



Montería,

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA
AL MAR
Radicado: 48-147S-20230111008791
Fecha: 11/01/2023 08:40:22 a. m.
Usuario: diana.gutierrez
CATEGORIA: EXTERNA

Señores:

COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A. - C.I. CAICSA S.A. hoy COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S – “EN REORGANIZACIÓN”.

Correo: info@caicsa.com

Predio: CANTA MAR LOTE #3

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: NOTIFICACIÓN POR AVISO – DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 48-147S-20221214008746 DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2022. **PREDIO CAB-7-2-078.**

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado No. 48-147S-20221214008747 de fecha 14 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-20221214008746 de fecha 14 diciembre de 2022, enviado al correo electrónico info@caicsa.com autorizado en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A. - C.I. CAICSA S.A. hoy COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S – “EN REORGANIZACIÓN, 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-20221214008746 de fecha 14 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 CANTA MAR LOTE #3 , UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 708200002000000010363000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-18135 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-7-2-078. 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-20221214008747 de fecha 14 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.

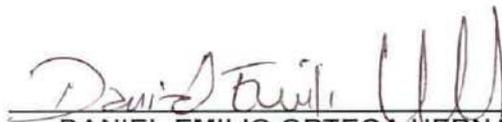
La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así mismo, para su conocimiento remitimos copia del escrito al predio denominado “CANTA MAR LOTE #3”, 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-20221214008746 de fecha 14 diciembre de 2022. PREDIO CAB-7-2-078, al titular inscrito COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A. - C.I. CAICSA S.A. hoy COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S – “EN REORGANIZACIÓN”, 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: David Erika
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-20221214008746 de fecha 14 diciembre de 2022. PREDIO CAB-7-2-078, 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: David Erika
Cargo: COORDINADOR PREDIAL

CORRESPONDENCIA ENVIADA -
RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-
20221214008746
Fecha: 14/12/2022 02:31:39 p. m.
Usuario: diana.gutierrez
CATEGORIA: EXTERNA



CONCESIÓN
Ruta al Mar
Rutas para el progreso del país

NIT: 900.894.996-0

Página 1 de 5

Montería,

Señores:

COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A. - C.I. CAICSA S.A. hoy COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S – “EN REORGANIZACIÓN”.

Predio: CANTA MAR LOTE #3

Santiago de Tolú- Sucre

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

ASUNTO: COMUNICACIÓN POR LA CUAL SE PRESENTA OFERTA FORMAL DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UNA FAJA DE TERRENO INCLUIDAS LAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, CULTIVOS Y/O ESPECIES VEGETALES EN ELLA EXISTENTES, DE UN PREDIO DENOMINADO CANTA MAR LOTE #3 , UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 708200002000000010363000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-18135 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-7-2-078. UFI 7 SUBSECTOR 2 VARIANTE COVEÑAS.

Cordial saludo:

EL MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No.1826 del 28 de octubre de 2015, y en virtud del artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto “Antioquia – Bolívar”.

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, suscribió Contrato de Concesión de la referencia con la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, “Contrato de Concesión bajo el esquema de APP, cuyo objeto consiste en Construcción, Mejoramiento, Operación y Mantenimiento y Reversión del sistema vial para la conexión de los Departamentos Antioquia – Bolívar”.

De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.** la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, labor que ésta realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de

la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014.

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

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

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

Ficha predial N°	CAB-7-2-078
Fecha de ficha	18-noviembre-2021
Tramo / Unidad funcional	UFI 7 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	19252,85 M2
Abscisa inicial	K17+538,48 D
Abscisa final	K17+877,61 I
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-18135
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200002000000010363000000000

Los linderos generales del predio requerido están contenidos en la Escritura Pública N° 1224 del 17 de marzo de 1989 de la Notaria Tercera de Medellín, a saber:

"NORTE: Del punto 69 al punto 78 y mide 1.025 Mts, con CESAR TOUS; ESTE, del predio 68 al punto 80 y al punto 86B con LUIS FERNANDO MARTÍNEZ MESA y mide 205 metros; SUR, del punto 86 B al punto 51B con JUAN FERNANDO MARTÍNEZ MEJÍA y mide 795 metros; OESTE del punto 51B al punto 67 y 69 con MANGLARES NACIONALES y mide 455 metros"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-18135 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo, el área requerida es propiedad de:



Nombre	N° de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	N° de documento	Entidad	Ciudad
COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S REORGANIZACIÓN	Nit "EN 890940275-0"	Aporte	Escritura	N° 1224 del 17 de marzo de 1989	Tercera	Medellín

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N° CAB-7-2-078:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-7-2-078	Total: 275000 M ²
	Requerida: 19252,85 M ²
	Remanente: 0,00 M ²
	Sobrante: 255747,15 M ²
	Total Requerida: 19252,85 M ²

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

Tipo Lindero	Puntos Inflexión	Longitud	Unidad	Nombre Colindantes
NORTE	P1-P2	65,55 m	METROS LINEALES	CUATROMAR S.A.,
SUR	P4-P3	61,09 m	METROS LINEALES	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACION EMPRESARIAL"
ORIENTE	P2-P3	312,08 m	METROS LINEALES	COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S "EN REORGANIZACIÓN",
OCCIDENTE	P4-P1	329,46 m	METROS LINEALES	COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S "EN REORGANIZACIÓN",

D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.**, para la adquisición de la totalidad del terreno, mejoras y especies requeridas, de acuerdo con el Avalúo Comercial No. CAB-7-2-078 de fecha 16 de febrero de 2022, elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de conformidad con lo contemplado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se determinó que el pago total del precio de adquisición es de **CIENTO VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$127.569.681)**.

