



Montería,

Señores:

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

Correo: [cuatromar2005@gmail.com](mailto:cuatromar2005@gmail.com)

Predio: CANTA MAR N° 1

Santiago de Tolú- Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR  
Radicado: 48-147S-20230111008792  
Fecha: 11/01/2023 08:55:26 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-20221214008748 DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2022. **PREDIO CAB-7-2-079.**

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado No. 48-147S-20221214008749 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-20221214008748 de fecha 14 diciembre de 2022, enviada el 14 de diciembre de 2022 al correo electrónico 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 1° 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-20221214008748 de fecha 14 diciembre de 2022, enviada el 14 de 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 N° 1, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU,



DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 708200002000000010199000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-18080 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-7-2-079. UFI 7 SUBSECTOR 2 VARIANTE COVEÑA.

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-20221214008749 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 N° 1", 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.



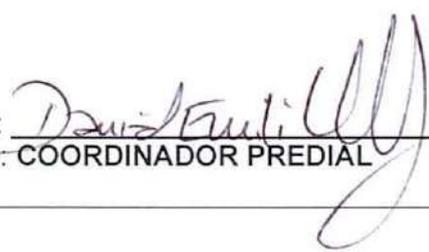
---

DANIEL EMILIO ORTEGA HERNÁNDEZ  
Coordinador predial

Proyecto: DMGA  
Reviso: DEOH

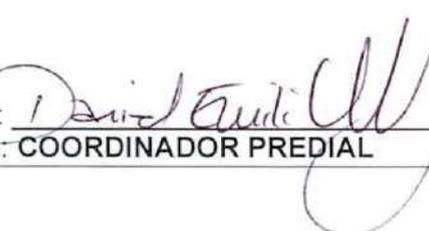
### CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica la Oferta Formal de Compra No. 48-147S-20221214008748 de fecha 14 diciembre de 2022. **PREDIO CAB-7-2-079**, 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-20221214008748 de fecha 14 diciembre de 2022. **PREDIO CAB-7-2-079**, 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: 48-147S-  
20221214008748  
Fecha: 14/12/2022 02:46:56 p. m.  
Usuario: diana.gutierrez  
CATEGORIA: EXTERNA



NIT: 900.894.996-0  
Página 1 de 5

Montería,

Señores:

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

Predio: CANTA MAR N° 1  
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 N° 1, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 708200002000000010199000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-18080 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-7-2-079. 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-7-2-079
Fecha de ficha	24-noviembre-2021
Tramo / Unidad funcional	UFI 7 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	25883,15 M2
Abscisa inicial	K17+851,29 D
Abscisa final	K18+310,08 I
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Inmobiliaria	Matricula 340-18080
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200002000000010199000000000

Los linderos generales del predio requerido están contenidos en la Escritura Pública No. 2618 del 26 de diciembre de 2005 de la Notaria Veintiséis de Medellín, a saber:

*"Por el Norte, del punto 86A al punto 51A con 665 metros, con Fernando Martínez Mejía. ESTE, del punto 86A al punto 86, con 430 metros con Luis Fernando Martínez Mesa; SUR, del punto 86 al punto 51 con 550 metros, con Luis Fernando Martínez Mesa. OESTE: Del punto 51 al punto 51A con 480 metros Manglares de Luis Fernando Martínez Mesa".*

#### B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-18080 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
CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL"	Nit 900060788-6	Compraventa	Escritura	N° 2618 del 26 de diciembre de 2005	26	Medellín

### C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N° CAB-7-2-079:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-7-2-079	Total: 275000,00 M2
	Requerida: 25883,15 M2
	Remanente: 0,00 M <sup>2</sup>
	Sobrante: 249116,85 M2
	Total Requerida: 25883,15 M2

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	65,93 m	METROS LINEALES	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL"
SUR	P6-P7	65,55 m	METROS LINEALES	COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S "EN REORGANIZACION"
ORIENTE	P2-P6	424,56 m	METROS LINEALES	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL"
OCCIDENTE	P7-P1	438,20 m	METROS LINEALES	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL"

### 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-7-2-079 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 DOCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$112.747.386)**

