

**PUBLICACIÓN DE AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.  
ECOSISTEMAS DEL DIQUE S.A.S**

AVISO No. 002 de fecha Cuatro (4) de Febrero de 2025

En virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de Asociación Público-Privada No. 005 del 29 de diciembre de 2022, suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura y Ecosistemas del Dique S.A.S. para la ejecución del Proyecto de “*Restauración de ecosistemas degradados del Canal del Dique*”, se establecieron en cabeza del Concesionario ciertas labores en materia de Gestión Predial, definida como “*las obligaciones a cargo del Concesionario relacionadas con la adquisición de Predios para el Proyecto y con la implementación del Plan de Compensaciones Socioeconómicas y como se definen en este Contrato y en el Apéndice Técnico 7. La Gestión Predial incluye la realización de las actividades orientadas a obtener la disponibilidad de los Predios Gestión Pública por parte de la ANI.*”<sup>1</sup>.

Dentro de las obligaciones en materia de Gestión Predial para la ejecución del Proyecto antes mencionado, el Concesionario, actúa como delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI para la adquisición de predios con fines de utilidad pública destinados a la construcción del Proyecto, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018 y demás normas concordantes.

En atención de lo expuesto y de conformidad con el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), el Concesionario **ECOSISTEMAS DEL DIQUE S.A.S.**,

**HACE SABER:**

Que el día treinta y uno (31) de octubre de 2024, se libró oficio de Oferta Formal de Compra No. **DPRE-OFC-007-24**, dirigido a Herederos Determinados e Indeterminados del Causante Hermenegildo Ospino Muñoz, quien ostenta la calidad de propietario, del predio denominado “*LT que hace parte del predio la Esperanza en Calamar*”, ubicado en la vereda Calamar, municipio de Calamar, departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 113140000100000001008500000000, matrícula inmobiliaria No. 060-175509 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse del predio en cita, cuyo contenido se transcribe a continuación:

<sup>1</sup> Sección 1.91 del Contrato de Concesión



Cartagena de Indias D.T. y C., 31 de octubre de 2024.

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ**

Predio denominado: "LT que hace parte del predio la Esperanza en Calamar"

Vereda/Barrio: Calamar

Municipio: Calamar

Departamento: Bolívar

**Referencia:** Contrato de Concesión bajo esquema APP No. 005 de 29 de diciembre de 2022 suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura ("ANI") y el Concesionario Ecosistemas del Dique S.A.S.

**Asunto:** Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse del predio denominado "LT que hace parte del predio la Esperanza en Calamar", ubicado en la vereda Calamar, municipio de Calamar, departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 113140000100000001008500000000, matrícula inmobiliaria No. 060-175509 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y Ficha Predial No. RECD-CC-0023.

Respetados señores,

Como es de conocimiento general, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, identificada con Nit. 830.125.996.9, bajo el esquema de Asociación Público-Privada No. 005 del 29 de diciembre de 2022 (en adelante, el "Contrato de Concesión"), adelanta el Proyecto "*Restauración de ecosistemas degradados del Canal del Dique*"

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI ha delegado a ECOSISTEMAS DEL DIQUE S.A.S., la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto.

Por lo cual, **ECOSISTEMAS DEL DIQUE**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, dentro del marco normativo; requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un área de **OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO COMA VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (81.428,24 m<sup>2</sup>)**, junto con las construcciones anexas, cultivos y/o especies descritos en la Ficha Predial **RECD-CC-0023**. El área total requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del Proyecto, dentro de las siguientes abscisas: Inicial **K2+058,98 l** y Final **K2+631,94 l** del Complejo Calamar.

El valor de la presente oferta es la suma de **QUINIENTOS TREINTA MILLONES SESENTA MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$530.060.919,00)** discriminado en el informe de avalúo comercial **RECD-CC-0023**.



De conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, a través de **Ecosistemas del Dique S.A.S.**, cancelará los gastos de notariado y registro.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de avalúo de fecha 4 de septiembre de 2024, elaborado por Avalbienes Gremio Inmobiliario, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor del área requerida junto con las construcciones anexas, cultivos y/o especies del predio **RECD-CC-0023**.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, ustedes cuentan con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el/los propietario(s) o poseedor(es) del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a los mismos.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa, conforme a lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de las exenciones tributarias contempladas en el inciso 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se realiza con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en sede administrativa.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el presente oficio

