



Montería,

Señores:

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

Correo: cuatromar2005@gmail.com

Predio: CANTA MAR N° 2

Santiago de Tolú- Sucre

CORRESPONDENCIA ENVIADA - RUTA AL MAR
Radicado: 48-147S-20230111008793
Fecha: 11/01/2023 09:12:53 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-20221214008750 DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2022. **PREDIO CAB-7-2-080.**

Cordial saludo.

En razón a que el escrito de citación con radicado No. 48-147S-20221214008751 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-20221214008750 de fecha 14 diciembre de 2022, enviada el 14 de diciembre de 2022 al correo electrónico cuatromar2005@gmail.com autorizado en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad CUATROMAR S.A. EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN hoy CUATROMAR S.A.S EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN, identificada con NIT No. 900.060.788-6, a la fecha no ha podido surtir la notificación personal.

Se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 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-20221214008750 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° 2, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU,



DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 708200002000000010336000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-18083 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-7-2-080. 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-20221214008751 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.

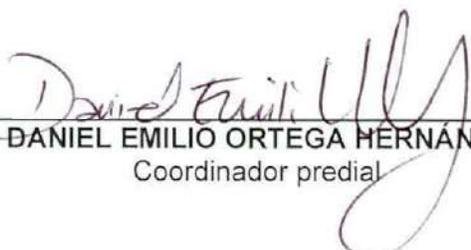
La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así mismo, para su conocimiento remitimos copia del escrito al predio denominado "CANTA MAR N° 2", 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



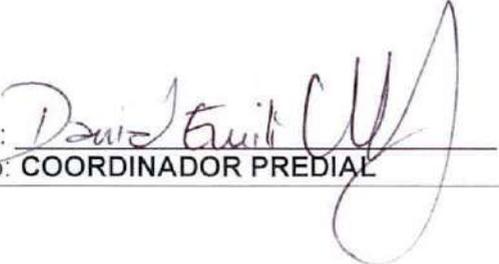
CONSTANCIA DE FIJACIÓN

El presente AVISO, por el cual se notifica la Oferta Formal de Compra No. 48-147S-20221214008750 de fecha 14 diciembre de 2022. **PREDIO CAB-7-2-080**, 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-20221214008750 de fecha 14 diciembre de 2022. **PREDIO CAB-7-2-080**, 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-
20221214008750
Fecha: 14/12/2022 02:56:00 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° 2
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° 2, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU, DEPARTAMENTO DE SUCRE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA CATASTRAL N° 708200002000000010336000000000 Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 340-18083 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO. PREDIO IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL NO. CAB-7-2-080. 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-7-2-080
Fecha de ficha	24-noviembre-2021
Tramo / Unidad funcional	UFI 7 Subsector 2
Área de terreno requerida (m2/ha)	26669,09 M2
Abscisa inicial	K18+282,75 D
Abscisa final	K18+749,92 I
Municipio	Santiago de Tolú
Departamento	Sucre
Folio de Matricula Inmobiliaria	340-18083
ORIP	Sincelejo
Cédula Catastral	708200002000000010336000000000

Los linderos generales del predio requerido están contenidos en la Escritura Pública No. 2619 del 26 de diciembre de 2005 de la Notaria Veinticinco de Medellín, a saber:

"Norte, del punto 51B al punto 86B con LUIS FELIPE MARTINEZ MEJIA y mide 795 metros; ESTE, del punto 86B al punto 86A con LUIS FERNANDO MARTINEZ MESA; SUR, del punto 86A del punto 51A con LUIS FERNANDO MARTINEZ MESA y mide 665 metros, OESTE, Del punto 51A al punto 51B con Manglares de la nación"

B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-18083 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° 2619 del 26 de diciembre de 2005	25	Medellín

C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Identificación del área requerida de acuerdo con la Ficha Predial N° CAB-7-2-080:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO
Ficha Predial N° CAB-7-2-080	Total: 275000 M2
	Requerida: 26669,09 M2
	Remanente: 0,00 M ²
	Sobrante: 248330,91 M2
	Total Requerida: 26669,09 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	62,83 m	METROS LINEALES	MANUEL EZQUEDA BENITEZ
SUR	P5-P6	65,93 m	METROS LINEALES	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL"
ORIENTE	P2-P5	447,59 m	METROS LINEALES	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL"
OCCIDENTE	P6-P1	441,36 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-7-2-080 de fecha 16 de febrero de 2022, elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA 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 CINCUENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTE CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$153.687.325)**

Por concepto de Valor de Terreno, construcciones anexas, Cultivos y Especies a favor del propietario; la suma de **CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTE CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$153.687.325)**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
Terreno	Ha	2.666909	\$ 37.000.000	\$ 98.675.633
TOTAL TERRENO				\$ 98.675.633
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 32.949.375
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 22.062.317
TOTAL AVALUO				\$ 153.687.325

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-7-2-080 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-7-2-080

CLASE DE INMUEBLE: LOTE DE TERRENO CON
CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: CANTA MAR No. 2

VEREDA: SANTIAGO DE TOLÚ

MUNICIPIO: SANTIAGO DE TOLÚ

DEPARTAMENTO: SUCRE

SOLICITANTE: CONCESIÓN RUTA AL MAR S.A.S.

