con la explotación ganadera en general.
 Usos Permitidos: Obras de infraestructura ganadera, adecuación de suelos y Mejoramiento de pasturas y razas.
 Usos Restringidos: Turismo, Recreación, Residencial-Comercial.
 Usos Prohibidos: Minería.
 Licencias urbanísticas: Sin información.

2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

2.1 Área de producción: **Zona Forestal (Z.F.)**

En esta zona el predio tiene un área aproximada de 16 Ha + 9.138 m² y tiene los siguientes usos:

Usos Principales:	Conservación de flora y fauna natural; reforestación.
Usos Permitidos:	Estudio e investigación sobre flora y fauna, Turismo ecológico.
Usos Restringidos:	Tala de árboles.
Usos Prohibidos:	Todos los demás.
Licencias urbanísticas:	Sin información.

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, a los seis (6) días del mes de agosto de 2020.


JUAN CARLOS VITOLA VÁSQUEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal

Proyectó: José F. Víaña T. - Prof. Univ.

Al servicio de la gente



CONCESIÓN
Ruta al Mar

SISTEMA INTI MO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN 002

FORMATO FICHA PREDIAL

FECHA 06/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR UNIDAD FUNCIONAL 7.2

CONTRATO No.: APP N° 016 del 14 de Octubre de 2015

PREDIO No. CAB-7-2-077 SECTOR O TRAMO VARIANTE COVEÑAS

ABSC. INICIAL K16+525.87 D ✓

ABSC. FINAL K17+549.97 I ✓

MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izq-Der ✓
1017.56 m ✓

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACION EMPRESARIAL" ✓

CEDULA 900060788-6 ✓

DIRECCION / EMAIL HACIENDA LA OCULTA ✓

DIRECCION DEL PREDIO HACIENDA LA OCULTA ✓

MATRÍCULA INMOBILIARIA 340-1425 ✓

CEDULA CATASTRAL 7082000020000001016400000000 ✓

VEREDA/BARRIO: SANTIAGO DE TOLU ✓ CLASIFICACION DEL SUELO RURAL Y RURAL PROTEGIDO ✓

MUNICIPIO: SANTIAGO DE TOLU ✓

DPTO: SUCRE ✓

AGROPECUARIO AGROPECUARIO ✓

Predio requerido para: CONSTRUCCIÓN TOPOGRAFIA 0 - 7 % Plana ✓

LÍNDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	61.09 m ✓	COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S "EN REORGANIZACION", P1-P2 ✓
SUR	60.02 m ✓	MECADA Y CIA S.C.A, P6-P7 ✓
ORIENTE	1015.70 m ✓	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACION EMPRESARIAL", P2-P6 ✓
OCIDENTE	1019.50 m ✓	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACION EMPRESARIAL", P7-P1 ✓

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Nipi, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	3	-	UN
Jobo, D: ≤ 0.20 m	1	-	UN
Totumo, D: ≤ 0.20 m	1	-	UN
Pasto Angleton	48842.72		m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
		0	m²

TOTAL AREA CONSTRUIDA

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? SI/NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente? NO

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse? NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 17-03-22