Zona Industrial - Mamonal KM 6- 379 Mz G Lt 3  
Sector Parquiamérica. ED. Trade Center Las Américas  
[www.ecosistemasdeldique.com](http://www.ecosistemasdeldique.com)  
FL-EDQ-CA-06 Ed2





quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de **Ecosistemas del Dique S.A.S**, ubicada en la Zona Industrial – Mamonal, Cr 6 379 Mz 6 Lt 3 Sector Parquiameica, Trade Center Las Américas S A S de la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, y/o al correo electrónico [gestiondocumentaledq@sacyr.com](mailto:gestiondocumentaledq@sacyr.com) o contactar a nuestro profesional del Área Jurídica Predial Fernanda Cárdenas Portilla en el teléfono 3114774242.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica y Plano Predial de la faja de terreno a adquirir y copia del Avalúo Comercial Corporativo.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**MARTIN EDUARDO** Firmado digitalmente por MARTIN  
EDUARDO GIRALDO CRUZ  
**GIRALDO CRUZ** Fecha: 2024.11.01 11:28:33 -05'00'

**MARTIN EDUARDO GIRALDO CRUZ**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**ECOSISTEMAS DEL DIQUE S.A.S**

Elaboró: F. Cárdenas  
Aprobó: J. Sanabria  
Revisión Jurídica: S. Pesellín  
Anexas Copia de la Ficha Predial, Plano técnico predial y Avalúo Comercial Corporativo.

Que el día 28 de enero de 2025, se publicó el Oficio de Citación No. **DPRE-CIT-007-24** de fecha treinta y uno (31) de octubre de 2024, con la finalidad de lograr la comparecencia de Herederos Determinados e Indeterminados del Causante Hermenegildo Ospino Muñoz, quien ostenta la calidad de propietario, para efectos de surtir la notificación

personal del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DPRE-OFC-007-24**, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado como **RECD-CC-0023**.

Cabe mencionar que, en el expediente predial reposa la diligencia de notificación personal del señor Hermenegildo Ospino Salas, en calidad de heredero determinado del causante mencionado líneas atrás, la cual se surtió el día Veintiuno (21) de enero de 2025.

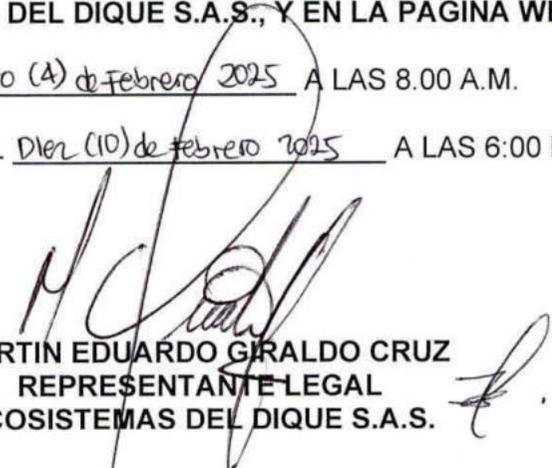
Que, ante el desconocimiento de información adicional de ubicación de la integralidad de los destinatarios, y dado que el predio requerido para el desarrollo del Proyecto adolece de sucesión ilíquida, corresponde asegurar la comparecencia de los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE HERMENEGILDO OSPINO SALAS** y de **TERCEROS INDETERMINADOS**, que puedan tener algún interés, razón por la cual se procede a publicar el presente aviso de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.05-022, se procede a realizar la notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra **DPRE-OFC-007-24** de fecha treinta y uno (31) de octubre de 2024 y publicarlo en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y del Concesionario [www.ecosistemasdeldique.com](http://www.ecosistemasdeldique.com) y fijarlo en la cartelera del Concesionario, ubicada en la Zona Industrial – Mamonal, Cr 6 379 Mz 6 Lt 3 Sector Parquiameica, Trade Center Las Américas S A S de la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Contra la Oferta Formal de Compra no procede ningún recurso en sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DEL CONCESIONARIO  
ECOSISTEMAS DEL DIQUE S.A.S., Y EN LA PÁGINA WEB**

EL Cuatro (4) de febrero 2025 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL Diez (10) de febrero 2025 A LAS 6:00 P.M



**MARTIN EDUARDO GIRALDO CRUZ  
REPRESENTANTE LEGAL  
ECOSISTEMAS DEL DIQUE S.A.S.**

Elaboró: F. Cárdenas  
Aprobó: J. Sanabria  
Revisión Jurídica: S. Pesellin  
Anexo: Ficha Predial, Plano de Afectación Predial e Informe del Avalúo.