BOGOTÁ D.C., 16 DE FEBRERO DE 2022





TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACION GENERAL	4
1.1.	SOLICITANTE:	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE:	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO:	4
1.4.	MARCO NORMATIVO:	4
1.5.	DEPARTAMENTO:	4
1.6.	MUNICIPIO:	4
1.7.	VEREDA: Santiago de Tolú	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	4
1.11.	USO POR NORMA:	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL:	5
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO:	6
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO:	6
2.	DOCUMENTOS	6
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	6
3.1.	PROPIETARIO:	6
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	7
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA:	7
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS:	7
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	7
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	7
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	8
4.3.	TOPOGRAFÍA:	8
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:	8
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS:	8
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS:	9
4.7.	SERVICIOS COMUNALES:	9
4.8.	VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:	9
5.	REGLAMENTACION URBANISTICA.....	9
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	10
6.1.	UBICACIÓN:	10
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:	13
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:	17
10.4.	SERVIDUMBRES:	17
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:	19
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	19
12.1.	SOportes DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	19
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	20
14.	RESULTADO DE AVALÚO	21





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.

4

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 Lote No. 2.

1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K18+282,75 D y abscisa final K18+749,92 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



PREDIO CAB-7-2-080

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 27 Ha + 992 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 6 Ha + 9.415 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.

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

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Departamento	70 - SUCRE ✓
Municipio	820 -TOLÚ ✓
Cedula. Catastral actual	70-820-00-02-00-00-0001-0336-0-00-00-0000 ✓
Área de terreno	27 Ha 5000,00 m ² ✓





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-080

Área de construcción	0,0 m ² ✓
Avalúo Catastral	\$ 117.730.000,00 ✓

Fuente: Consulta catastral IGAC, 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:** 16 de febrero de 2022.

6

2. DOCUMENTOS

- Ficha predial del predio CAB-7-2-080, elaborado el 24 de noviembre de 2021.
- Certificado de tradición y libertad de folio de Matricula No. 34-18083, expedido el 24 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. 00374 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. 210 del 12 de febrero de 2003 de la Notaría Decima de Medellín.
- Escritura Pública No. 2619 del 26 de diciembre de 2005 de la Notaría Veinticinco de Medellín.
- Estudio de títulos del predio CAB-7-2-080, elaborado el 24 de noviembre de 2021.
- Plano de afectación predial del predio CAB-7-2-080, elaborado el 24 de noviembre de 2021.
- Registro fotográfico.
- Informe técnico del predio CAB-7-2-080, elaborado en noviembre de 2021.
- Informe técnico de Servidumbre CAB-7-2-080, elaborado en noviembre de 2021.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAB-7-2-080

- 3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 2619 del 26 de diciembre de 2005 de la Notaría Veinticinco de Medellín. ✓
- 3.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 340 - 18083. ✓
- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 340 - 18083, sobre el predio objeto de avalúo recaen las siguientes observaciones jurídicas:
- ✓ • **Anotación 002: Limitación al dominio:** Servidumbre de tránsito, registrada mediante Resolución No. 00374 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. 00374 del 24 de mayo de 1984 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria de Sincelejo.
- Nota:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

7

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio se encuentra en la vereda Santiago de Tolú Sector Coveñas, el cual se ubica geográficamente al occidente del municipio de Coveñas y limita al norte con el Golfo de Morrosquillo, al sur con la vereda Punta Seca, al oriente con la vereda Torrente, al occidente con la vereda El Peñón. ¹

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





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%.
- 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, el municipio se encuentra a 5 msnm⁴, presenta precipitación anual promedio de 1011 mm⁵.
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en las Unidades Cartográfica LWBd1, LWGa y RWFa, y las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
LWBd1	Cálido seco	Rocas sedimentarias (arcillas margosas)	Typic Haplustepts, Vertic Haplustepts	Moderadamente profundo y fertilidad alta	Muy baja a media

2 Ibid.

3 Ibid.

4 Ibid.

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





PREDIO CAB-7-2-080

LWGa	Cálido seco	Rocas sedimentarias (areniscas y arcillolitas)	Aquetic Haplustes, Vertic Endoaquepts	Moderadamente profundo y superficial y fertilidad alta	Muy baja a media
RWFa	Cálido seco	Depósitos aluviales finos	Aquic Haplustolls, Aquic Ustipammets	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.

9

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.

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 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 ubicado en el sector rural y se encuentra zonificado en los usos Zona Ganadera y Zonas Forestales.

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





ZONAS SEGÚN TRATAMIENTO

	ZONA DE MANGLARES
	ZONA INUNDABLE
	ZONAS FORESTALES
	ZONA URBANA
	ZONA DE EXPANSIÓN SUB-URBANA
	ZONA SUB-URBANA
	ZONA DE LAGJNAS COSTERAS
	ZONA DE RESGUARDO INDIGENA
	ZONA GANADERA
	ZONA AGRICOLA
	ZONA MARITIMA DE PESCA

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 7,6 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:	26.669,09 m ² ✓
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ² ✓
ÁREA SOBRANTE:	248.330,91 m ² ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	26.669,09 m ² ✓

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-080, 24 de noviembre de 2021.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	62,83 m ✓	MANUEL ESQUEDA BENITEZ, P1-P2 ✓
SUR	65,93 m ✓	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P5-P6 ✓
ORIENTE	447,59 m ✓	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P2-P5 ✓
OCCIDENTE	441,36 m ✓	CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P6-P1 ✓

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-080, 24 de noviembre de 2021.