Por concepto de Valor de Terreno, construcciones anexas, Cultivos y Especies a favor del propietario; la suma de **CIENTO DOCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$112.747.386)**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	1,417037	\$ 37.000.000	\$ 52.430.369
U.F.2	Ha	1,171278	\$ 34.342.200	\$ 40.224.263
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 92.654.632</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 2.188.352</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 17.904.402</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 112.747.386</b>

**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](mailto: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-7-2-079 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-7-2-079**

<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	<b>LOTE DE TERRENO</b>
<b>DIRECCIÓN:</b>	<b>CANTA MAR No. 1</b>
<b>VEREDA:</b>	<b>SANTIAGO DE TOLÚ</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>SANTIAGO DE TOLÚ</b>
<b>DEPARTAMENTO:</b>	<b>SUCRE</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.</b>

**BOGOTA D.C., 16 DE FEBRERO DE 2022**





**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1.</b>	<b>INFORMACION GENERAL .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2.</b>	<b>DOCUMENTOS .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN JURÍDICA.....</b>	<b>6</b>
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN: .....	6
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA: .....	6
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS: .....	7
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....</b>	<b>7</b>
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR: .....	7
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE: .....	7
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
<b>5.</b>	<b>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>10</b>
6.1.	UBICACIÓN: .....	10
6.2.	ÁREA DEL TERRENO: .....	10
6.3.	LINDEROS: .....	10
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: .....	11
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS: .....	11
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS: .....	11
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS: .....	11
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: .....	11
6.9.	CONSTRUCCIONES ANEXAS: .....	11

2





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





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

**1. INFORMACION GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesión Ruta al Mar S.A.S., 08 de octubre 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:** Santiago de Tolú. ✓
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Canta Mar No. 1. ✓
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K17+851,29 D y abscisa final K18+310,08 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





**PREDIO CAB-7-2-079**

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 20 Ha + 5.585 m<sup>2</sup> 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 8 Ha + 3.326 m<sup>2</sup> 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	70-820-00-02-00-00-0001-0199-0-00-00-0000 ✓
Área de terreno	27 Ha 5.000,00 m <sup>2</sup> ✓
Área de construcción	0,0 m <sup>2</sup> ✓
Avalúo Catastral	\$105.863.000 ✓

Fuente: Certificado catastral, vigencia 2021.





**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:** 14 de febrero de 2022.

**2. DOCUMENTOS**

- Ficha predial del predio CAB-7-2-079, elaborada el 24 de noviembre de 2021.
- Certificado de tradición y libertad, expedido el 24 de noviembre de 2021.
- 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 24 de noviembre de 2021.
- Estudio de títulos del predio CAB-7-2-079, del 24 de noviembre de 2021.
- Escritura pública No. 4954 del 31 de diciembre de 1985 de la Notaria Tercera de Medellín.
- Escritura pública No. 4856 del 28 de noviembre de 1986 de la Notaria Tercera de Medellín.
- Escritura pública No. 4577 del 18 de noviembre de 1986 de la Notaria Tercera de Medellín.
- Escritura pública No. 2618 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 01 de febrero de 2001 de la Notaria Decima de Medellín.
- Resolución 375 de 1984

**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. 2618 del 26 de diciembre de 2005 proferida por la Notaria veinticinco de Medellín. ✓

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 340-18080. ✓





**PREDIO CAB-7-2-079**

- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-18080, sobre el predio objeto de avalúo no recaen observaciones jurídicas.

**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 Toluviejo y Sincelejo, al sur con el municipio de Palmito y al oriente con el municipio de Coveñas.<sup>1</sup>



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

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente de actividades como la agricultura, la ganadería, la pesca, artesanía y turismo.<sup>1</sup>

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





- 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.<sup>2</sup>, el municipio se encuentra a 5 msnm<sup>3</sup>, presenta precipitación anual promedio de 1011 mm<sup>4</sup>.
- 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	CARACTERISTICAS 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 Ibid.