Por concepto de Valor de Terreno, construcciones anexas, Cultivos y Especies a favor del propietario; la suma de **CIENTO VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$127.569.681)**.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
Terreno	Ha	1,925285	\$ 34.342.200	\$ 66.118.523
TOTAL TERRENO				\$ 66.118.523
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.926.367
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 58.524.791
TOTAL AVALUO				\$ 127.569.681

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

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

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia.



E. PERMISO DE INTERVENCIÓN

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

F. PROCEDIMIENTO APLICABLE

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

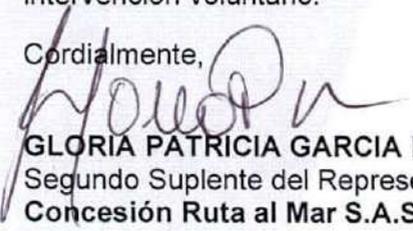
Por lo anterior, y con el fin de dar inicio a los tramites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá llegar a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Ruta al Mar S.A.S, ubicada en la ciudad de montería en el **Centro Logístico Industrial San Jerónimo, Bodega N° 4, Calle B, Etapa 1 Km 3 Vía Montería – Planeta Rica, Contiguo a la Planta de Bavaria**, teléfono 310 457 7424 o al correo electrónico diana.gutierrez@elcondor.com.

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

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

Acompañamos para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelos, como soporte de la viabilidad técnica, así como copia del Avalúo Comercial Corporativo N° CAB-7-2-078 de fecha 16 de febrero de 2022, las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial, y el formato de permiso de intervención voluntario.

Cordialmente,


GLORIA PATRICIA GARCIA RUIZ

Segundo Suplente del Representante Legal
Concesión Ruta al Mar S.A.S

Anexo: Lo enunciado en _____ Folios

CC: Archivo (Sin Anexos), Oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo, 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-7-2-078

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCIÓN:	CANTA MAR LOTE # 3 ✓
VEREDA:	PUERTO VIEJO ✓
MUNICIPIO:	SANTIAGO DE TOLÚ ✓
DEPARTAMENTO:	SUCRE ✓
SOLICITANTE:	CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTÁ D.C., 16 DE FEBRERO DE 2022

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

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





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:	6
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO:	6
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO:	6
2.	DOCUMENTOS	6
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	7
3.1.	PROPIETARIOS:	7
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	7
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA:	7
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS:	7
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	8
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	8
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	8
4.3.	TOPOGRAFÍA:	8
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:	9
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS:	9
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS:	9
4.7.	SERVICIOS COMUNALES:	9
4.8.	VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:	9
5.	REGLAMENTACION URBANISTICA.....	9
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	11
6.1.	UBICACIÓN:	11
6.2.	ÁREA DEL TERRENO:	11
6.3.	LINDEROS:	11
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:	12
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS:	12
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS:	12
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS:	12





6.8.	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:	12
6.9.	CONSTRUCCIONES ANEXAS:	12
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	14
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	14
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	14
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	15
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., 17 de diciembre de 2021.

1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.

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:** Puerto Viejo. ✓

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Canta Mar Lote # 3. ✓

1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K17+538.48 D y abscisa final K17+877.61 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:

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL

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

En esta zona el predio tiene un área aproximada de 19 Ha + 1.674 m² y tiene los siguientes usos: ✓ 5

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 34 Ha + 3.867 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.

2.2 Área de producción: **Zonas de Manglares (Z.M.)**

En esta zona el predio tiene un área aproximada de 210 Ha + 3.206 m² y tiene los siguientes usos:

Usos principales: Bosques de vegetación natural.

Usos permitidos: Estudio e investigación sobre flora y fauna.





Usos restringidos: Ecoturismo.

Usos prohibidos: Tala de árboles, construcciones con materiales permanentes.

Conflictos de uso: Sin conflicto.

Licencias urbanísticas: Sin información.

Fuente: Certificado de uso del suelo, 06 de agosto de 2020.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	70 - SUCRE ✓
Municipio	820 - TOLÚ ✓
Cedula. Catastral actual	70-820-00-02-00-00-0001-0363-0-00-00-0000 ✓
Área de terreno	27 Ha 5000,00 m ² ✓
Área de construcción	0,0 m ² ✓
Avalúo Catastral	\$ 100,599,000 ✓

Fuente: Consulta catastral IGAC, vigencia 2021

6

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 14 de febrero de 2022. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 16 de febrero de 2022.