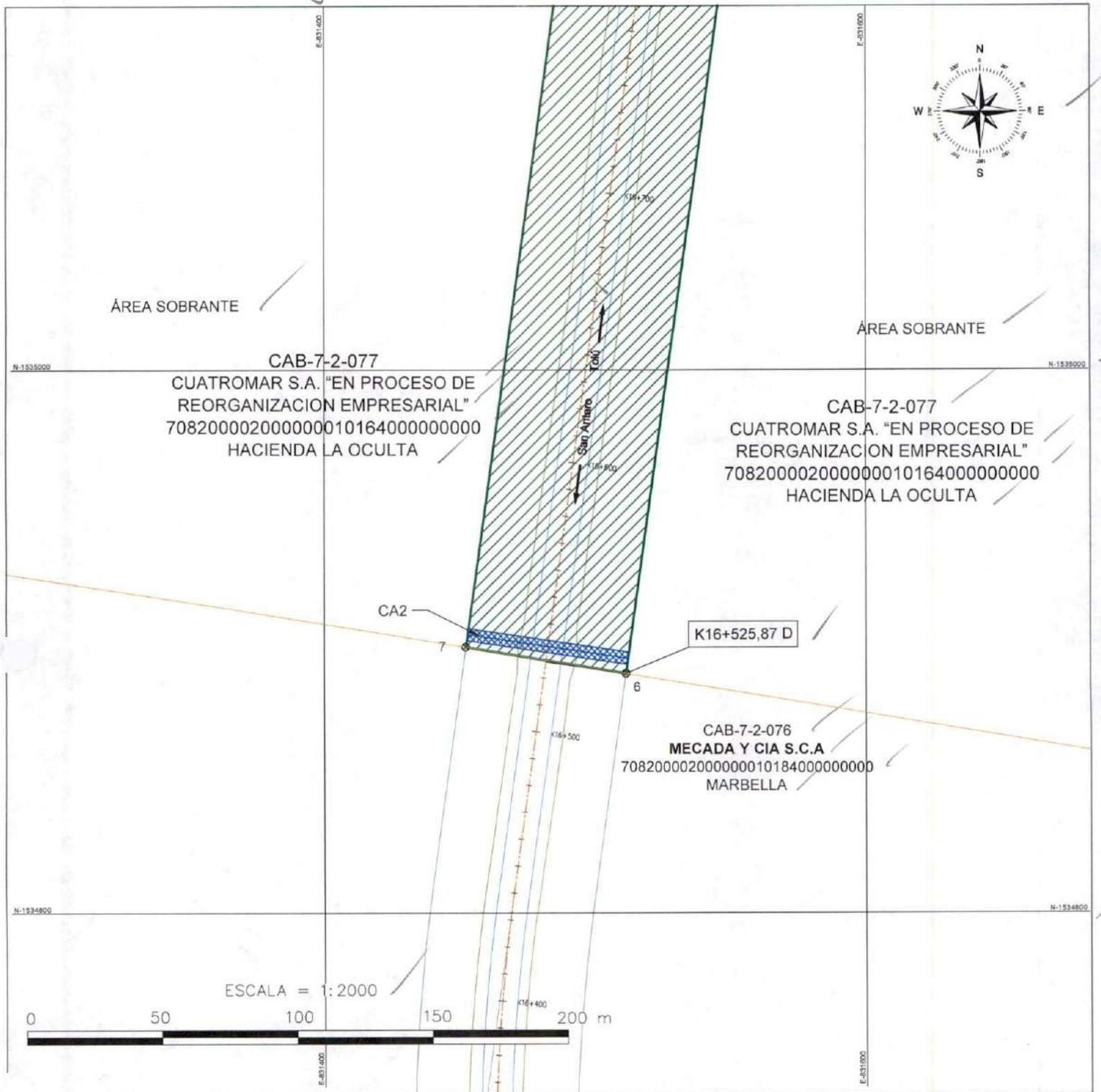
Elaboró: JOHANA ROA AREVALO
M.P. 25222-327195 CNB

Revisó y Aprobó: *[Firma]*

AREA TOTAL TERRENO	4517350.00 m ²
AREA REQUERIDA POR DISEÑO	61053.40 m ²
AREA REMANENTE	0.00 m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	61053.40 m ²
AREA SOBRANTE	4456296.60 m ²

OBSERVACIONES:

CONSORCIO CR CONCESIONES
 APROBADO
 19/04/2022



ÁREA SOBRANTE

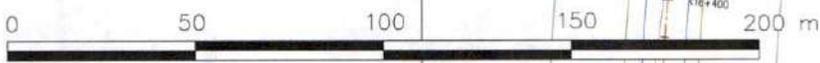
ÁREA SOBRANTE

CAB-7-2-077
 CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACION EMPRESARIAL"
 70820000200000001016400000000
 HACIENDA LA OCULTA

CAB-7-2-077
 CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACION EMPRESARIAL"
 70820000200000001016400000000
 HACIENDA LA OCULTA