3 Ibid.

4 Centro de Observaciones Oceanográficas e Hidrográficas: [www.cioh.org.co](http://www.cioh.org.co).

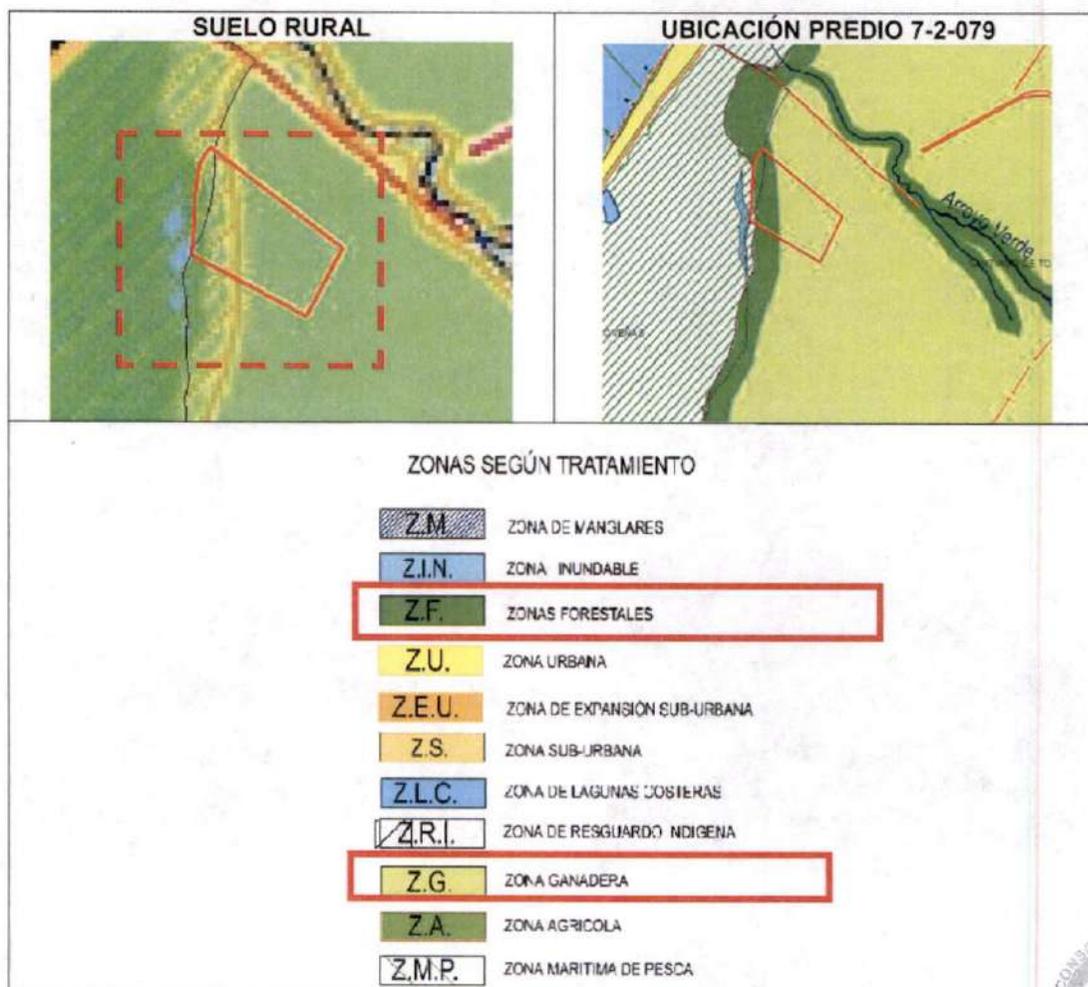




**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**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 Palmito, el cual se encuentra aproximadamente a 8,5 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: 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 <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	25.883,15 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	25.883,15 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	249.116,85 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-079, 24 de noviembre de 2021.

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





LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	65,93 m	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P1-P2
SUR	65,55 m	COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S "EN REORGANIZACION", P6-P7
ORIENTE	424,56 m	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P2-P6
OCCIDENTE	438,20 m	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P7-P1

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-079, 24 de noviembre de 2021.