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-7-2-078, elaborado el 18 de noviembre de 2021.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 18 de noviembre de 2021.
- Certificado de uso del suelo, expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal de Santiago de Tolú, expedido el 06 de agosto de 2020.
- Certificado catastral, vigencia 2021.
- Resolución No. 00376 del 24 de mayo de 1984 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria de Sincelejo.
- Escritura Pública No. 1224 del 17 de marzo de 1989 de la Notaría Tercera de Medellín.
- Escritura Pública No. 115 del 1 de febrero de 2001 de la Notaría Primera de Medellín.
- Escritura Pública No. 210 del 12 de febrero de 2003 de la Notaría Decima de Medellín.
- Escritura Pública No. 803 del 29 de enero de 2009 de la Notaría Quince de Medellín.





PREDIO CAB-7-2-078

- Escritura Pública No. 3627 del 25 de marzo de 2009 de la Notaría Quince de Medellín.
- Estudio de títulos del predio CAB-7-2-078, elaborado el 18 de noviembre de 2021.
- Plano de afectación predial del predio CAB-7-2-078, elaborado el 18 de noviembre de 2021.
- Registro fotográfico.
- Informe técnico del predio CAB-7-2-078, elaborado en noviembre de 2021.

7

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S
NIT. 890940275-0.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 210 del 12 de febrero de 2003 de la Notaría Decima de Medellín.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 340 - 18135.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 340 - 18135, sobre el predio objeto de avalúo recaen las siguientes observaciones jurídicas:

- **Anotación 002: Limitación al dominio:** Servidumbres pasivas de tránsito, registrada mediante Resolución No. 00376 del 24 de mayo de 1984 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria de Sincelejo.
- **Anotación 003: Limitación al dominio:** Servidumbre de acueducto, registrada mediante Resolución No. 00376 del 24 de mayo de 1984 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria de Sincelejo.
- **Anotación 009: Gravamen:** Hipoteca Abierta de Primer Grado sin lime de cuantía, registrada mediante Escritura pública No. 803 del 29 de enero de 2009 de la Notaria quince de Medellín.
- **Anotación 011: Medida cautelar:** Embargo ejecutivo con acción real, registrada mediante Oficio No. 680 del 09 de abril de 2019 proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo.

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 localizado en la vereda Puerto Viejo 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 Tolú y Sincelejo, al sur con el municipio de Palmito y al oriente con el municipio de Coveñas.¹

8



Fuente: Google maps, Consulta: 16 de febrero de 2022,
<https://www.google.com/maps/place/Santiago+de+Tol%C3%BA,+Sucre>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector se evidencian predios con destinación agropecuaria y zonas de reserva y protección forestal.²
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La topografía del predio es plana, con pendientes entre el 0 y 7%.

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

² Ibid.



- 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.³
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica RWBa⁴, y las siguientes características⁵:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
RWBa	Cálido seco	Depósitos marinos mixtos y de materia orgánica	Typic Fluvaquents, Hydric Haplohemists	Drenaje pobre, profundidad superficial y fertilidad baja.	No aplica.

- 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, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 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 Puerto Viejo; para desplazarse al sector se utiliza transporte vehicular por vía veredal.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 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

3 Ibid.

4 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Catastro. Estudio Zonas Homogéneas Físicas para el Municipio de Coveñas - Sucre, Vigencia 2014.

5 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Sucre. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso.