PREDIO CAB-7-2-080

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 Ganadera

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 de 3 hilos de alambre eléctrico con postes de madera de 1.30m de altura separados cada 6,00 m.	125,77 m	3	Bueno	10
✓ CA2: Carreteable compuesto de material mixto de 3.80 m de ancho promedio y altura promedio de 0,15m.	62,88 m	N/A	N/A	N//A
✓ CA3: Canal en tierra con ancho promedio de 2.80 m, profundidad promedio de 0.60 m y longitud de 60.00 m	100,80 m ³	N/A	N/A	N//A
✓ CA4: Terraplén con un ancho de 6.40m en base mayor, 5,80 en base menor y altura promedio de 1m.	75,83 m	N/A	N/A	N/A

Fuente: Ficha predial CAB-7-2-080, 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
✓ Palma real, D: ≤ 0.21 a 0.40 m ✓	6 UN
✓ Palma real, D: ≤ 0.41 a 0.60 m ✓	2 UN
✓ Bonga, D: ≤ 0.61 a 0.80 m ✓	1 UN
✓ Roble, D: ≤ 0.20 m ✓	5 UN
✓ Roble, D: ≤ 0.21 a 0.40 m ✓	8 UN
✓ Roble, D: ≤ 0.41 a 0.60 m ✓	4 UN
✓ Palmito, D: ≤ 0.20 m ✓	12 UN
✓ Nacedero de palmito ✓	45 UN
✓ Higo, D: ≤ 0.20 m ✓	1 UN
✓ Higo, D: ≤ 0.61 a 80 m ✓	1 UN
✓ Pasto angleton ✓	21335,27 m ²

Fuente: Ficha predial CAB- 7-2-080, 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.

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.





PREDIO CAB-7-2-080

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

14

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 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 bajo el régimen normativo Zona ganadera se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO COVEÑAS GANADERO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - 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	Lote	\$ 6.650.000.000	190,0	Global
3	3043388525-3004105032	-	Tolú Viejo	Palmira	Finca	\$ 350.000.000	8,0	80,00

15

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:

ESTUDIO DE MERCADO COVEÑAS GANADERO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (M)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3104598665	Wilson Rua	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	\$ 6.450.500.000	190,0	\$ 33.950.000	Global		\$ -
3	3043388525-3004105032	-	Tolú Viejo	Palmira	Finca	\$ 350.000.000	\$ 339.500.000	8,0	\$ 38.237.500	80,0	\$ 420.000	\$ 33.600.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 37.027.412,28						
DESVIACION ESTANDAR						2.685.300,70		LIMITE SUPERIOR \$ 39.712.713				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,25%		LIMITE INFERIOR \$ 34.342.112				
VALOR ADOPTADO / HA						\$37.000.000						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1





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
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

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

De acuerdo al estudio de mercado para la U.F.1 se adopta el valor promedio encontrado en el sector dadas las condiciones normativas de Zona Ganadera.

Unidad Fisiográfica 1

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

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

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





10.3. EJERCICIOS RESIDUALES: Para la determinación del valor de 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:** Servidumbre de tránsito, registrada mediante Resolución No. 00374 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. 00374 del 24 de mayo de 1984 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria de Sincelejo.

17

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 201.

PARA LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS



CA1: Cerca de 3 hilos de alambre eléctrico con postes de madera de 1.30m de altura separados cada 6,00 m

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CABLE ALUMINIO DESNUDO 2AWG ACSR	m	377 ✓	\$ 2.795,00	\$ 1.053.715,00
LIMATON 10-12CM (3M) EUCALIPTO	un	11 ✓	\$ 17.165	\$ 188.815,00
GRAPA CERCA 1 X 12 1000g Puma	Kg	3 ✓	\$ 9.900	\$ 29.700,00
HORA CUADRILLA AA CON PRESTACIONES	hc	53 ✓	\$ 20.253	\$ 1.073.409,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 2.345.639,00
TOTAL CANTIDAD				125,77
VALOR UNITARIO				\$ 18.700,00

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

CA2: Carreteable compuesto de material mixto de 3.80 m de ancho promedio y altura promedio de 0,15m.

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	238,94 ✓	\$ 2.842,00	\$ 679.067,48
Excavacion Mecanica	m3	36 ✓	\$ 36.176	\$ 1.296.547,84
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	36 ✓	\$ 105.127	\$ 3.767.751,68
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 5.743.367,00
TOTAL CANTIDAD				62,88
VALOR UNITARIO				\$ 91.300,00

CA3: Canal en tierra con ancho promedio de 2.80 m, profundidad promedio de 0.60 m y longitud de 60.00 m

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	m2	168 ✓	\$ 2.842,00	\$ 477.456,0
Excavación manual general	m3	100,8 ✓	\$ 152.468	\$ 15.368.774,40
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 15.846.230,40
TOTAL CANTIDAD				100,80
VALOR UNITARIO				\$ 157.204,67

CA4: Terraplén con un ancho de 6.40m en base mayor, 5,80 en base menor y altura promedio de 1m.

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
REPLANTEO	m2	485,31	\$ 2.842,00	\$ 1.379.251,02
RECEBO COMÚN	m3	463	\$ 10.497,00	\$ 4.860.111,00
VIBROCOMPACTADOR (RANA)	dia	15	\$ 61.745,00	\$ 926.175,00
HORA CUADRILLA AA, CON PRESTACIONES	Hc	116	\$ 20.253,00	\$ 2.349.348,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 9.514.885,02
TOTAL CANTIDAD				75,83
VALOR UNITARIO				\$ 125.500,00



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	125,77	30,00%	2	21,53%	\$ 18.700,00	\$4.026,11	\$14.673,89	\$ 1.845.535,15
CA2	N/A	N/A	62,88	N/A	N/A	N/A	\$ 83.400,00	N/A	\$83.400,00	\$5.244.192,00
CA3	N/A	N/A	100,8	N/A	N/A	N/A	\$ 157.204,67	N/A	\$157.204,67	\$15.846.230,74
CA4	N/A	N/A	75,83	N/A	N/A	N/A	\$ 125.500,00	N/A	\$125.500,00	\$9.516.665,00
VALOR TOTAL										\$ 32.452.622,89
VALOR ADOPTADO										\$ 32.452.623