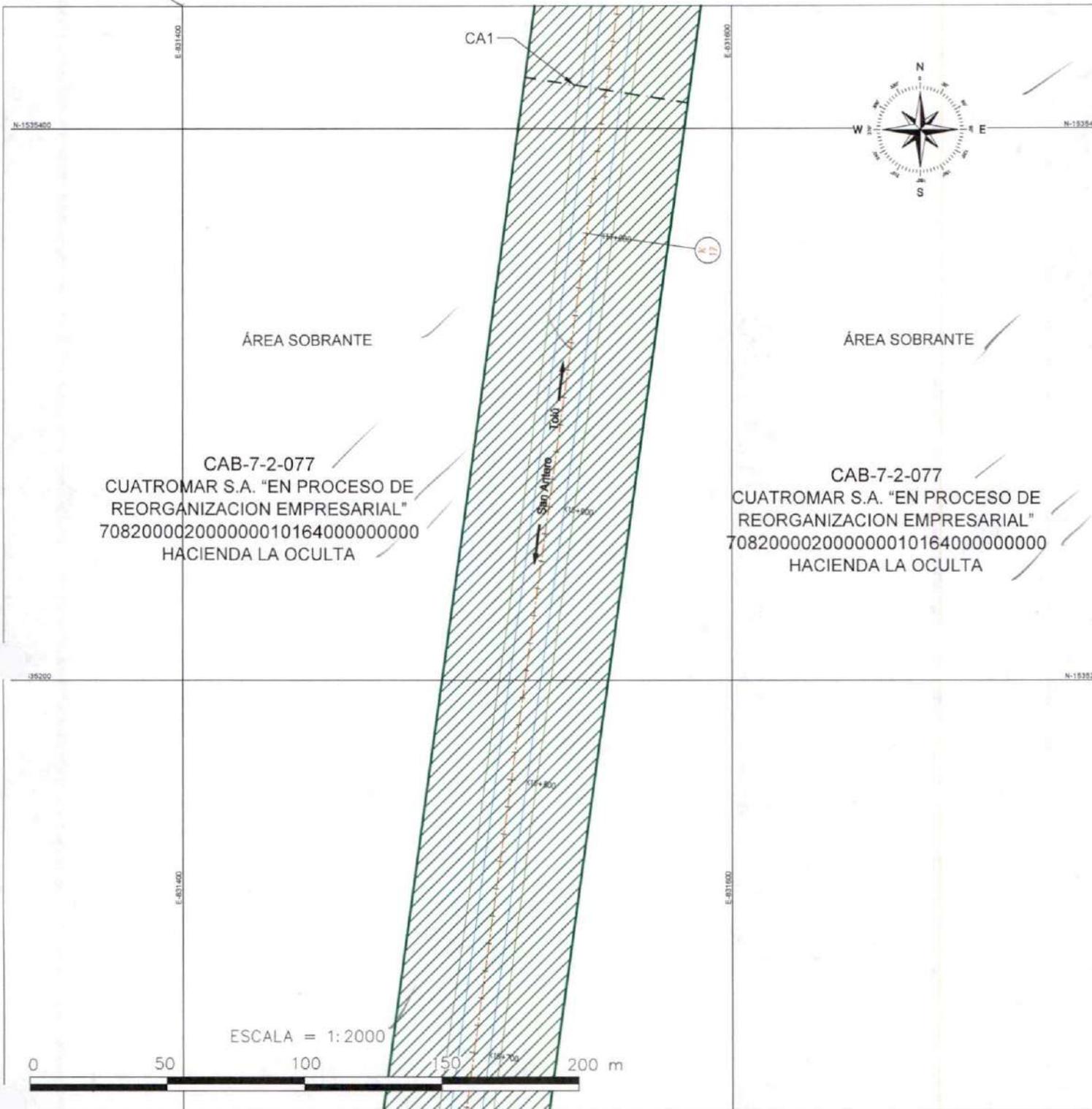
CAB-7-2-076
 MECADA Y CIA S.C.A
 70820000200000001018400000000
 MARBELLA