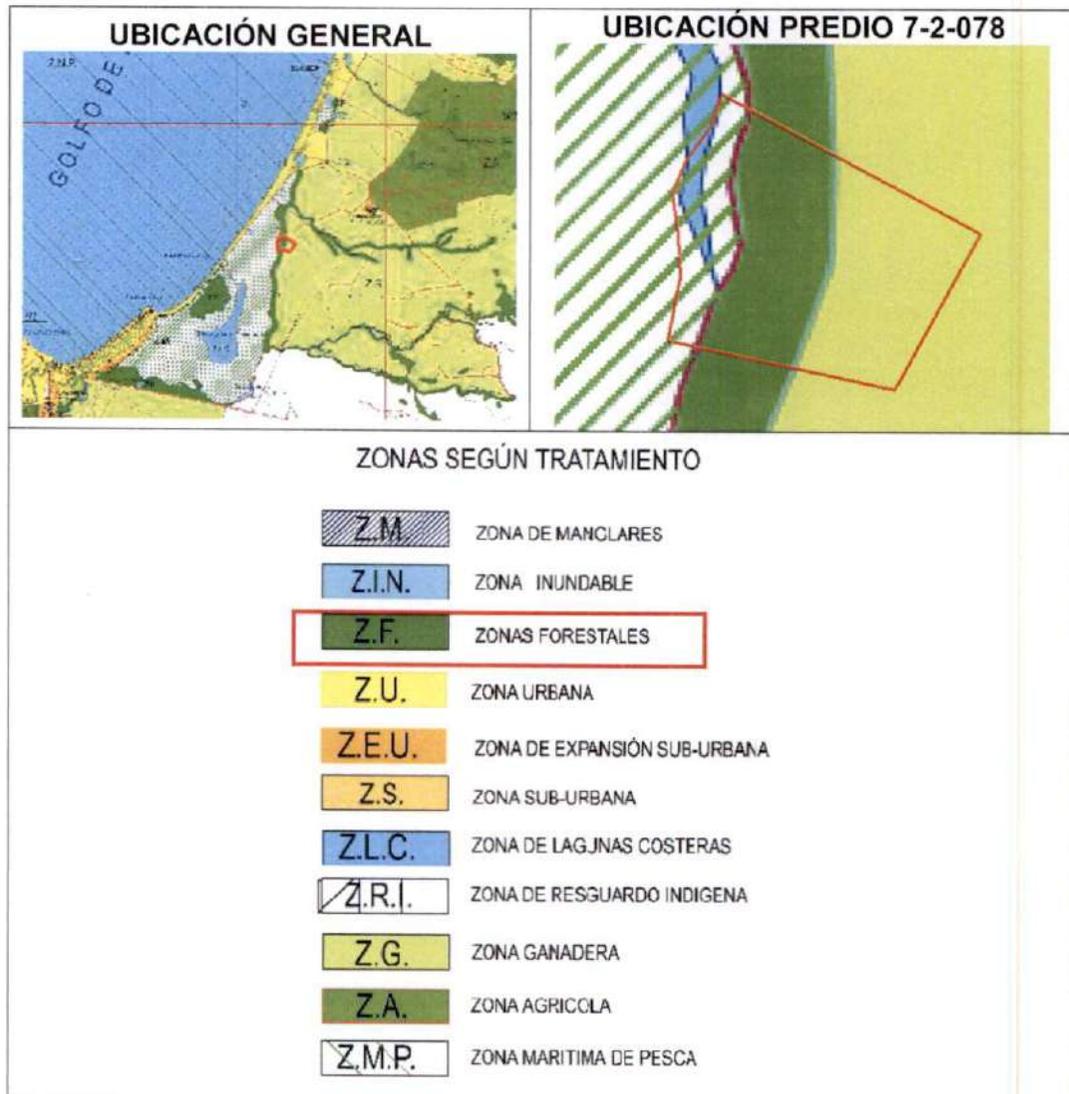




PREDIO CAB-7-2-078

desarrollo territorial del municipio Santiago de Tolú”, el predio está zonificado en los siguientes usos: desarrollo territorial del municipio Santiago de Tolú”, el predio está zonificado en los usos Zona Ganadera, Zonas Forestales y Zonas de Manglares.

Se aclara que la franja requerida del predio objeto de avalúo comercial se encuentra en el uso ZONAS FORESTALES.



Fuente: Mapa de Zonas según Uso – Municipio de SANTIAGO DE TOLÚ





6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la vereda Puerto Viejo, el cual se encuentra aproximadamente a 6,5 km del perímetro urbano del municipio de Santiago De Tolú – Sucre. Se accede por vía veredal.



Fuente de imagen: Google Earth, Consulta: 16 de febrero de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	275.000,00 m ² ✓
ÁREA REQUERIDA:	19.252,85 m ² ✓
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ² ✓
ÁREA SOBRANTE:	255.747,15 m ² ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	19.252,85 m ² ✓

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-078, 18 de noviembre de 2021.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	65,55 m	CUATROMAR S.A., P1 – P2 ✓
SUR	61,09 m	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P3 – P4 ✓
ORIENTE	312,08 m	COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S. "EN REORGANIZACIÓN", P2 – P3 ✓
OCCIDENTE	329,46 m	COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S. "EN REORGANIZACIÓN", P4 – P1 ✓

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-078, 18 de noviembre de 2021.





PREDIO CAB-7-2-078

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** El predio objeto de avalúo se encuentra con frente sobre vía veredal que conecta con vía intermunicipal, la cual se encuentra en buen estado de conservación.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con servicio de acueducto y energía eléctrica.
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

12

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso actual	Norma
1	0-7%	Agropecuario	Zonas forestales

- 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:

CONSTRUCCION	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1: Cerca con 3 hilos de alambre eléctrico, postes en madera de 1.70 m de altura separados cada 5,00 m.	198,05 m	3	Bueno	10

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-078, 18 de noviembre de 2021.

- 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, $\varnothing \leq 0,20$ m	53 Un ✓
Roble, $\varnothing \leq 0,21$ a 0,40 m	155 Un ✓
Roble, $\varnothing \leq 0,41$ a 0,60 m	9 Un ✓





Roble, $\varnothing \leq 0,61$ a $0,80$ m	1 Un ✓
Espino, $\varnothing \leq 0,20$ m	3 Un ✓
Higo, $\varnothing \leq 0,81$ a 1 m	1 Un ✓
Higo, $\varnothing \leq 1,01$ a $1,20$ m	1 Un ✓
Palmito, $\varnothing \leq 0,20$ m	20 Un ✓
Corozo, $\varnothing \leq 1,01$ a $1,20$ m	1 Un ✓
Pasto angleton	15.402,28 m ² ✓

Fuente: Ficha predial CAB- 7-2-078, 18 de noviembre de 2021.