Zona Industrial - Mamonal KM 6- 379 Mz G Lt 3  
Sector Parquiameica. ED. Trade Center Las Américas  
[www.ecosistemasdeldique.com](http://www.ecosistemasdeldique.com)  
FL-EDQ-CA-06.Ed2



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO: GCSP-F-185

PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN: 002

FORMATO: FICHA PREDIAL

FECHA: 6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE

UNIDAD FUNCIONAL: CC

CONTRATO No.: CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP APP N° 005 DE 2022

PREDIO No.: RECD-CC-0023

SECTOR O TRAMO: COMPLEJO CALAMAR

ABSC. INICIAL: K2+058,98 I

ABSC. FINAL: K2+631,94 I

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Izquierda N/A

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ

CÉDULA

DIRECCIÓN / EMAIL: NO REGISTRA

DIRECCIÓN DEL PREDIO: LT QUE HACE PARTE DEL PREDIO LA ESPERANZA EN CALAMAR

CIUDAD O MUNICIPIO: Resolución No.129-2021 del 04 de marzo de 2021, emitida por la Alcaldía de Calamar

905.721

MATRÍCULA INMOBILIARIA

060-175509

CÉDULA CATASTRAL

131400001000000010085000000000

VEREDA/BARRIO:

CALAMAR

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD (m)

COLINDANTES

MUNICIPIO:

CALAMAR

NORTE

148,06

(P1-P6) HERMANOS REALES Y COMPAÑÍA LIMITADA - EN LIQUIDACIÓN

DPTO:

BOLÍVAR

AGRÍCOLA

SUR

136,75

(P15-P19) JOSELINA ROJANO ESCORCIA Y OTROS

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

ORIENTE

580,22

(P6-P15) CANAL DEL DIQUE

Predio requerido para:

PUESTA A PUNTO VÍA ACCESO COMPLEJO CALAMAR, CANAL DE DESVIACIÓN Y PASO DE PECES Y COMPUERTAS CONTROL CAUDALES

TOPOGRAFÍA

0 - 7 % Plana

OCCIDENTE

588,95

(P19-P30) MUNICIPIO DE CALAMAR (185,03 m) (P30-P1) HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ (403,92 m)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Uvito (D=0,10m-0,20m)	11		und
Uvito (D=0,20m-0,40m)	9		und
Neen (D=0,10m-0,20m)	3		und
Neen (D=0,20m-0,40m)	6		und
Totumo (D=0,20m-0,40m)	1		und
Pasto kikuyina	5853,27		m2
Campano (D=0,40m-0,60m)	1		und
Campano (D=0,60m-0,80m)	1		und
Naranjito (D=0,10m-0,20m)	1		und
Uvito (D=0,40m-0,60m)	1		und
Naranjuelo (D=0,40m-0,60m)	1		und
Naranjuelo (D=0,20m-0,40m)	1		und
Matarratón (D=0,10m-0,20m)	1		und
Ciruelo (D=0,20m-0,40m)	4		und
Ciruelo (D=0,40m-0,60m)	2		und
Ciruelo (D=0,10m-0,20m)	1		und
Totumo (D=0,10m-0,20m)	6		und
Chicho (D=0,50m)	1		und
Totumo (D=0,10m-0,20m)	6		und
Trupillo (D=0,20m-0,40m)	2		und
Roble (D=0,40m-0,60m)	2		und

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

No registra

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

CA1	Cerca en postes de madera de aproximadamente 1,50 m de altura, una distancia entre postes de 1,00 m cuenta y 4 hilos de alambre de púa.	453,82	m
CA2	Cerca en postes de madera de altura promedio 1,50 m con 3 líneas horizontales de varetas de madera.	15,68	m
CA3	Portón a una hoja en tubería galvanizada de 1" 1/2 de diámetro de dimensiones 3,10 m x 1,70 m de altura, soportada en postes de madera de 2,00 m de altura.	1,00	und
CA4	Acceso en afirmado no uniforme adecuado con material de recebo.	57,12	m2
CA5	Cerca medianera en postes de madera de aproximadamente 1,50 m de altura, una distancia entre postes de 1,00 m cuenta y 5 hilos de alambre de púa.	60,74	m



Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, edificación o edificación especial	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
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	SI

SI/NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 07/02/2024

Elaboró: Jorge Luis Herrera Jiménez M.P 20260-323313 CES

Revisó y Aprobó: Vn 10/Julio/2024

ÁREA TOTAL PREDIO	400000,00	m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	81428,24	m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE	0,00	m <sup>2</sup>
TOTAL ÁREA REQUERIDA	81428,24	m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRENTE	318571,76	m <sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

Pag 1 de 7

- De acuerdo con las especificaciones señaladas en el Apéndice Técnico 1, del proyecto RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE, el área del predio objeto de estudio es requerida para las obras correspondientes a el Complejo Calamar (CC) que incluye: Vía de acceso complejo calamar, mantenimiento de vía (UFO), canal de desviación (UF1), Paso de peces y compuertas control caudales (5) y Protección de orillas (14).
- De acuerdo con el certificado de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Planeación del municipio de Calamar, corresponde Uso Rural en una Zona de Uso del Suelo de Cuerpos de Agua y Áreas de Afectación (Z.U.S.C.A).
- La profundidad de la mejora CA6 se calculó con base en el promedio de las medidas tomadas en campo (1,10 m, 1,00 m y 0,90m).



## SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FORMATO FICHA PREDIAL

VERSIÓN 002

FECHA 6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE

UNIDAD FUNCIONAL: CC

CONTRATO No.: CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP APP N° 005 DE 2022

PREDIO No.: RECD-CC-0023

SECTOR O TRAMO: COMPLEJO CALAMAR

ABSC. INICIAL: K2+058,98 I

ABSC. FINAL: K2+631,94 I

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Izquierda N/A

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ

CÉDULA: 905.721

DIRECCIÓN / EMAIL: NO REGISTRA

DIRECCIÓN DEL PREDIO: LT QUE HACE PARTE DEL PREDIO LA ESPERANZA EN CALAMAR

CIUDAD O MUNICIPIO: Resolución No.129-2021 del 04 de marzo de 2021, emitida por la Alcaldía de Calamar

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 060-175509

CÉDULA CATASTRAL: 131400001000000010085000000000

VEREDA/BARRIO: CALAMAR

MUNICIPIO: CALAMAR

DPTO: BOLÍVAR

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: AGRÍCOLA

TOPOGRAFÍA: 0 - 7 % Plana

LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE

LONGITUD (m)	COLINDANTES
148,06	(P1-P6) HERMANOS REALES Y COMPAÑÍA LIMITADA - EN LIQUIDACIÓN
136,75	(P15-P19) JOSELINA ROJANO ESCORCIA Y OTROS
580,22	(P6-P15) CANAL DEL DIQUE
588,95	(P19-P30) MUNICIPIO DE CALAMAR (185,03 m) (P30-P1) HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ (403,92 m)

Predio requerido para: PUESTA A PUNTO VÍA ACCESO COMPLEJO CALAMAR, CANAL DE DESVIACIÓN Y PASO DE PECES Y COMPUERTAS CONTROL CAUDALES

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Carito (D=0,20m-0,40m)	1		und
zona boscosa	4210,08		m2
Carito (D=0,80m)	3		und
Camajón (D=0,10m-0,20m)	4		und
Camajón (D=0,20m-0,40m)	12		und
Pasto kikuyina	39386,68		m2
Carmajón (D=0,60m)	4		und
Uvito (D=0,10m-0,20m)	100		und
Uvito (D=0,20m-0,40m)	65		und
Uvito (D=0,60m)	2		und
Uvito (D=1,20m)	1		und
Chicho (D=0,10m-0,20m)	3		und
Campano (D=0,10m-0,20m)	9		und
Campano (D=0,20m-0,40m)	46		und
Campano (D=0,50m)	10		und
Campano (D=0,60m)	17		und
Campano (D=0,70m)	5		und
Campano (D=0,80m)	3		und
Campano (D=0,90m)	2		und

**ITEM DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
C1	Construcción de 1 piso, cimentación y levante en ladrillo, pintada, cuenta con columnas y vigas de amarre en concreto de 0,20 m x 0,20 m, con piso en cemento y cubierta en láminas de zinc sobre cerchas de madera. Distribución dos habitaciones.	31,39	m2
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA</b>		31,39	m2
<b>DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>			
CA6	Jagüey en terreno natural con una profundidad promedio de 1,00 m.	204,22	m2
CA7	Cerca en postes de madera de aproximadamente 1,50 m de altura, distancia entre postes de 1,00 m cuenta y 4 hilos de alambre de púa.	1188,98	m
CA8	Gruta levantada en bloque pañetada de altura 1,55 m y diámetro 1,30 m.	1,00	und
CA9	Enramada estructurada en cerchas de madera con cubierta en láminas de zinc, sobre postes de madera.	12,60	m2
CA10	Alberca levantada en bloque pañetados de dimensiones 1,35 m x 4,05 m y profundidad de 0,40 m.	1,00	und
CA11	Alberca levantada en bloque pañetados de dimensiones 0,60 m x 2,15 m y profundidad de 0,65 m.	1,00	und
CA12	Alberca levantada en bloque pañetados de dimensiones 0,65 m x 2,00 m y profundidad de 0,40 m.	1,00	und
CA13	Portón a una hoja en tubo galvanizado de 2" de dimensiones 3,00 m x 1,45 de altura, soportada en postes de madera de 1,70 m x 0,15 m x 0,20 m con zapata en concreto de 0,38 m x 0,43 m.	1,00	und
CA14	Corral con cerramiento en postes de madera con distancias de 0,10 m entre sí, altura 1,60 m, y 6 hilos de alambre de púas.	99,73	m
		<b>SI/NO</b>	
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	
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?		NO	
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?		SI	