19

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
Palma real, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	Un	6	\$ 750.000	\$ 4.500.000
Palma real, D: ≤ 0.41 a 0.60 m	Un	2	\$ 937.500	\$ 1.875.000
Bonga, D: ≤ 0.61 a 0.80 m	Un	1	\$ 346.361	\$ 346.361
Roble, D: ≤ 0.20 m	Un	5	\$ 37.453	\$ 187.265
Roble, D: ≤ 0.21 a 0.40 m	Un	8	\$ 269.665	\$ 2.157.320
Roble, D: ≤ 0.41 a 0.60 m	Un	4	\$ 749.068	\$ 2.996.272
Palmito, D: ≤ 0.20 m	Un	12	\$ 30.000	\$ 360.000
Nacedero de palmito	Un	45	\$ 30.000	\$ 1.350.000
Higo, D: ≤ 0.20 m	Un	1	\$ 7.422	\$ 7.422
Higo, D: ≤ 0.61 a 80 m	Un	1	\$ 153.938	\$ 153.938
Pasto angleton	m2	21335,27	\$ 381	\$ 8.128.739
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 22.062.317





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.

20





14. RESULTADO DE AVALÚO

CAB-7-2-080

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
Terreno	Ha	2,666909	\$ 37.000.000	\$ 98.675.633
TOTAL TERRENO				\$ 98.675.633
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 32.949.375
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 22.062.317
TOTAL AVALUO				\$ 153.687.325

21

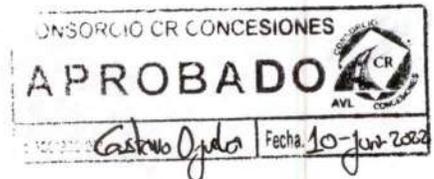
TOTAL, AVALÚO: CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTE CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$153.687.325,00).

Bogotá, D.C., 16 de febrero de 2021.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal


OMAR PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO





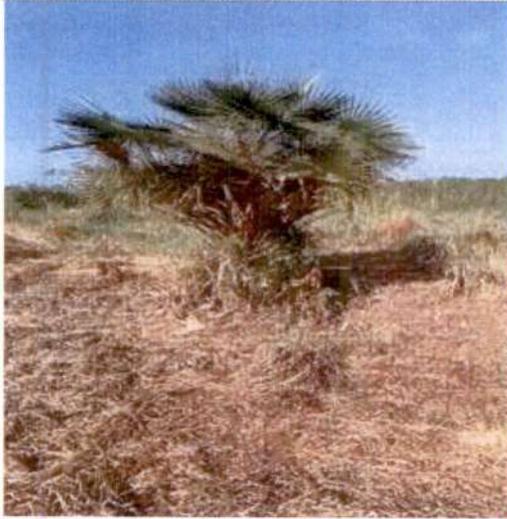
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO CAB-7-2-080

R5. CANAL CA5

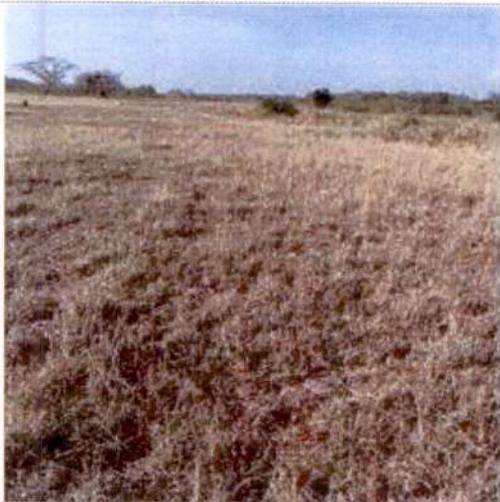


R6. ESPECIES REQUERIDAS

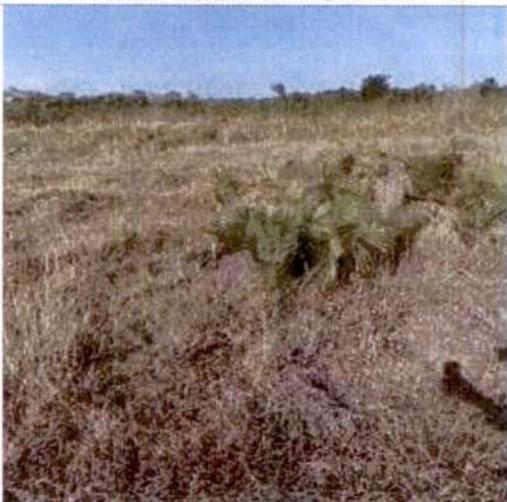


23

R7. ESPECIES REQUERIDAS



R8. 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



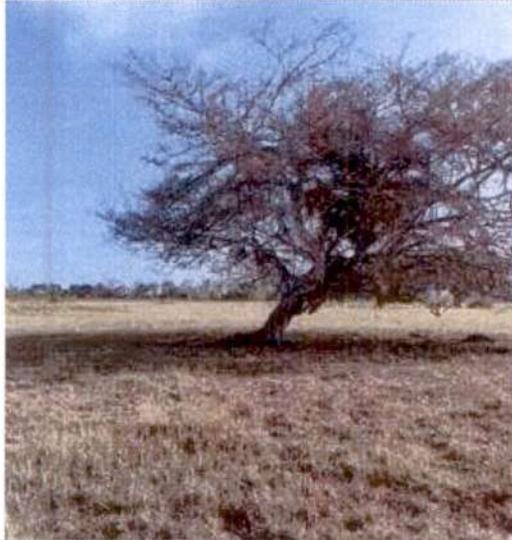
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815