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 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.

14

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

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

ESTUDIO DE MERCADO COVENAS GANADERO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (HA)	AREA CONSTRUIDA (HA)
1	3104598665	Wilson Rua	Coveñas	Petalaca	Finca	\$ 380.000.000	3,8	400,00
2	3205548556	Inmontería, Asesorías Inmobiliarias de Colombia S.A.S.	San Antero	Torrente	Lota	\$ 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:

Unidad fisiográfica 1

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:

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (HA)	VALOR (HA)	AREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	310458665	Wilson Ruiz	Coveñas	Petalaca	Finca	\$ 380.000.000	\$ 368.600.000	3,8	\$ 38.894.737	400,0	\$ 552.000	\$ 220.800.000
2	3205548558	Inmobiliaria, Asesorías Inmobiliarias de Colombia S.A.S.	San Antonio	Torrente	Lote	\$ 6.850.000.000	\$ 6.450.500.000	150,0	\$ 33.950.000	Global		\$ -
3	304338825-3004105032	-	Tolu Vieja	Palmira	Finca	\$ 350.000.000	\$ 339.500.000	8,0	\$ 38.237.500	80,0	\$ 430.000	\$ 33.600.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 37.027.412,38						
DESVIACION ESTANDAR						2.685.300,78		LIMITE SUPERIOR \$ 39.712.713				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,25%		LIMITE INFERIOR \$ 34.342.112				

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

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	\$ 34.342.200





10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

De acuerdo al estudio de mercado se adopta el valor límite inferior encontrado en el sector dadas las condiciones normativas de Áreas Naturales Protegidas – Zonas Forestales del área requerida.

Unidad Fisiográfica 1

16

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 Lórica 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 hectárea 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 340-18135, sobre el predio objeto de avalúo existen las siguientes servidumbres:

- **Anotación 002: Limitación al dominio:** Servidumbres pasivas de tránsito, registrada mediante Resolución No. 00376 del 24 de mayo de 1984 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria de Sincelejo.
- **Anotación 003: Limitación al dominio:** Servidumbre de acueducto, registrada mediante Resolución No. 00376 del 24 de mayo de 1984 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria de Sincelejo.





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

11. CALCULOS 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 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 200.

17

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1: Cerca con 3 hilos de alambre eléctrico, postes en madera de 1,70 m de altura separados cada 5,00 m.				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CABLE ALUMINIO DESNUDO 2AWG ACSR	m	595	\$ 2.795	\$ 1.663.025,00
LIMATON 10-12CM (6M) EUCALIPTO	un	14	\$ 31.448	\$ 440.272,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	Kg	5	\$ 9.900	\$ 49.500,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	76	\$ 20.744	\$ 1.576.544,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 3.729.341,00
TOTAL CANTIDAD				198,05
VALOR UNITARIO				\$ 18.830,00

Fuente grapa: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/grapa-cerca-1-x-12-1000g/90471/>

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI: 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	3	10	198,05	30,00%	2	21,53%	\$ 18.830,00	\$ 4.054,10	\$ 14.775,90	\$ 2.926.367,19
VALOR TOTAL										\$ 2.926.367,19
VALOR ADAPTADO										\$ 2.926.367



12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CALCULO CULTIVO Y ESPECIES				
Cultivos y especies	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Valor total
Roble, $\varnothing \leq 0,20$ m	Un	53	\$ 37.453	\$ 1.985.009
Roble, $\varnothing \leq 0,21$ a 0,40 m	Un	155	\$ 269.665	\$ 41.798.075
Roble, $\varnothing \leq 0,41$ a 0,60 m	Un	9	\$ 749.068	\$ 6.741.612
Roble, $\varnothing \leq 0,61$ a 0,80 m	Un	1	\$ 1.048.696	\$ 1.048.696
Espino, $\varnothing \leq 0,20$ m	Un	3	\$ 2.969	\$ 8.907
Higo, $\varnothing \leq 0,81$ a 1 m	Un	1	\$ 178.129	\$ 178.129
Higo, $\varnothing \leq 1,01$ a 1,20 m	Un	1	\$ 266.094	\$ 266.094
Palmito, $\varnothing \leq 0,20$ m	Un	20	\$ 30.000	\$ 600.000
Corozo, $\varnothing \leq 1,01$ a 1,20 m	Un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
Pasto angleton	m2	15402,28	\$ 381	\$ 5.868.269
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 58.524.791



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				
Terreno	Ha	1,925285	\$ 34.342.200	\$ 66.118.523
TOTAL TERRENO				\$ 66.118.523
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.926.367
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 58.524.791
TOTAL AVALUO				\$ 127.569.681

20

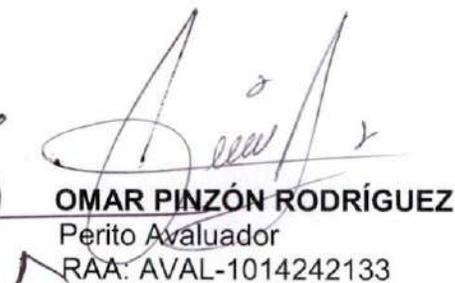
TOTAL, AVALÚO: CIENTO VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$127.569.681,00).