FECHA DE ELABORACIÓN: 07/02/2024

Elaboró: Jorge Luis Jiménez  
M.P 20260-323313 CES

Revisó y Aprobó: Vn 10/Julio/2024

ÁREA TOTAL PREDIO: 400000,00 m<sup>2</sup>

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO: 81428,24 m<sup>2</sup>

ÁREA REMANENTE: 0,00 m<sup>2</sup>

TOTAL ÁREA REQUERIDA: 81428,24 m<sup>2</sup>

ÁREA SOBRANTE: 318571,76 m<sup>2</sup>

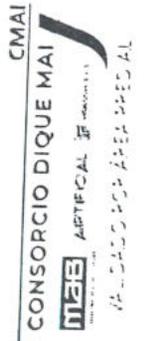
**OBSERVACIONES:**

4. Dentro del Área requerida se presenta un área en ronda hídrica del Canal del Dique de 17371,76 m<sup>2</sup> (Ver informe).

5. Estado de conservación y vetustez (Ver avalúo)

6. Inventario de construcciones, construcciones anexas y especies (ver informe de inventarios).

Pag 2 de 7





## SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

002

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

6/02/2020

## PROYECTO DE CONCESIÓN

PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE

UNIDAD FUNCIONAL

CC

CONTRATO No.:

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP APP N° 005 DE 2022

PREDIO No.

RECD-CC-0023

SECTOR O TRAMO

COMPLEJO CALAMAR

ABSC. INICIAL

K2+058,98 I

ABSC. FINAL

K2+631,94 I

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVAIzquierda  
N/A

## NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ

CÉDULA

905.721

DIRECCIÓN / EMAIL

NO REGISTRA

DIRECCIÓN DEL PREDIO

LT QUE HACE PARTE DEL PREDIO LA ESPERANZA EN CALAMAR

CIUDAD O MUNICIPIO

Resolución No.129-2021 del 04 de marzo de 2021, emitida por la Alcaldía de Calamar

MATRÍCULA INMOBILIARIA

060-175509

CÉDULA CATASTRAL

1314000010000001008500000000

VEREDA/BARRIO:

CALAMAR

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD (m)

COLINDANTES

MUNICIPIO:

CALAMAR

DPTO:

BOLIVAR

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL  
PREDIO

AGRICOLA

NORTE

148,06

(P1-P6) HERMANOS REALES Y COMPAÑÍA LIMITADA – EN LIQUIDACIÓN

SUR

136,75

(P15-P19) JOSELINA ROJANO ESCORCIA Y OTROS

ORIENTE

580,22

(P6-P15) CANAL DEL DIQUE

Predio requerido para:

PUESTA A PUNTO VÍA ACCESO COMPLEJO CALAMAR, CANAL DE DESVIACIÓN Y PASO DE PECES Y COMPUERTAS CONTROL CAUDALES

TOPOGRAFÍA

0 - 7 % Plana

OCCIDENTE

588,95

(P19-P30) MUNICIPIO DE CALAMAR (185,03 m)  
(P30-P1) HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ (403,92 m)

## INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Papaya (D=0,10m-0,20m)	3		und
Cereza (D=0,10m-0,20m)	2		und
Cereza (D=0,20m-0,40m)	10		und
Totumo (D=0,10m-0,20m)	148		und
Totumo (D=0,20m-0,40m)	31		und
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	21		und
Guásimo (D=0,40m)	1		und
Guásimo (D=0,50m)	2		und
Guásimo (D=0,40m-0,60m)	2		und
Lengua de Vaca (D=0,60m)	1		und
Cocuelo (D=0,20m-0,40m)	2		und
Melina (D=0,10m-0,20m)	14		und
Melina (D=0,20m-0,40m)	4		und
Melina (D=0,50m)	1		und
Naranjito (D=0,20m-0,40m)	4		und
Naranjito (D=0,60m)	1		und
Carmajón (D=0,80m)	2		und
Carmajón (D=1,00m)	1		und
Neen (D=0,10m-0,20m)	31		und

## ITEM

No registra

## DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

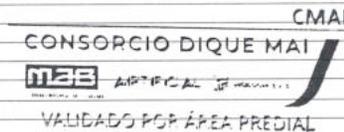
CANTIDAD

UNID

## ITEM

No registra

## DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS



SI/NO

NO

NO

NO

NO

NO

SI

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?