ESCALA = 1:2000



 CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 7 SUBSECTOR 2 VARIANTE COVEÑAS	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES - - - Línea de compra - - - Ejes de vía proyectada - - - Eje de vía existente - - - Borde vía existente - - - Borde vía proyectado - - - Fuentes hídricas - - - Zona de Bosqua - - - Alcantarilla - - - Cercas [] Límite predial [] Área requerida [] Área remanente [] Área construcción requerida [] Área construcción anexa requerida [] Punto de inflexión [] Chafalán Llano [] Chafalán Corte	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este																				
	PROPIETARIO: CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACION EMPRESARIAL" COD. CATASTRAL: 70820000200000001016400000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 340-1425			CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>451 Ha + 7350.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>6 Ha + 1053.40 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 000.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>445 Ha + 6296.60 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>00.00 m²</td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL:	451 Ha + 7350.00 m ²	ÁREA REQUERIDA:	6 Ha + 1053.40 m ²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²	ÁREA SOBRANTE:	445 Ha + 6296.60 m ²	ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²	<table border="1"> <tr> <td>PR</td> <td>ABSCISAS</td> </tr> <tr> <td>INICIO: PK 00+000</td> <td>INICIO: K 16+525.87 D</td> </tr> <tr> <td>FINAL: PK 21+550</td> <td>FINAL: K 17+549.97 I</td> </tr> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: PK 00+000	INICIO: K 16+525.87 D	FINAL: PK 21+550	FINAL: K 17+549.97 I	<table border="1"> <tr> <td>ESCALA:</td> <td>FECHA:</td> </tr> <tr> <td>1:2000</td> <td>17-03-2022</td> </tr> </table>	ESCALA:
ÁREA TOTAL:	451 Ha + 7350.00 m ²																						
ÁREA REQUERIDA:	6 Ha + 1053.40 m ²																						
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²																						
ÁREA SOBRANTE:	445 Ha + 6296.60 m ²																						
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²																						
PR	ABSCISAS																						
INICIO: PK 00+000	INICIO: K 16+525.87 D																						
FINAL: PK 21+550	FINAL: K 17+549.97 I																						
ESCALA:	FECHA:																						
1:2000	17-03-2022																						
DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO	RUTA: VARIANTE COVEÑAS	CIP: CAB-7-2-077	<table border="1"> <tr> <td>ARCHIVO:</td> <td>PLANO:</td> </tr> <tr> <td>PA_CAB-7-2-077.dwg</td> <td>1 DE 5</td> </tr> </table>	ARCHIVO:	PLANO:	PA_CAB-7-2-077.dwg	1 DE 5																
ARCHIVO:	PLANO:																						
PA_CAB-7-2-077.dwg	1 DE 5																						

APPROBADO



ANI
Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 7 SUBSECTOR 2
VARIANTE COVENAS

CONCESIÓN
Ruta al Mar

DIBUJÓ:
JOHANA ROA AREVALO

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACION EMPRESARIAL"

COD. CATASTRAL:
708200002000000010164000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-1425

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	451 Ha + 7350.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	8 Ha + 1053.40 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	445 Ha + 6296.60 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²

CONVENCIONES

--- Línea de compra	□ Limite predial
— Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida
- - - Eje de vía existente	▩ Área remanente
— Borde vía existente	▧ Área construcción requerida
— Borde vía proyectado	▦ Área construcción anexa requerida
— Fuentes hídricas	● Punto de inflexión
▨ Zona de Bosque	— Chafalán Llano
— Alcantarilla	— Chafalán Corte
- - - Cercas	