Bogotá, D.C., 16 de febrero de 2022.

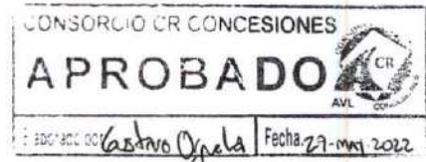
Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal



OMAR PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

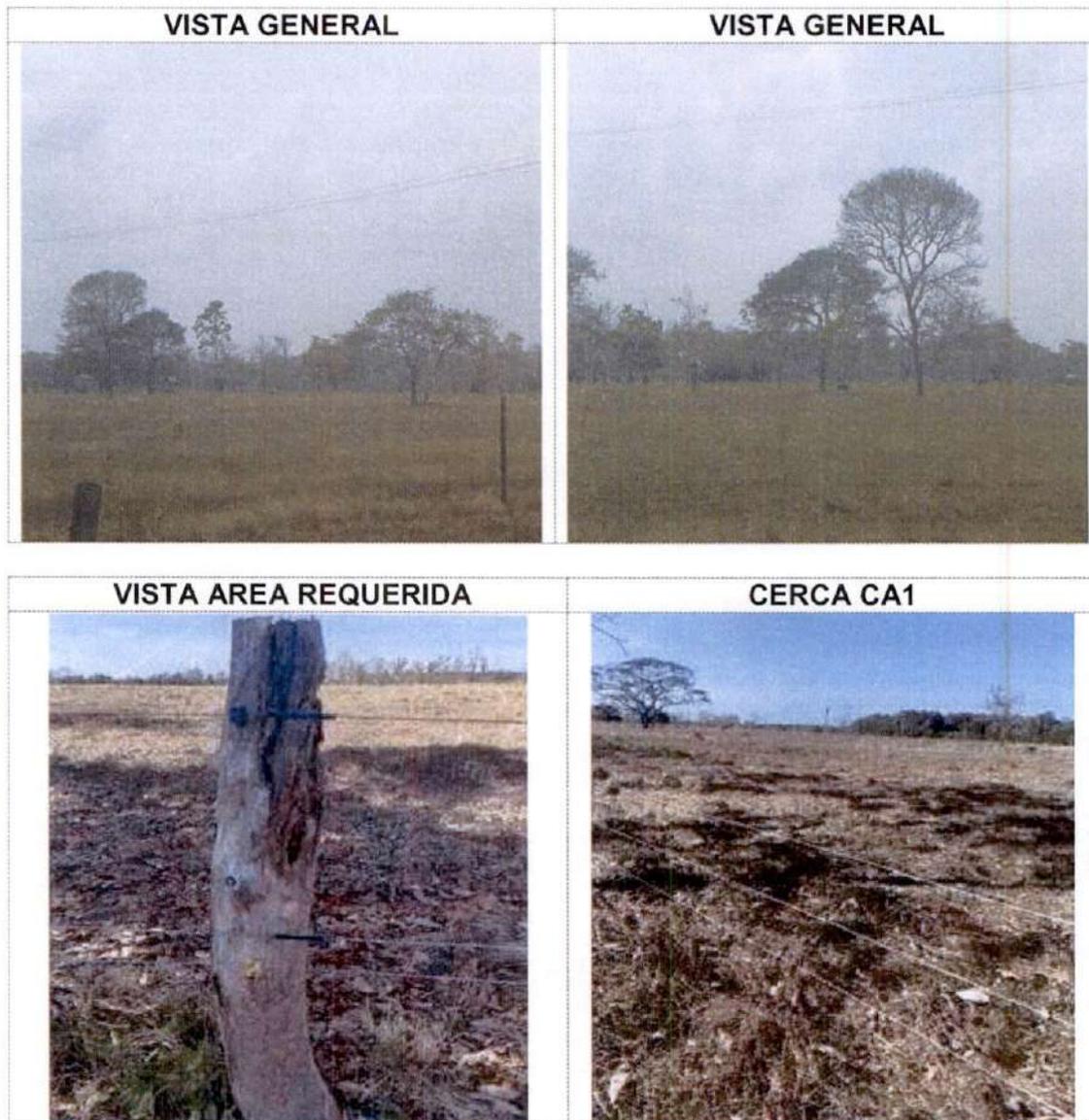
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-078