- 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	1,417037 Ha
2	0-7%	Agropecuario	Zona Forestal	1,171278 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-7-2-079**

CONSTRUCCIÓN	MEDIDA	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1: Cerca de 2 hilos de alambre eléctrico con postes de madera de 1.50 de altura separados cada 10m.	61,68 m	3	Bueno	10
CA2: Canal en tierra con ancho promedio de 2.00 m, profundidad promedio de 0.50 m y longitud de 60.86 m	60,86 m	N/A	N/A	N/A

12

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-079, 24 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
Palmito, D: ≤ 0.20 m	19 UN /
Campano, D: ≤ 0.20 m	2 UN
Mora, D: ≤ 0.20 m	1 UN /
Campano, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	2 UN /
Campano, D: ≤ 0.61 a 0.80 m	1 UN /
Roble, D: ≤ 0.20 m	79 UN /
Roble, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	7 UN /
Roble, D: ≤ 0.61 a 0.80 m	3 UN /
Higo, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	2 UN /
Higo, D: ≤ 0.61 a 0.80 m	3 UN /
Higo, D: ≤ 0.81 a 1 m	1 UN /
Espino, D: ≤ 0.20 m	4 UN /
Palmito, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	4 UN /
Corozo, D: ≤ 0.81 a 1 m	1 UN /
Pasto angleton	20706,52 m <sup>2</sup> /

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-079, 24 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.

13

**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.

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





**PREDIO CAB-7-2-079**

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	Inmontería, 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 COVEÑAS GANADERO												
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	3104598665	Wilson Rúa	Coveñas	Petalaca	Finca	\$ 380.000.000	\$ 368.600.000	3,8	\$ 38.894.737	400,0	\$ 552.000	\$ 220.800.000
2	3205548556	Inmontería, Asesorías Inmobiliarias de Colombia S.A.S.	San Antero	Torrente	Lote	\$ 6.650.000.000	\$ 6.430.500.000	190,0	\$ 33.850.000	Global		\$ -
3	3043388525-3004105032	-	Tolú Viejo	Palmira	Finca	\$ 350.000.000	\$ 338.500.000	8,0	\$ 38.237.500	80,0	\$ 420.000	\$ 32.600.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 37.027.412,28						
DEVIACION ESTANDAR						2.893.200,70		LIMITE SUPERIOR		\$ 39.712.213		
COEFICIENTE DE VARIACION						7,28%		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.





**PREDIO CAB-7-2-079**

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.

16

**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.





**PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

CA1: Cerca de 2 hilos de alambre eléctrico con postes de madera de 1.50 de altura separados cada 10m.

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
cable aluminio desnudo 2AWG ACSR	m	124 ✓	\$ 2.795	\$ 346.580,00
Limaton 10-12CM (6M) Eucalipto	un	2	\$ 31.448	\$ 62.896,00
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma	kg	1	\$ 9.900	\$ 9.900,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	hc	17	\$ 20.744	\$ 352.648,00
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 772.024,00</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>61,68</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 12.517,00</b>

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

17

CA2: Canal en tierra con ancho promedio de 2.00 m, profundidad promedio de 0.50 m y longitud de 60.86 m

Ítem	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Valor total
Replanteo	m2	122 ✓	\$ 2.842	\$ 824.378,94
Excavación manual general	m3	60,86 ✓	\$ 21.266	\$ 3.701.134,64
<b>VALOR TOTAL TIPOLOGIA</b>				<b>\$ 4.525.513,58</b>
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>60,86</b>
<b>VALOR UNITARIO</b>				<b>\$ 26.002,72</b>

**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 CERCA	3	10	61,68	30,00%	2	21,53%	\$ 12.517,00	\$2.694,91	\$9.822,09	\$605.826,51
CA2 CANAL	NA	NA	60,86	NA	NA	NA	\$ 26.002,72	NA	\$26.002,72	\$1.582.525,54
<b>VALOR TOTAL</b>										<b>\$ 2.188.352,05</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>										<b>\$ 2.188.352</b>