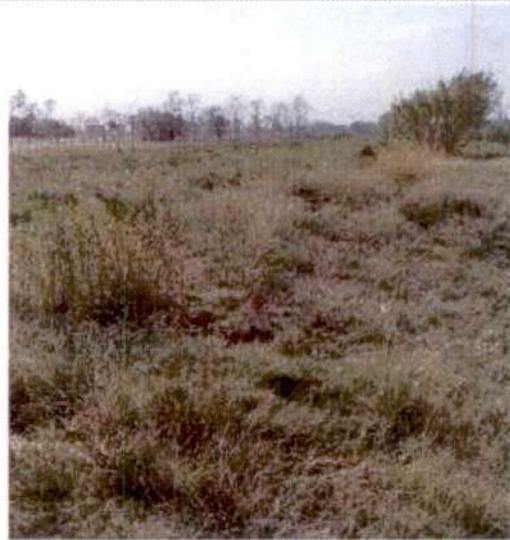


PREDIO CAB-7-2-080

R9. ESPECIES REQUERIDAS



R10. ESPECIES REQUERIDAS



24

R11. ESPECIES REQUERIDAS



R12. 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: Canta Mar No. 2.

Vereda/Barrio: Santiago de Tolú.

Municipio: Santiago de Tolú.

Departamento: Sucre.

Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0336-0-00-00-0000.

Títulos de adquisición: Escritura Pública No. 2619 del 26 de diciembre de 2005 de la Notaría Veinticinco de Medellín.

Matricula Inmobiliaria: 340 – 18083.

Propietarios: CUATROMAR S.A.

25

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.Desmonte, 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	\$ -	





PREDIO CAB-7-2-080

CERTIFICADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

Tipo de Inmueble: Lote de terreno con construcciones.
Dirección: Canta Mar No. 2.
Vereda/Barrio: Santiago de Tolú.
Municipio: Santiago de Tolú.
Departamento: Sucre.
Cedula catastral: 70-820-00-02-00-00-0001-0336-0-00-00-0000.
Títulos de adquisición: Escritura Pública No. 2619 del 26 de diciembre de 2005 de la Notaría Veinticinco de Medellín.
Matricula Inmobiliaria: 340 – 18083.
Propietarios: CUATROMAR S.A.

26

2. VALORACION COMERCIAL:

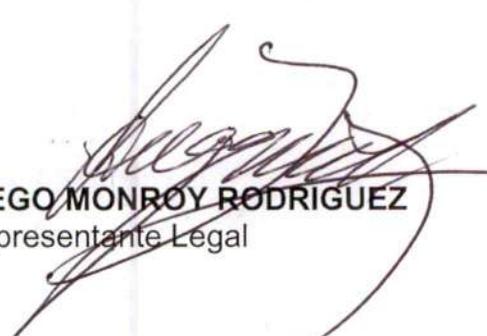
CAB-7-2-080

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
Terreno	Ha	2,666909	\$ 37.000.000	\$ 98.675.633
TOTAL TERRENO				\$ 98.675.633
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 32.949.375
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 22.062.317
TOTAL AVALUO				\$ 153.687.325

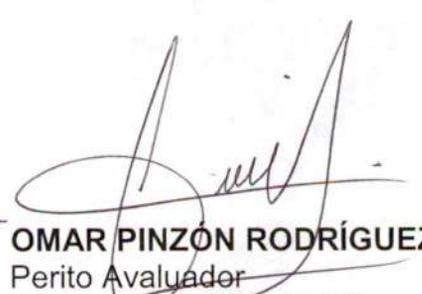
TOTAL, AVALÚO: CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTE CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$153.687.325,00).

Bogotá, D.C., 16 de febrero de 2021.

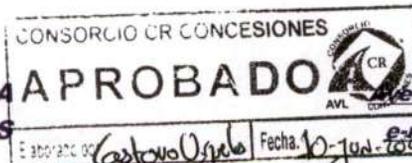
Cordialmente,



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



SOPORTE PALMA REAL

ESPECIE	DAP	VALOR
Palma Real (1 Metro)	8 a 10 cm	\$ 187.500
Palma Real (2 Metros)	10 a 15 cm	\$ 375.000
Palma Real (3 Metros)	15 a 20 cm	\$ 562.500
Palma Real (4 Metros)	20 a 30 cm	\$ 750.000
Palma Real (5 Metros)	30 a 50 cm	\$ 937.500
Palma Real (6 Metros)	50 a 70 cm	\$ 1.125.000
Palma Real (7 Metros)	70 a 80 cm	\$ 1.312.500
Palma Real (8 Metros)	80 a 90 cm	\$ 1.500.000



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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmoboqota@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 CANTMAR Lote 02
Código Catastral	70820-00-020000-0001-0336-0-00000000
Folio de Matricula Inmobiliaria:	340-18083
Probable Propietario:	CUATROMAR S.A.

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO POR ÁREAS

ITEM	USO DE LA ZONA	ÁREA DE AFECTACIÓN APROXIMADA
1	Zona Rural (Zona Ganadera ZG)	27 Ha + 992 m ²
2	Zona Forestal (ZF).	0 Ha + 1.008 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 27 Ha + 992 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 6 Ha + 9.415 m² y tiene los siguientes usos:

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

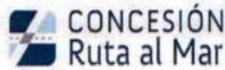
Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, a los seis (6) días del mes de agosto de 2020.