FECHA DE ELABORACIÓN:

07/02/2024

Elaboró:

Jorge CHJ.  
Jorge Luis Herrera Jiménez  
M.P 20260-323313 CES

Revisó y Aprobó:

Vn 10/Julio/2024

ÁREA TOTAL PREDIO

400000,00 m<sup>2</sup>

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO

81428,24 m<sup>2</sup>

ÁREA REMANENTE

0,00 m<sup>2</sup>

TOTAL ÁREA REQUERIDA

81428,24 m<sup>2</sup>

ÁREA SOBRENTE

318571,76 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

Pag 3 de 7



## SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN 002

FORMATO FICHA PREDIAL

FECHA 6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE

UNIDAD FUNCIONAL

CC

CONTRATO No.: CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP APP N° 005 DE 2022

PREDIO No.

RECD-CC-0023

SECTOR O TRAMO

COMPLEJO CALAMAR

ABSC. INICIAL

K2+058,98 I

ABSC. FINAL

K2+631,94 I

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

Izquierda N/A

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ

CÉDULA

905.721

DIRECCIÓN / EMAIL

NO REGISTRA

DIRECCIÓN DEL PREDIO

LT QUE HACE PARTE DEL PREDIO LA ESPERANZA EN CALAMAR

CIUDAD O MUNICIPIO

Resolución No.129-2021 del 04 de marzo de 2021, emitida por la Alcaldía de Calamar

MATRÍCULA INMOBILIARIA

060-175509

CÉDULA CATASTRAL

13140000100000001008500000000

VEREDA/BARRIO:

CALAMAR

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD (m)

COLINDANTES

MUNICIPIO:

CALAMAR

DPTO:

BOLÍVAR

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

AGRÍCOLA

NORTE

148,06

(P1-P6) HERMANOS REALES Y COMPAÑÍA LIMITADA - EN LIQUIDACIÓN

SUR

136,75

(P15-P19) JOSELINA ROJANO ESCORCIA Y OTROS

ORIENTE

580,22

(P6-P15) CANAL DEL DIQUE

Predio requerido para:

PUESTA A PUNTO VÍA ACCESO COMPLEJO CALAMAR, CANAL DE DESVIACIÓN Y PASO DE PECES Y COMPUERTAS CONTROL CAUDALES

TOPOGRAFÍA

D - 7 % Plana

OCCIDENTE

588,95

(P19-P30) MUNICIPIO DE CALAMAR (185,03 m)  
(P30-P1) HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ (403,92 m)

## INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Neen (D=0,20m-0,40m)	13		und
Neen (D=0,40m-0,60m)	6		und
Anón (D=0,10m-0,20m)	8		und
Anón (D=0,20m-0,40m)	1		und
Mango (D=0,60m)	1		und
Mango (D=0,70m)	1		und
Roble (D=0,20m-0,40m)	5		und
Guanábana (D=0,10m-0,20m)	4		und
Limón (D=0,10m-0,20m)	1		und
Limón (D=0,20m-0,40m)	3		und
Ciruella (D=0,60m)	2		und
Ciruella (D=0,20m-0,40m)	2		und
Ceiba (D=0,60m)	1		und
Ceiba (D=2,15m)	1		und
Ceiba (D=2,40m)	1		und
Dividivi (D=0,20m-0,40m)	1		und
Marañon (D=0,10m-0,20m)	1		und
Guacamayo (D=0,50m)	2		und
Guacamayo (D=1,50m)	1		und

## ITEM

## DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

## CANTIDAD

## UNID

No registra		

SI/NO

NO

NO

NO

NO

NO

SI

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?

FECHA DE ELABORACIÓN:

07/02/2024

Elaboró:

Jorge L.H.S.  
Jorge Luis Herrera Jiménez  
M.P 20260-32313 CES

Revisó y Aprobó:

Vn 10 Julio 2024

ÁREA TOTAL PREDIO 400000,00 m<sup>2</sup>ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 81428,24 m<sup>2</sup>ÁREA REMANENTE 0,00 m<sup>2</sup>TOTAL ÁREA REQUERIDA 81428,24 m<sup>2</sup>ÁREA SOBRANTE 318571,76 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

Pag 4 de 7



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE

UNIDAD FUNCIONAL: CC

CONTRATO No.: CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP APP N° 005 DE 2022

PREDIO No.: RECD-CC-0023

SECTOR O TRAMO: COMPLEJO CALAMAR

ABSC. INICIAL: K2+058,98 I

ABSC. FINAL: K2+631,94 I

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Izquierda N/A

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ

CÉDULA: 905.721

DIRECCIÓN / EMAIL: NO REGISTRA

DIRECCIÓN DEL PREDIO: LT QUE HACE PARTE DEL PREDIO LA ESPERANZA EN CALAMAR

CUADRO CATASTRAL: 060-175509

CÉDULA CATASTRAL: 131400001000000010085000000000

CIUDAD O MUNICIPIO: Resolución No.129-2021 del 04 de marzo de 2021, emitida por la Alcaldía de Calamar