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO



21





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

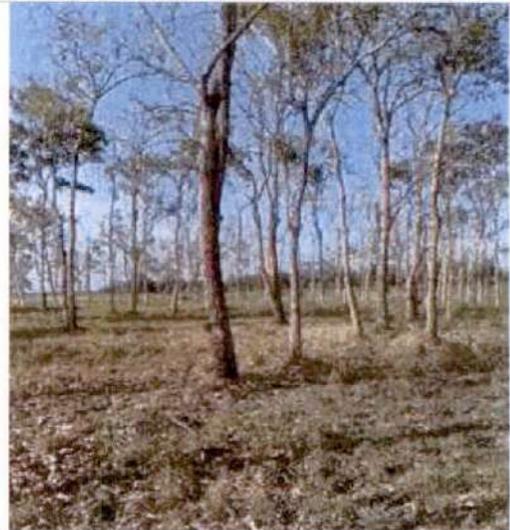


PREDIO CAB-7-2-078

ESPECIES REQUERIDAS



ESPECIES REQUERIDAS

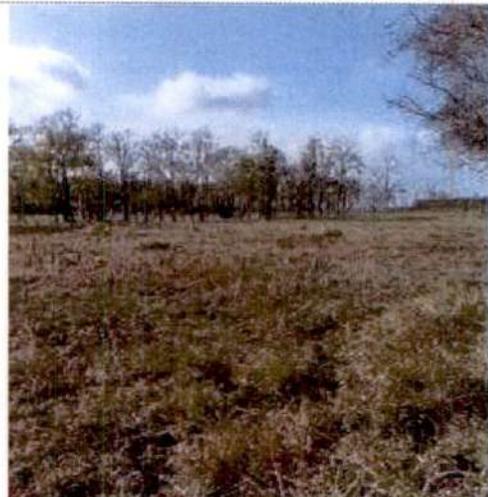


22

ESPECIES REQUERIDAS



ESPECIES REQUERIDAS



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

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



ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones.

Dirección: Lote de terreno.

Vereda/Barrio: Puerto Viejo.

Municipio: Santiago de Tolú.

Departamento: Sucre.

Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0363-0-00-00-0000.

Títulos de adquisición: Escritura Pública No. 115 del 1 de febrero de 2001 de la Notaría Primera de Medellín.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 18135.

Propietarios: COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S.

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	\$ -	





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-078

CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones.
Dirección: Lote de terreno.
Vereda/Barrio: Puerto Viejo.
Municipio: Santiago de Tolú.
Departamento: Sucre.
Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0363-0-00-00-0000.
Títulos de adquisición: Escritura Pública No. 115 del 1 de febrero de 2001 de la Notaría Primera de Medellín.
Matricula Inmobiliaria: 340 – 18135.
Propietarios: COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S.

24

2. VALORACION COMERCIAL:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
Terreno	Ha	1,925285	\$ 34.342.200	\$ 66.118.523
TOTAL TERRENO				\$ 66.118.523
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.926.367
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 58.524.791
TOTAL AVALUO				\$ 127.569.681

TOTAL, AVALÚO: CIENTO VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$127.569.681,00).

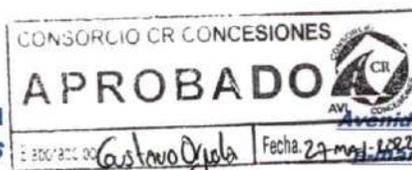
Bogotá, D.C., 16 de febrero de 2022.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal


OMAR PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133

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



Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

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 CANTAMAR Lote 03
 Código Catastral 70820-00-020000-0001-0363-0-00000000
 Folio de Matricula Inmobiliaria: 340-18135
 Probable Propietario: COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL CO *OTROS

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO POR ÁREAS

ITEM	USO DE LA ZONA	ÁREA DE AFECTACIÓN APROXIMADA
1	Zona Rural (Zona Ganadera ZG)	19 Ha + 1.674 m ²
2	Zona Forestal (ZF).	8 Ha + 3.326 m ²
	ÁREA TOTAL APROXIMADA DEL PREDIO	27 Ha + 5.000 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 19 Ha + 1.674 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 34 Ha + 3.867 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.

2.2 Área de producción: Zonas de Manglares (ZM).

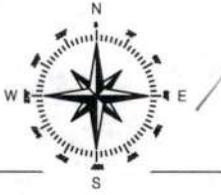
En esta zona el predio tiene un área aproximada de 210 Ha + 3.206 m² y tiene los siguientes usos:

Usos Principales:	Bosques de vegetación natural.
Usos Permitidos:	Estudio e investigación sobre flora y fauna
Usos Restringidos:	Ecoturismo
Usos Prohibidos:	Tala de árboles, construcciones con materiales permanentes
Conflictos de uso:	Sin conflicto.
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 VITO LA VÁSQUEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal

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



CAB-7-2-079
 CUATROMAR S.A.
 708200002000000010199000000000
 340-18080
 CANTAMAR LO 01

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

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

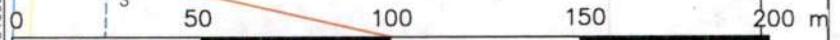
CA1

CA1

ÁREA SOBRANTE

ÁREA SOBRANTE

ESCALA = 1:2000



CONEXIÓN VIAL
 ANTIOQUIA-BOLIVAR
 UFI 7 SUBSECTOR 2
 VARIANTE COVEÑAS



CONCESIÓN
 Ruta al Mar

DIBUJÓ:
 JOHANA ROA AREVALO

TÍTULO:
 PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

PROPIETARIO:
 COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY
 S.A.S. "EN REORGANIZACIÓN"

COD. CATASTRAL:
 708200002000000010363000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
 340-18135