JUAN CARLOS VITOLA VÁSQUEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal

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

Al servicio de la gente





SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSF-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN 002

FORMATO FICHA PREDIAL

FECHA 06/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA BOLIVAR

UNIDAD FUNCIONAL 7.2

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

PREDIO No.: CAB-7-2-080

SECTOR O TRAMO VARIANTE COVEÑAS

ABSC. INICIAL K18+282.75 D

ABSC. FINAL K18+749.92 I

MARGEN LONGITUD EFECTIVA IZq-Der 449.49 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
DIRECCION DEL PREDIO CANTA MAR N° 2

MATRICULA INMOBILIARIA 340-18083
CEDULA CATASTRAL 7082000020000001033600000000

VEREDA/BARRIO: SANTIAGO DE TOLÚ
MUNICIPIO: TOLÚ
DPTO: SUCRE

CLASIFICACION DEL SUELO
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO CONSTRUCCION
TOPOGRAFIA

LINDEROS
RURAL
AGROPECUARIO
0 - 7 % Plana

LONGITUD
NORTE 62.83 m
SUR 65.93 m
ORIENTE 447.59 m
OCIDENTE 441.36 m

COLINDANTES
MANUEL ESQUEDA BENITEZ, P1-P2
CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P5-P6
CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P2-P5
CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL", P6-P1

Table with 4 columns: DESCRIPCION, CANT, DENS, UN. Lists various plants like Palma real, Bonga, Roble, Palmito, Nacedero de palmito, Higo, and Pasto angleton.

Table with 4 columns: ITEM, DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES, CANTIDAD, UNID. Includes TOTAL AREA CONSTRUIDA with 0 m².

Table with 4 columns: ITEM, DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS, CANTIDAD, UNID. Lists items like CA1 (fence), CA2 (road), CA3 (canal), and CA4 (paving).

Table with 2 columns: Question, SI/NO. Questions about urban license, horizontal property law, and area analysis report.

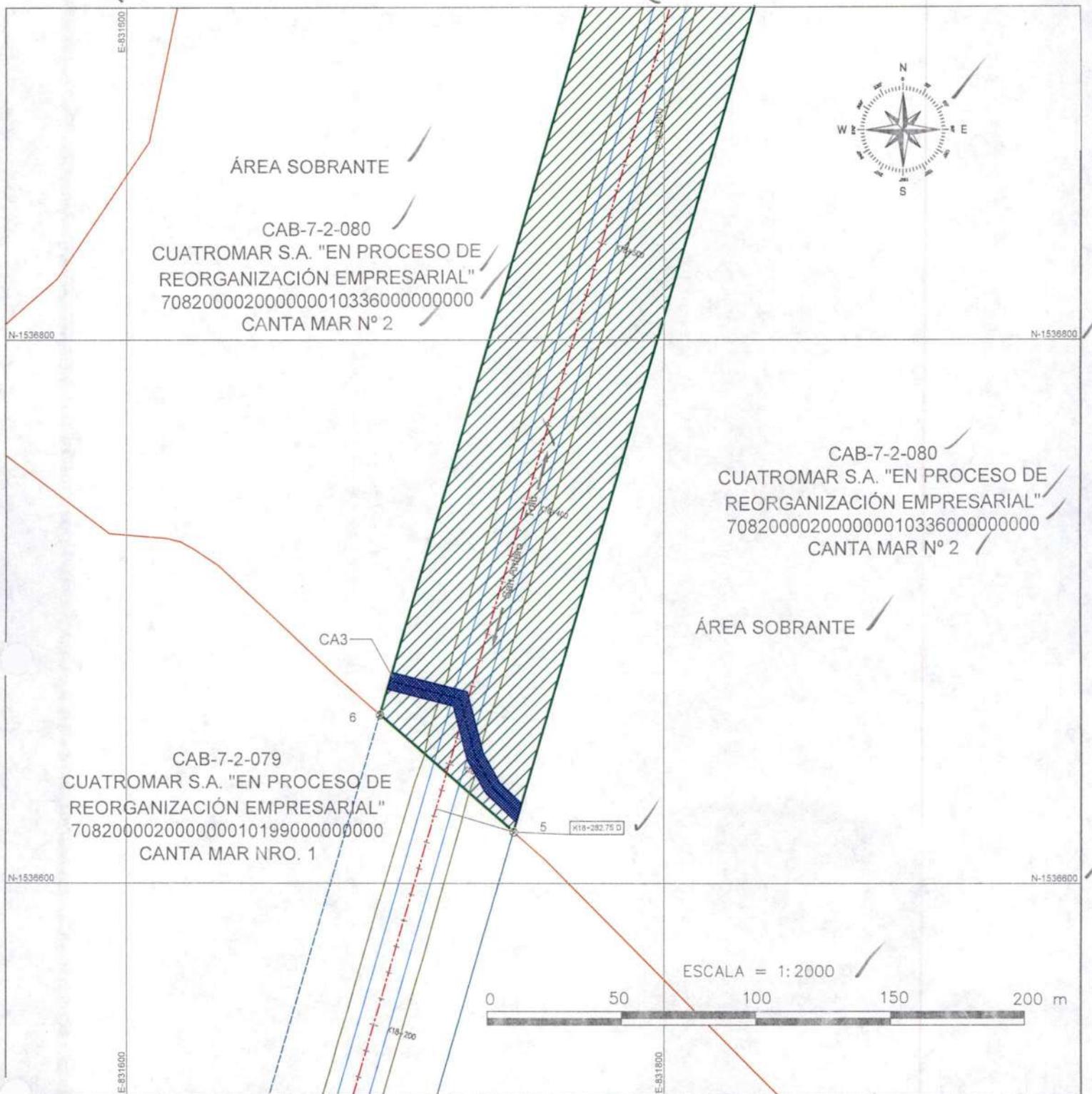
FECHA DE ELABORACIÓN: 24-11-21
Elaboró: JOHANA ROA AREVALO
M.P. 25222-327195 CND