**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:

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR ITEM	VALOR TOTAL
✓ Palmito, D: ≤ 0.20 m	un	19	\$ 30.000	\$ 570.000
✓ Campano, D: ≤ 0.20 m	un	2	\$ 12.370	\$ 24.740
✓ Mora, D: ≤ 0.20 m	un	1	\$ 22.472	\$ 22.472
✓ Campano, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	un	2	\$ 89.064	\$ 178.128
✓ Campano, D: ≤ 0.61 a 0.80 m	un	1	\$ 346.361	\$ 346.361
✓ Roble, D: ≤ 0.20 m	un	79	\$ 37.453	\$ 2.958.787
✓ Roble, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	un	7	\$ 269.665	\$ 1.887.655
✓ Roble, D: ≤ 0.61 a 0.80 m	un	3	\$ 1.048.696	\$ 3.146.088
✓ Higo, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	un	2	\$ 39.584	\$ 79.168
✓ Higo, D: ≤ 0.61 a 0.80 m	un	3	\$ 153.938	\$ 461.814
✓ Higo, D: ≤ 0.81 a 1 m	un	1	\$ 178.129	\$ 178.129
✓ Espino, D: ≤ 0.20 m	un	4	\$ 2.969	\$ 11.876
✓ Palmito, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	un	4	\$ 30.000	\$ 120.000
✓ Corozo, D: ≤ 0.81 a 1 m	un	1	\$ 30.000	\$ 30.000
✓ Pasto angleton	m2	20706,52	\$ 381	\$ 7.889.184
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 17.904.402</b>

18





**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
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	1,417037	\$ 37.000.000	\$ 52.430.369
U.F.2	Ha	1,171278	\$ 34.342.200	\$ 40.224.263
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 92.654.632</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 2.188.352</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 17.904.402</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 112.747.386</b>

20

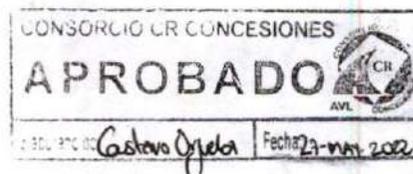
**TOTAL AVALÚO: CIENTO DOCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$112.747.386,00).**

Bogotá, D.C., 16 de febrero 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

**ESPECIES REQUERIDAS**



**ESPECIES REQUERIDAS**



**CA1 CERCA**



**CA2 CANAL**





**ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

**I. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** LOTE DE TERRENO.

**Dirección:** CANTA MAR No. 1.

**Vereda/Barrio:** SANTIAGO DE TOLÚ

**Municipio:** SANTIAGO DE TOLÚ

**Departamento:** SUCRE

**Cedula catastral:** 70-820-00-02-00-00-0001-0199-0-00-00-0000

**Títulos de adquisición:** Compraventa protocolizada mediante escritura pública No. 2618 del 26 de diciembre de 2005 proferida por la Notaria veinticinco de Medellín.

**Matricula Inmobiliaria:** 340-18080.

**Propietario:** CUATROMAR S.A.

22

**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
<b>Total Indemnizaciones</b>	<b>\$ -</b>	





**CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

**Tipo de Inmueble:** LOTE DE TERRENO.  
**Dirección:** CANTA MAR No. 1.  
**Vereda/Barrio:** SANTIAGO DE TOLÚ  
**Municipio:** SANTIAGO DE TOLÚ  
**Departamento:** SUCRE  
**Cedula catastral:** 70-820-00-02-00-00-0001-0199-0-00-00-0000  
**Títulos de adquisición:** Compraventa protocolizada mediante escritura pública No. 2618 del 26 de diciembre de 2005 proferida por la Notaria veinticinco de Medellín.  
**Matricula Inmobiliaria:** 340-18080.  
**Propietario:** CUATROMAR S.A.

23

**2. VALORACION COMERCIAL:**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	1,417037	\$ 37.000.000	\$ 52.430.369
U.F.2	Ha	1,171278	\$ 34.342.200	\$ 40.224.263
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 92.654.632</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 2.188.352</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 17.904.402</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 112.747.386</b>

**TOTAL AVALÚO: CIENTO DOCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$112.747.386,00).**

Bogotá, D.C., 16 de febrero de 2022.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY**  
 Representante Legal

  
**OMAR PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA: AVAL- 1.014.242.133





**CONCESIÓN**  
Ruta al Mar

SISTEMA INT... DO 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

SECTOR O TRAMO VARIANTE COVEÑAS

PREDIO No. CAB-7-2-079

ABSC. INICIAL K17+851.29 D ✓

ABSC. FINAL K18+310.08 I ✓

MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izq-Der 431.35 m ✓

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

CEDULA 900.060.788-6 ✓  
DIRECCION / EMAIL. [cuatromar2005@gmail.com](mailto:cuatromar2005@gmail.com)  
DIRECCION DEL PREDIO CANTA MAR N° 1 ✓