PR	ABSCISAS
INICIO: PK 00+000	INICIO: K 16+525.87 D
FINAL: PK 21+550	FINAL: K 17+549.97 I

RUTA: VARIANTE COVENAS	CIP: CAB-7-2-077
----------------------------------	----------------------------

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

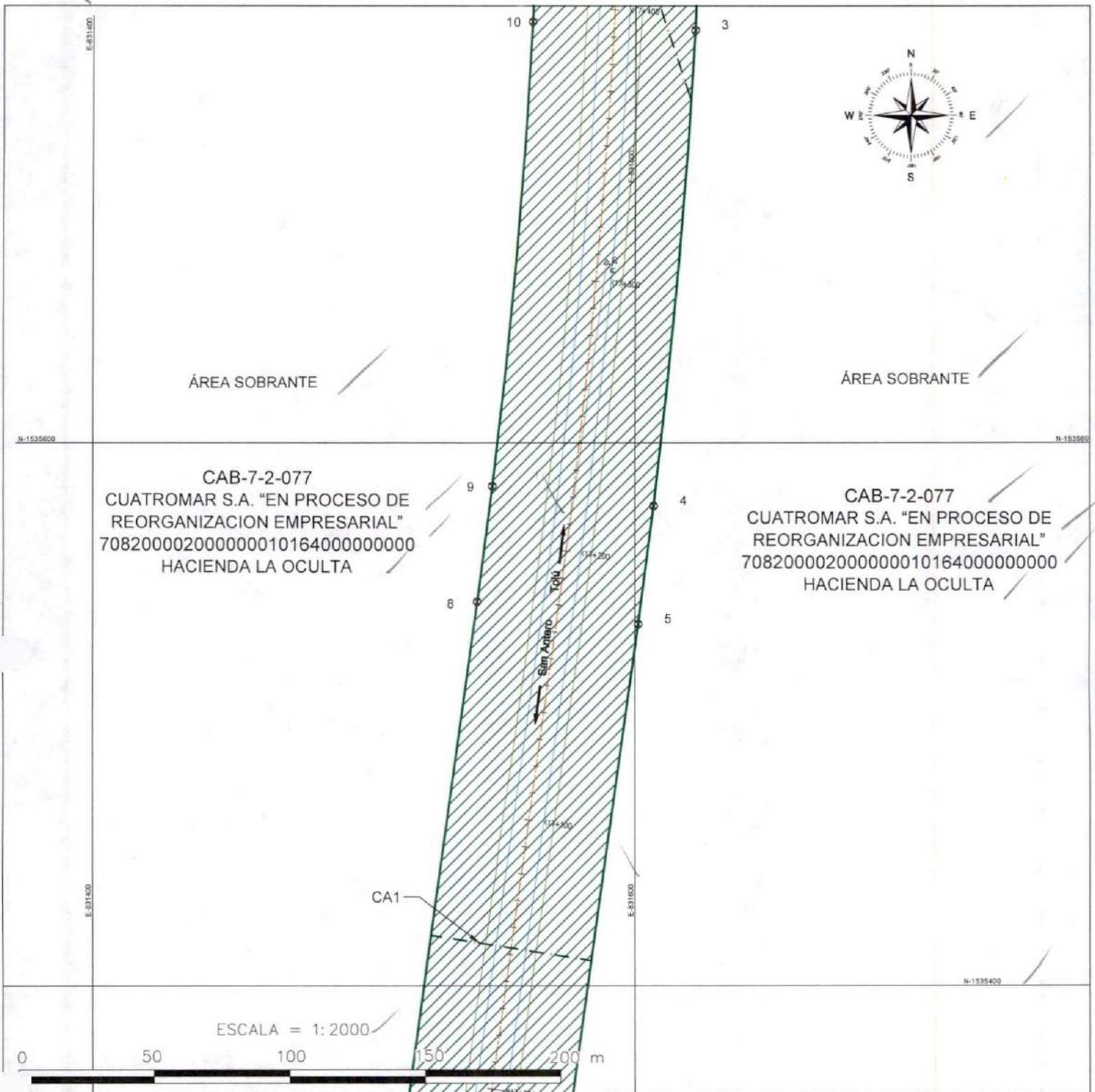
COORDENADAS GEOGRAFICAS:
4° 35' 46.3215" Lat. Norte
74° 4' 39.0284" Long. Oeste

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

ESCALA: 1:2000	FECHA: 17-03-2022
--------------------------	-----------------------------

ARCHIVO: PA_CAB-7-2-077.dwg	PLANO: 2 DE 5
---------------------------------------	-------------------------

CONSORCIO DE CONCESIÓN
APROBADO



ESCALA = 1:2000



CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 7 SUBSECTOR 2
VARIANTE COVEÑAS



DIBUJÓ:
JOHANA ROA AREVALO

TÍTULO:
PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACION EMPRESARIAL"

COD. CATASTRAL:
708200002000000010164000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-1425

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	451 Ha + 7350.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	6 Ha + 1053.40 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	445 Ha + 6296.60 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²

CONVENCIONES

- Línea de compra
- Ejes de vía proyectada
- Eje de vía existente
- Borde de vía existente
- Borde vía proyectado
- Fuentes hidricas
- Zona de Bosque
- Alcantarilla
- Cercas
- Límite predial
- Área requerida
- Área remanente
- Área construcción requerida
- Área construcción anexa requerida
- Punto de inflexión
- Chafalán Llano
- Chafalán Corte