Revisó y Aprobó: [Signature]

AREA TOTAL TERRENO 275000.00 m²
AREA REQUERIDA POR DISEÑO 26669.09 m²
AREA REMANENTE 0.00 m²
AREA TOTAL REQUERIDA 26669.09 m²
AREA SOBRANTE 248330.91 m²

OBSERVACIONES:

Vertical stamp: CONSORCIO EN CONCESIONES APROBADO



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:
708200002000000010336000000000

MATRICULA INMOBILIARIA:
340-18083

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL:	27 Ha + 5000.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	2 Ha + 6669.09 m ²
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	24 Ha + 8330.91 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
- Límite predial
- ▨ Área requerida
- ▩ Área remanente
- ▤ Área construcción requerida
- ▥ Área construcción anexa requerida
- ⊙ Punto de inflexión
- Chafán Llano
- Chafán Corte

PR	ABSCISAS
INICIO: PK 00+000	INICIO: K18+282.75 D
FINAL: PK 21+550	FINAL: K18+749.92 I

RUTA:
VARIANTE COVEÑAS

CIP:
CAB-7-2-080

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

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

DATUM:
MAGNA - SIRGAS

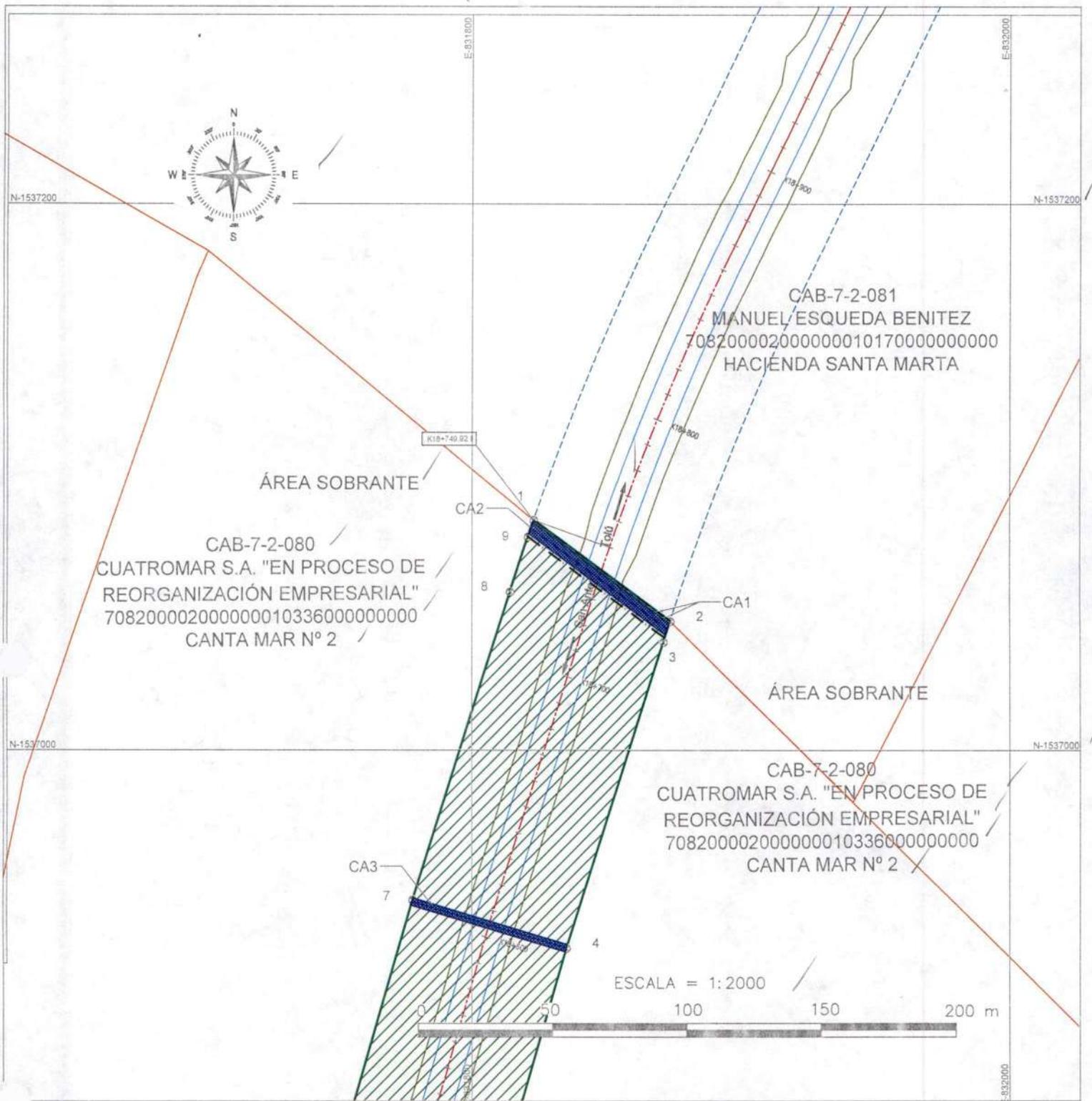
ORIGEN DE LA ZONA:
CENTRAL

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

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

ESCALA: 1:2000	FECHA: 24-11-2021
ARCHIVO: CAB-7-2-080.dwg	PLANO: 1 DE 3

CONSORCIO CR CONCES...
APROBADO



ANI
Agencia Nacional de Infraestructura

CONEXIÓN VIAL
ANTIOQUIA-BOLIVAR
UFI 7 SUBSECTOR 2
VARIANTE COVENAS

CONCESIÓN
Ruta al Mar

DIBUJÓ:
JOHANA ROA AREVALO

TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL
PROPIETARIO: CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL"
COD. CATASTRAL: 708200002000000010336000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 340-18083
CUADRO DE ÁREAS
ÁREA TOTAL: 27 Ha + 5000.00 m ²
ÁREA REQUERIDA: 2 Ha + 8669.09 m ²
ÁREA REMANENTE: 0 Ha + 000.00 m ²
ÁREA SOBRANTE: 24 Ha + 8330.91 m ²
ÁREA CONSTRUIDA: 00.00 m ²