MATRICULA INMOBILIARIA 340-18080 ✓  
CEDULA CATASTRAL 708200002000000010199000000000 ✓

VEREDA/BARRIO: SANTIAGO DE TOLÚ ✓	CLASIFICACION DEL SUELO RURAL Y RURAL PROTEGIDO ✓	LINDEROS NORTE 65.93 m ✓	COLINDANTES CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P1-P2 ✓
MUNICIPIO: SANTIAGO DE TOLÚ ✓	AGROPECUARIO	SUR 65.55 m ✓	COLOMBIAN AGROINDUSTRIAL COMPANY S.A.S "EN REORGANIZACION", P6-P7 ✓
DPTO: SUCRE ✓	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO CONSTRUCCION ✓	ORIENTE 424.56 m ✓	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P2-P6 ✓
Predio requerido para: CONSTRUCCION ✓	TOPOGRAFIA 0 - 7 % Plana	OCCIDENTE 438.20 m ✓	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P7-P1 ✓

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Palmito, D: ≤ 0.20 m	19	-	UN
Campano, D: ≤ 0.20 m	2	-	UN
Mora, D: ≤ 0.20 m	1	-	UN
Campano, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	2	-	UN
Campano, D: ≤ 0.61 a 0.80 m	1	-	UN
Roble, D: ≤ 0.20 m	79	-	UN
Roble, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	7	-	UN
Roble, D: ≤ 0.61 a 0.80 m	3	-	UN
Higo, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	2	-	UN
Higo, D: ≤ 0.61 a 0.80 m	3	-	UN
Higo, D: ≤ 0.81 a 1 m	1	-	UN
Espino, D: ≤ 0.20 m	4	-	UN
Palmito, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	4	-	UN
Corozo, D: ≤ 0.81 a 1 m	1	-	UN
Pasto angleton	20706.52	-	m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	CA1: Cerca de 2 hilos de alambre eléctrico con postes de madera de 1.50 de altura separados cada 10m.	61.68	m
2	CA2: Canal en tierra con ancho promedio de 2.00 m, profundidad promedio de 0.50 m y longitud de 60.86 m	60.86	m3
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? 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: 24-11-21  
 Elaboró: JOHANA ROA AREVALO  
 M.P. 25222-327195 CND  
 Revisó y Aprobó: *J. Roa Arevalo*

AREA TOTAL TERRENO 275000.00 m²  
 AREA REQUERIDA POR DISEÑO 25883.15 m²  
 AREA REMANENTE 0.00 m²  
 AREA TOTAL REQUERIDA 25883.15 m²  
 AREA SOBRANTE 249116.85 m²

OBSERVACIONES:



CAB-7-2-079  
 CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL"  
 708200002000000010199000000000  
 CANTA MAR N°1

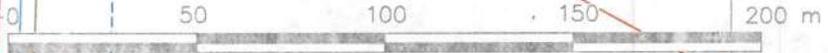
ÁREA SOBRANTE

CAB-7-2-079  
 CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL"  
 708200002000000010199000000000  
 CANTA MAR N°1

ÁREA SOBRANTE

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

ESCALA = 1:2000



**ANI**  
 Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL  
 ANTIOQUIA-BOLIVAR  
 UFI 7 SUBSECTOR 2  
 VARIANTE COVEÑAS

**CONCESIÓN**  
 Ruta al Mar

DIBUJÓ:  
 JOHANA ROA AREVALO

**TÍTULO:**  
 PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL

**PROPIETARIO:**  
 CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL"

**COD. CATASTRAL:**  
 708200002000000010199000000000

**MATRICULA INMOBILIARIA:**  
 340-18080

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	27 Ha + 5000.00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	2 Ha + 5883.15 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	24 Ha + 9116.85 m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m <sup>2</sup>

**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
- Límite predial
- Área requerida
- Área remanente
- Área construcción requerida
- Área construcción anexa requerida
- ⊙ Punto de inflexión
- Chafalán Lleno
- Chafalán Corte