PR	ABSCISAS
INICIO: PK 00+000	INICIO: K 16+525.87 D
FINAL: PK 21+550	FINAL: K 17+549.97 I

RUTA: VARIANTE COVEÑAS
CIP: CAB-7-2-077

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

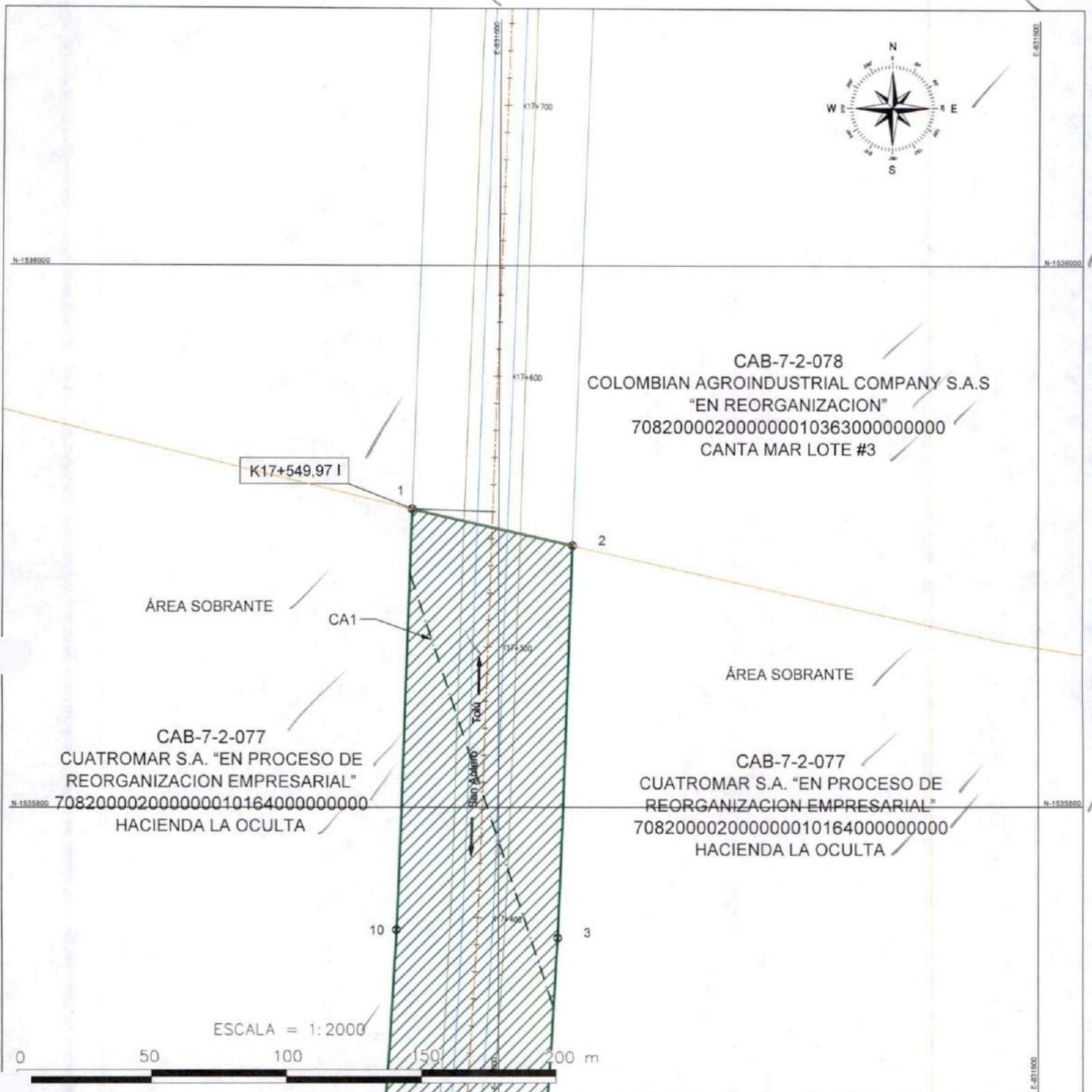
COORDENADAS GEOGRAFICAS:
4° 35' 46.3215" Lat. Norte
74° 4' 39.0284" Long. Oeste