CONVENCIONES	
--- Línea de compra	▭ Límite predial
- - - Ejes de vía proyectada	▨ Área requerida
- - - Eje de vía existente	▩ Área remanente
— Borde vía existente	▨ Área construcción requerida
— Borde vía proyectada	▨ Área construcción anexa requerida
— Fuentes hidricas	⊙ Punto de inflexión
— Derecho de Vía	— Chafalán Lleno
— Alcantarilla	— Chafalán Corte
— Cercas	
PR	ABSCISAS
INICIO: PK 00+000	INICIO: K18+282,75 D
FINAL: PK 21+550	FINAL: K18+749,92 I
RUTA: VARIANTE COVENAS	CIP: CAB-7-2-080

INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN: Gauss - Krueger, Colombia (Transversa de Mercator)	
DATUM: MAGNA - SIRGAS	
ORIGEN DE LA ZONA: CENTRAL	
COORDENADAS GEOGRAFICAS: 4° 35' 46.3215" Lat. Norte 74° 4' 39.0284" Long. Oeste	
COORDENADAS PLANAS: 1'000.000 metros Norte 1'000.000 metros Este	
ESCALA: 1:2000	FECHA: 24-11-2021
ARCHIVO: CAB-7-2-080.dwg	PLANO: 2 DE 3

APPROBADO

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1537084.25	831822.95	62.83
2	1537047.28	831873.74	
3	1537039.66	831871.26	8.01
4	1536927.46	831835.20	117.85
5	1536618.89	831744.12	321.73
6	1536662.09	831694.31	65.93
7	1536945.14	831777.86	295.12
8	1537058.02	831814.13	118.56
9	1537078.13	831820.82	21.20
1	1537161.97	831853.85	6.48
AREA REQUERIDA (m2):			26669.09

 <p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	TÍTULO: PLANO DE AFECTACIÓN PREDIAL	CONVENCIONES	INFORMACIÓN DE REFERENCIA																																				
CONEXIÓN VIAL ANTIOQUIA-BOLIVAR UFI 7 SUBSECTOR 2 VARIANTE COVEÑAS	PROPIETARIO: CUATROMAR S.A. "EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL"	<table border="0"> <tr> <td>---</td><td>Línea de compra</td> <td></td><td>Límite predial</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Ejes de vía proyectada</td> <td></td><td>Área requerida</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Eje de vía existente</td> <td></td><td>Área remanente</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Borde vía existente</td> <td></td><td>Área construcción requerida</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Borde vía proyectado</td> <td></td><td>Área construcción anexa requerida</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Fuentes hídricas</td> <td></td><td>Punto de inflexión</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Derecho de Vía</td> <td>—</td><td>Chafalán Lleno</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Alcantarilla</td> <td>—</td><td>Chafalán Corte</td> </tr> <tr> <td>---</td><td>Cercas</td> <td>—</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	—		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	—																																					
 <p>CONCESIÓN Ruta al Mar</p>	COD. CATASTRAL: 7082000020000000103360000000000	<table border="1"> <tr> <th>PR</th> <th>ABSCISAS</th> </tr> <tr> <td>INICIO: PK 00+000</td> <td>INICIO: K18+282.75 D</td> </tr> <tr> <td>FINAL: PK 21+550</td> <td>FINAL: K18+749.92 I</td> </tr> </table>	PR	ABSCISAS	INICIO: PK 00+000	INICIO: K18+282.75 D	FINAL: PK 21+550	FINAL: K18+749.92 I	<table border="1"> <tr> <th>ESCALA:</th> <th>FECHA:</th> </tr> <tr> <td>1:2000</td> <td>24-11-2021</td> </tr> </table>	ESCALA:	FECHA:	1:2000	24-11-2021																										
PR	ABSCISAS																																						
INICIO: PK 00+000	INICIO: K18+282.75 D																																						
FINAL: PK 21+550	FINAL: K18+749.92 I																																						
ESCALA:	FECHA:																																						
1:2000	24-11-2021																																						
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>2 Ha + 6669.09 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE:</td> <td>0 Ha + 000.00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE:</td> <td>24 Ha + 8330.91 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:	2 Ha + 6669.09 m ²	ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²	ÁREA SOBRANTE:	24 Ha + 8330.91 m ²	ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²	RUTA: VARIANTE COVEÑAS	ARCHIVO: CAB-7-2-080.dwg PLANO: 3 DE 3																										
ÁREA TOTAL:	27 Ha + 5000.00 m ²																																						
ÁREA REQUERIDA:	2 Ha + 6669.09 m ²																																						
ÁREA REMANENTE:	0 Ha + 000.00 m ²																																						
ÁREA SOBRANTE:	24 Ha + 8330.91 m ²																																						
ÁREA CONSTRUIDA:	00.00 m ²																																						

APROBADO