PR	ABSCISAS
INICIO: PK 00+000	INICIO: K17+851.29 D
FINAL: PK 21+550	FINAL: K18+310.09 I

**RUTA:**  
 VARIANTE COVEÑAS

**CIP:**  
 CAB-7-2-079

**INFORMACIÓN DE REFERENCIA**

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

**DATUM:**  
 MAGNA - SIRGAS

**ORIGEN DE LA ZONA:**  
 CENTRAL

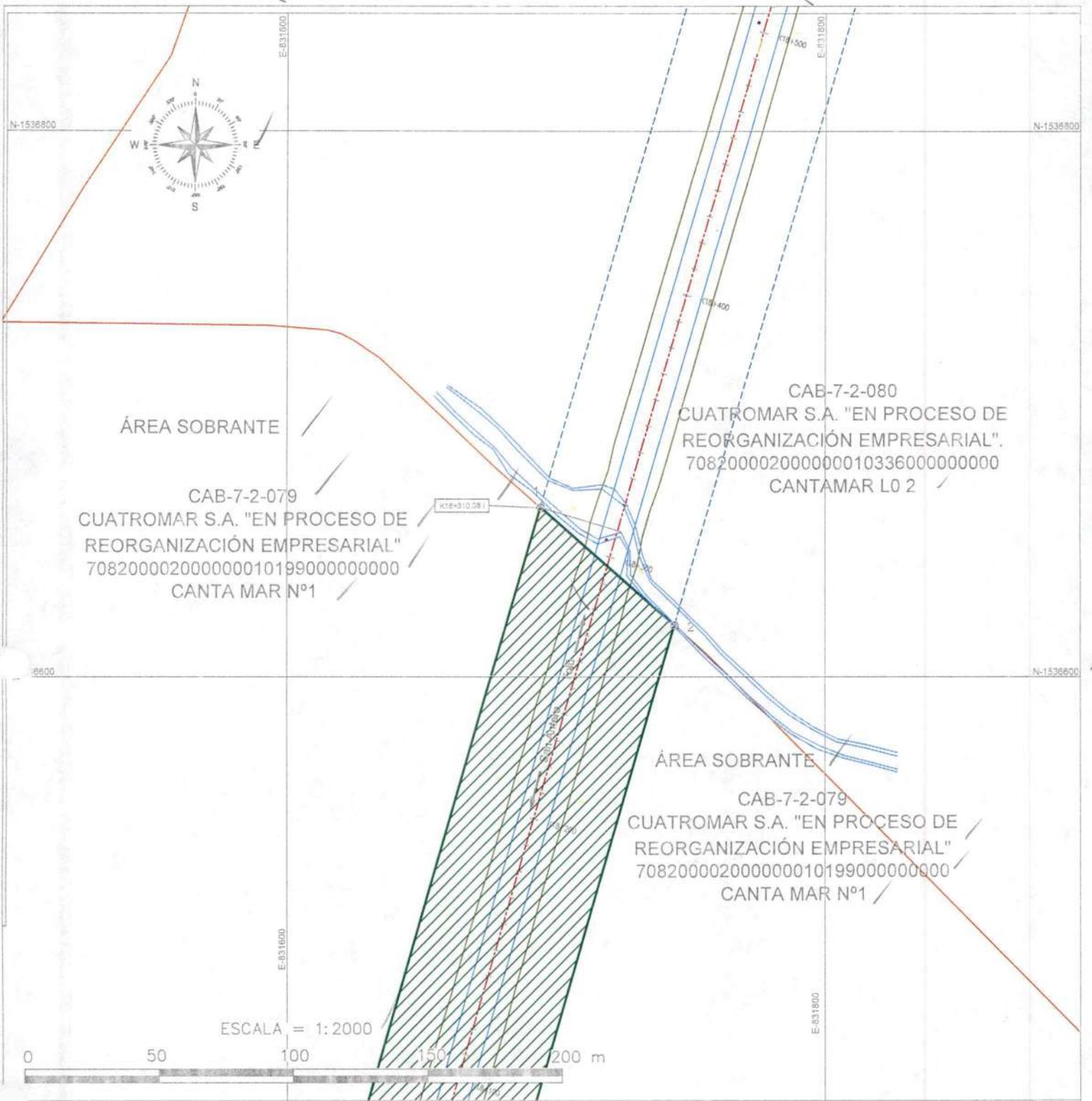
**COORDENADAS GEOGRAFICAS:**  
 4° 35' 46.3215" Lat. Norte  
 74° 4' 39.0284" Long. Oeste