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

ESCALA:	FECHA:
1:2000	17-03-2022

ARCHIVO:	PLANO:
PA-CAB-7-2-077.dwg	3 DE 5

APPROBADO



CAB-7-2-078
 COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S
 "EN REORGANIZACION"
 708200002000000010363000000000
 CANTA MAR LOTE #3

CAB-7-2-077
 CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE
 REORGANIZACION EMPRESARIAL"
 708200002000000010164000000000
 HACIENDA LA OCULTA

CAB-7-2-077
 CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE
 REORGANIZACION EMPRESARIAL"
 708200002000000010164000000000
 HACIENDA LA OCULTA

ESCALA = 1:2000



DIBUJÓ:
 JOHANA ROA AREVALO

TÍTULO:
 PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
 CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACION EMPRESARIAL"

COD. CATASTRAL:
 708200002000000010164000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
 340-1425

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	451 Ha + 7350.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	6 Ha + 1053.40 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	445 Ha + 6296.60 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²

CONVENCIONES

--- Línea de compra	□ Límite predial
--- Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida
--- Eje de vía existente	▧ Área remanente
--- Borde de vía existente	▩ Área construcción requerida
--- Borde de vía proyectado	▤ Área construcción anexa requerida
--- Fuentes hídricas	⊙ Punto de inflexión
--- Zona de Bosque	— Chafalán Lleno
--- Alcantarilla	— Chafalán Corte
--- Cercas	

PR	ABSCISAS
INICIO: PK 00+000	INICIO: K 16+525.87 D
FINAL: PK 21+550	FINAL: K 17+549.971

RUTA: VARIANTE COVEÑAS **CIP:** CAB-7-2-077

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
 MAGNA - SIRGAS

ORIGEN DE LA ZONA:
 CENTRAL

COORDENADAS GEOGRAFICAS:
 4° 35' 46.3215" Lat. Norte
 74° 4' 39.0284" Long. Oeste

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

ESCALA: 1:2000	FECHA: 17-03-2022
ARCHIVO: C:\CAB-7-2-077.dwg	PLANO: 4 DE 5

APROBADO

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1535910.26	831567.75	61.09
2	1535896.73	831627.32	
3	1535751.82	831621.99	145.01
4	1535576.90	831606.87	175.58
5	1535533.36	831601.19	43.90
6	1534888.37	831511.43	651.21
7	1534898.05	831452.20	60.02
8	1535541.63	831541.77	649.78
9	1535584.13	831547.31	42.86
10	1535754.91	831562.07	171.41
1	1535910.26	831567.75	155.45
AREA (m2):			61053.40

 <p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES - - - Línea de compra □ Limite predial --- Ejes de vía proyectada ▨ Área requerida - - - Eje de vía existente ▩ Área remanente --- Borde vía existente ▧ Área construcción requerida --- Borde vía proyectado ▤ Área construcción anexa requerida --- Fuentes hídricas ● Punto de inflexión ▨ Zona de Bosque ○ Chafalán Lleno --- Alcantarilla --- Chafalán Corte --- Cercas	INFORMACIÓN DE REFERENCIA PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) DATUM: MAGNA - SIRGAS ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 7 SUBSECTOR 2 VARIANTE COVEÑAS	PROPIETARIO: CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACION EMPRESARIAL"	PR INICIO: PK 00+000 FINAL: PK 21+550	ESCALA: 1:2000 FECHA: 17-03-2022
 CONCESIÓN Ruta al Mar	COD. CATASTRAL: 708200002000000010164000000000	RUTA: VARIANTE COVEÑAS	ARCHIVO: PA_CAB-7-2.077.dwg PLANO: 5 DE 5
DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO	MATRICULA INMOBILIARIA: 340-1425 CUADRO DE ÁREAS ÁREA TOTAL: 451 Ha + 7350.00 m ² ÁREA REQUERIDA: 6 Ha + 1053.40 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 000.00 m ² ÁREA SOBRANTE: 445 Ha + 6296.60 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m ²	CIP: CAB-7-2.077	

APROBADO