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL:	27 Ha + 5000.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	1 Ha + 9252.85 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	25 Ha + 5747.15 m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²

CONVENCIONES

- Línea de compra
- Ejes de vía proyectada
- Eje de vía existente
- Borde vía existente
- Borde vía proyectado
- Fuentes hídricas
- Derecho de Vía
- Alcantarilla
- Cercas
- Limite predial
- Área requerida
- Área remanente
- Área construcción requerida
- Área construcción anexa requerida
- Punto de inflexión
- Chaflián Lleno
- Chaflián 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

PR	ABSCISAS
INICIO: PK 00+000	INICIO: K17+538,48 D
FINAL: PK 21+550	FINAL: K17+877,61 I

ESCALA: 1:2000	FECHA: 18-11-2021
-------------------	----------------------

RUTA: VARIANTE COVEÑAS	CIP: CAB-7-2-078	ARCHIVO: CAB-7-2-078.dwg	PLANO: 1 DE 2
---------------------------	---------------------	-----------------------------	------------------

CONSORCIO CR CONCESIÓN

APROBADO

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1536239.45	831580.45	65.55
2	1536208.62	831638.29	
3	1535896.73	831627.32	312.08
4	1535910.26	831567.75	61.09
5	1536199.08	831577.73	289.00
1	1536239.45	831580.45	40.46
AREA REQUERIDA (m2):			19252.85

 <p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES <table border="0"> <tr> <td>--- Línea de compra</td> <td>▭ Límite predial</td> </tr> <tr> <td>--- Ejes de vía proyectada</td> <td>▨ Área requerida</td> </tr> <tr> <td>--- Eje de vía existente</td> <td>▨ Área remanente</td> </tr> <tr> <td>--- Borde vía existente</td> <td>▨ Área construcción requerida</td> </tr> <tr> <td>--- Borde vía proyectado</td> <td>▨ Área construcción anexa requerida</td> </tr> <tr> <td>--- Fuentes hídricas</td> <td>● Punto de inflexión</td> </tr> <tr> <td>--- Derecho de Vía</td> <td>— Chafalán Lleno</td> </tr> <tr> <td>--- Alcantarilla</td> <td>— Chafalán Corte</td> </tr> <tr> <td>--- Cercas</td> <td></td> </tr> </table>	--- Línea de compra	▭ Límite 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	--- Derecho de Vía	— 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
--- Línea de compra	▭ Límite 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																				
--- Derecho de Vía	— Chafalán Lleno																				
--- Alcantarilla	— Chafalán Corte																				
--- Cercas																					
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 7 SUBSECTOR 2 VARIANTE COVEÑAS	PROPIETARIO: COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S. "EN REORGANIZACIÓN"	<table border="1"> <tr> <td>PR</td> <td>ABSCISAS</td> </tr> <tr> <td>INICIO: PK 00+000</td> <td>INICIO: K17+538,48 D</td> </tr> <tr> <td>FINAL: PK 21+550</td> <td>FINAL: K17+877,811</td> </tr> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: PK 00+000	INICIO: K17+538,48 D	FINAL: PK 21+550	FINAL: K17+877,811	<table border="1"> <tr> <td>ESCALA: N.A</td> <td>FECHA: 18-11-2021</td> </tr> </table>	ESCALA: N.A	FECHA: 18-11-2021										
PR	ABSCISAS																				
INICIO: PK 00+000	INICIO: K17+538,48 D																				
FINAL: PK 21+550	FINAL: K17+877,811																				
ESCALA: N.A	FECHA: 18-11-2021																				
 <p>CONCESIÓN Ruta al Mar</p>	COD. CATASTRAL: 708200002000000010363000000000 ✓ MATRICULA INMOBILIARIA: 340-18135 ✓	<table border="1"> <tr> <td>RUTA: VARIANTE COVEÑAS</td> <td>CIP: CAB-7-2-078</td> </tr> </table>	RUTA: VARIANTE COVEÑAS	CIP: CAB-7-2-078	<table border="1"> <tr> <td>ARCHIVO: CAB-7-2-078.dwg</td> <td>PLANO: 2 DE 2</td> </tr> </table>	ARCHIVO: CAB-7-2-078.dwg	PLANO: 2 DE 2														
RUTA: VARIANTE COVEÑAS	CIP: CAB-7-2-078																				
ARCHIVO: CAB-7-2-078.dwg	PLANO: 2 DE 2																				
DIBUJÓ: JOHANA ROA AREVALO	CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>27 Ha + 5000.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td> <td>1 Ha + 9252.85 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 000.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>25 Ha + 5747.15 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td>00.00 m²</td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL:	27 Ha + 5000.00 m ²	ÁREA REQUERIDA:	1 Ha + 9252.85 m ²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²	ÁREA SOBRANTE:	25 Ha + 5747.15 m ²	ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²	CONSORCIO CR CONCESION... APROBADO									
ÁREA TOTAL:	27 Ha + 5000.00 m ²																				
ÁREA REQUERIDA:	1 Ha + 9252.85 m ²																				
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²																				
ÁREA SOBRANTE:	25 Ha + 5747.15 m ²																				
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²																				