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

<b>ESCALA:</b> 1:2000	<b>FECHA:</b> 24-11-2021
--------------------------	-----------------------------

**ARCHIVO:**  
 CAB-7-2-079.dwg

**PLANO:**  
 1 DE 3



**ANI**  
Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL  
ANTIOQUIA-BOLIVAR  
UFI 7 SUBSECTOR 2  
VARIANTE COVEÑAS

**CONCESIÓN**  
Ruta al Mar

DIBUJÓ:  
JOHANA ROA AREVALO

<b>TÍTULO:</b> PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	
<b>PROPIETARIO:</b> CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL"	
<b>COD. CATASTRAL:</b> 708200002000000010199000000000	
<b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 340-18080	
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>	
ÁREA TOTAL:	27 Ha + 5000.00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	2 Ha + 5883.15 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	24 Ha + 9116.85 m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m <sup>2</sup>

CONVENCIONES	
--- 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 hidricas	⊗ Punto de inflexión
--- Derecho de Vía	— Chafalán Lleno
--- Alcantarilla	— Chafalán Corte
--- Cercas	

<b>PR</b>	<b>ABSCISAS</b>
INICIO: PK 00+000	INICIO: K17+851.29 D
FINAL: PK 21+550	FINAL: K18+310.08 I
<b>RUTA:</b> VARIANTE COVEÑAS	<b>CIP:</b> CAB-7-2-079

<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b>	
<b>PROYECCIÓN:</b> Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)	
<b>DATUM:</b> MAGNA - SIRGAS	
<b>ORIGEN DE LA ZONA:</b> CENTRAL	
<b>COORDENADAS GEOGRAFICAS:</b> 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste	
<b>COORDENADAS PLANAS:</b> 1'000'000 metros Norte 1'000'000 metros Este	
<b>ESCALA:</b> 1:2000	<b>FECHA:</b> 24-11-2021
<b>ARCHIVO:</b> CAB-7-2-079.dwg	<b>PLANO:</b> 2 DE 3

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1536662.09	831694.31	65.93
2	1536618.89	831744.12	
3	1536319.68	831656.13	311.88
4	1536274.83	831645.87	46.01
5	1536255.76	831642.78	19.31
6	1536208.62	831638.29	47.36
7	1536239.45	831580.45	65.55
8	1536274.91	831585.00	35.74
9	1536313.77	831592.74	39.63
10	1536352.20	831602.91	39.75
11	1536376.34	831609.96	25.14
1	1536662.09	831694.31	297.94
AREA REQUERIDA (m2):			25883.15

 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>	<b>TÍTULO:</b> PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	<b>CONVENCIONES</b> - - - Línea de compra - - - Ejes de vía proyectada - - - Eje de vía existente - - - Borde vía existente - - - Borde vía proyectado - - - Fuentes hídricas - - - Derecho de Vía - - - Alcantarilla - - - Cercas  Límite predial  Área requerida  Área remanente  Área construcción requerida  Área construcción anexa requerida  Punto de inflexión  Chafalán Lleno  Chafalán Corte	<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b> <b>PROYECCIÓN:</b> Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator) <b>DATUM:</b> MAGNA - SIRGAS <b>ORIGEN DE LA ZONA:</b> CENTRAL <b>COORDENADAS GEOGRAFICAS:</b> 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste <b>COORDENADAS PLANAS:</b> 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este
	<b>PROPIETARIO:</b> CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL" <b>COD. CATASTRAL:</b> 708200002000000010199000000000 <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 340-18080		<b>CUADRO DE ÁREAS</b> ÁREA TOTAL: 27 Ha + 5000.00 m <sup>2</sup> ÁREA REQUERIDA: 2 Ha + 5883.15 m <sup>2</sup> ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 000.00 m <sup>2</sup> ÁREA SOBRANTE: 24 Ha + 9116.85 m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m <sup>2</sup>
<b>CONEXIÓN VIAL</b> ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 7 SUBSECTOR 2 VARIANTE COVEÑAS	 <b>CONCESIÓN</b> Ruta al Mar	<b>DIBUJÓ:</b> JOHANA ROA AREVALO	