VEREDA/BARRIO: CALAMAR	CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL	LINDEROS: NORTE	LONGITUD (m): 148,06	COLINDANTES: (P1-P6) HERMANOS REALES Y COMPAÑIA LIMITADA – EN LIQUIDACIÓN
MUNICIPIO: CALAMAR	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: AGRÍCOLA	LINDEROS: SUR	LONGITUD (m): 136,75	(P15-P19) JOSELINA ROJANO ESCORCIA Y OTROS
DPTO: BÓLVAR	TOPOGRAFÍA: 0 - 7 % Plana	LINDEROS: ORIENTE	LONGITUD (m): 580,22	(P6-P15) CANAL DEL DIQUE
Predio requerido para: PUESTA A PUNTO VÍA ACCESO COMPLEJO CALAMAR, CANAL DE DESVIACIÓN Y PASO DE PECES Y COMPUERTAS CONTROL CAUDALES		LINDEROS: OCCIDENTE	LONGITUD (m): 588,95	(P19-P30) MUNICIPIO DE CALAMAR (185,03 m) (P30-P1) HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ (403,92 m)

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Guayaba (D=0,10m-0,20m)	2		und
Tamarindo (D=0,20m-0,40m)	1		und
Naranja (D=0,20m-0,40m)	3		und
Pomelo (D=0,10m-0,20m)	1		und
Mandarina (D=0,20m-0,40m)	1		und
Lechoso (D=0,10m-0,20m)	1		und
Trupillo (D=0,10m-0,20m)	5		und
Trupillo (D=0,20m-0,40m)	18		und
Muñeco (D=0,10m-0,20m)	1		und
Limoncillo (D=0,10m-0,20m)	45		und
Limoncillo (D=0,20m-0,40m)	1		und
Ciruelo(D=0,10m-0,20m)	1		und
Cañaguate (D=0,10m-0,20m)	34		und
Cañaguate (D=0,20m-0,40m)	37		und
Santa Cruz (D=0,20m-0,40m)	1		und

ITEM: DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

No registra

CONSORCIO DIQUE MAI

MAI

VALIDADO POR ÁREA PREDIAL

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

Tiene el área requerida afectación por servidumbres? NO

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica? SI

FECHA DE ELABORACIÓN: 07/02/2024

Elaboró: Jorge Luis Herrera Jiménez

M.P 20260-323313 CES

Revisó y Aprobó: *Vn 10/Julio/2024*

ÁREA TOTAL PREDIO	400000,00 m <sup>2</sup>	OBSERVACIONES:
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	81428,24 m <sup>2</sup>	
ÁREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>	
TOTAL ÁREA REQUERIDA	81428,24 m <sup>2</sup>	
ÁREA SOBRANTE	318571,76 m <sup>2</sup>	

Pag 5 de 7

 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>	 <b>Ecosistemas del Dique</b> Una Compañía de Sacyr Concesiones	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		<b>CÓDIGO</b>	GCSF-F-185
		<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	<b>VERSIÓN</b>	002
		<b>FORMATO</b>	FICHA PREDIAL	<b>FECHA</b>	6/02/2020

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	CC
<b>CONTRATO No.:</b>	CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP APP N° 005 DE 2022	<b>SECTOR O TRAMO</b>	COMPLEJO CALAMAR
<b>PREDIO No.</b>	RECD-CC-0023	<b>MARGEN LONGITUD EFECTIVA</b>	Izquierda N/A
<b>ABSC. INICIAL</b>	K2+058,98 I		
<b>ABSC. FINAL</b>	K2+631,94 I		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ	<b>CÉDULA DIRECCIÓN / EMAIL</b>	905.721 NO REGISTRA	<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	060-175509
		<b>DIRECCIÓN DEL PREDIO</b>	LT QUE HACE PARTE DEL PREDIO LA ESPERANZA EN CALAMAR	<b>CÉDULA CATASTRAL</b>	
		<b>CIUDAD O MUNICIPIO</b>	Resolución No.129-2021 del 04 de marzo de 2021, emitida por la Alcaldía de Calamar		13140000100000010085000000000

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	CALAMAR	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	RURAL	<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD (m)</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	CALAMAR		AGRÍCOLA	NORTE	148,06	(P1-P6) HERMANOS REALES Y COMPAÑÍA LIMITADA – EN LIQUIDACIÓN
<b>DPTO:</b>	BOLÍVAR	<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b>	0 - 7 % Plana	SUR	136,75	(P15-P19) JOSELINA ROJANO ESCORCIA Y OTROS
<b>Predio requerido para:</b>	PUESTA A PUNTO VÍA ACCESO COMPLEJO CALAMAR, CANAL DE DESVIACIÓN Y PASO DE PECES Y COMPUERTAS CONTROL CAUDALES	<b>TOPOGRAFÍA</b>		ORIENTE	580,22	(P6-P15) CANAL DEL DIQUE
				OCCIDENTE	588,95	(P19-P30) MUNICIPIO DE CALAMAR (185,03 m) (P30-P1) HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ (403,92 m)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			CANTIDAD	UNID
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	ITEM				
Uvito (D=0,10m-0,20m)	69		und	CA15	Horno artesanal de dimensiones 3,15 m x 6,15 m con levante en ladrillo con terminaciones en arcilla, para la fabricación de ladrillos, con altura promedio de 1,50 m.	1,00	und	
Uvito (D=0,20m-0,40m)	42		und	CA16	Horno artesanal de dimensiones 3,40 m x 5,80 m con levante en ladrillo con terminaciones en arcilla usado para la fabricación de ladrillos con altura promedio 2,00 m.	1,00	und	
zona boscosa	912,07		m2	CA17	Alberca levantada en bloque pañetados de dimensiones 1,00 m x 1,00m y profundidad de 1,00 m.	1,00	und	
Guásimo (D=0,10m-0,20m)	3		und	CA18	Punto de recolección de agua estructurado en tubería de PVC 4', con protección en concreto de dimensiones 0,40 m x 0,40 m.	1,00	und	
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	1		und	CA19	Cerca en postes de madera de aproximadamente 1,50 m de altura, una distancia entre postes de 1,00 m y 4 hilos de alambre de púa.	105,73	und	
Guásimo (D= >0,50m)	11		und					
Guásimo (D= >0,60m)	1		und					
Dividivi (D=0,20m-0,40m)	1		und					
Ciruelo (D=0,20m-0,40m)	2		und					
Guacamayo (D= >1,00m)	1		und					
Roble (D=0,20m-0,40m)	2		und					
Campano (D= >0,50m)	1		und					
Ciruelo (D= >0,60m)	1		und					
Naranjito (D= >0,50m)	2		und					
Chicho (D=0,10m-0,20m)	1		und					
Chicho (D=0,20m-0,40m)	1		und					
Limón Criollo (D=0,10m-0,20m)	2		und					
Totumo (D=0,20m-0,40m)	1		und					
Mora (D=0,40m)	1		und					
Pasto kikuyina	10213,86		m2					

<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	07/02/2024	<b>ÁREA TOTAL PREDIO</b>	400000,00 m <sup>2</sup>	<b>OBSERVACIONES:</b>	
<b>Elaboró:</b>	Jorge Luis Herrera Jiménez M.P 20260-323313 CES	<b>ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO</b>	81428,24 m <sup>2</sup>		
<b>Revisó y Aprobó:</b>	Vn 10/Julio/2024	<b>ÁREA REMANENTE</b>	0,00 m <sup>2</sup>		
		<b>TOTAL ÁREA REQUERIDA</b>	81428,24 m <sup>2</sup>		
		<b>ÁREA SOBANTE</b>	318571,76 m <sup>2</sup>		



693 999 N



NORTE  
RECD-CC-0022  
HERMANOS REALES Y COMPAÑÍA  
LIMITADA - EN LIQUIDACIÓN  
0877000010000000000700000000

OCCIDENTE  
RECD-CC-0023  
HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ  
131400001000000010085000000000

OCCIDENTE  
RECD-CC-0023-A  
MUNICIPIO DE CALAMAR  
131400001000000010085000000000  
ME

SUR  
RECD-CC-0024  
JOSELINA ROJANO ESCORCIA Y OTROS  
131400001000000010008000000000

INFORMACION DE REFERENCIA	
Coordinate System	CTM12
Datum	MAGNA
Projection	Transverse Mercator
False Easting	5 000 000 0000
False Northing	2 000 000 0000
Central Meridian	-73 0000
Scale Factor	0.9992
Latitude Of Origin	4 0000
Units	Meter

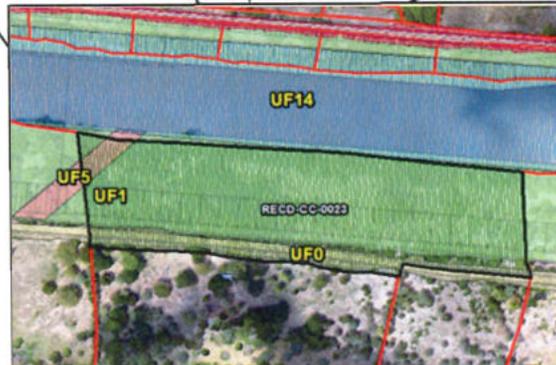
693 500 N

2 693 500 N

Vn 10/Julio/2024



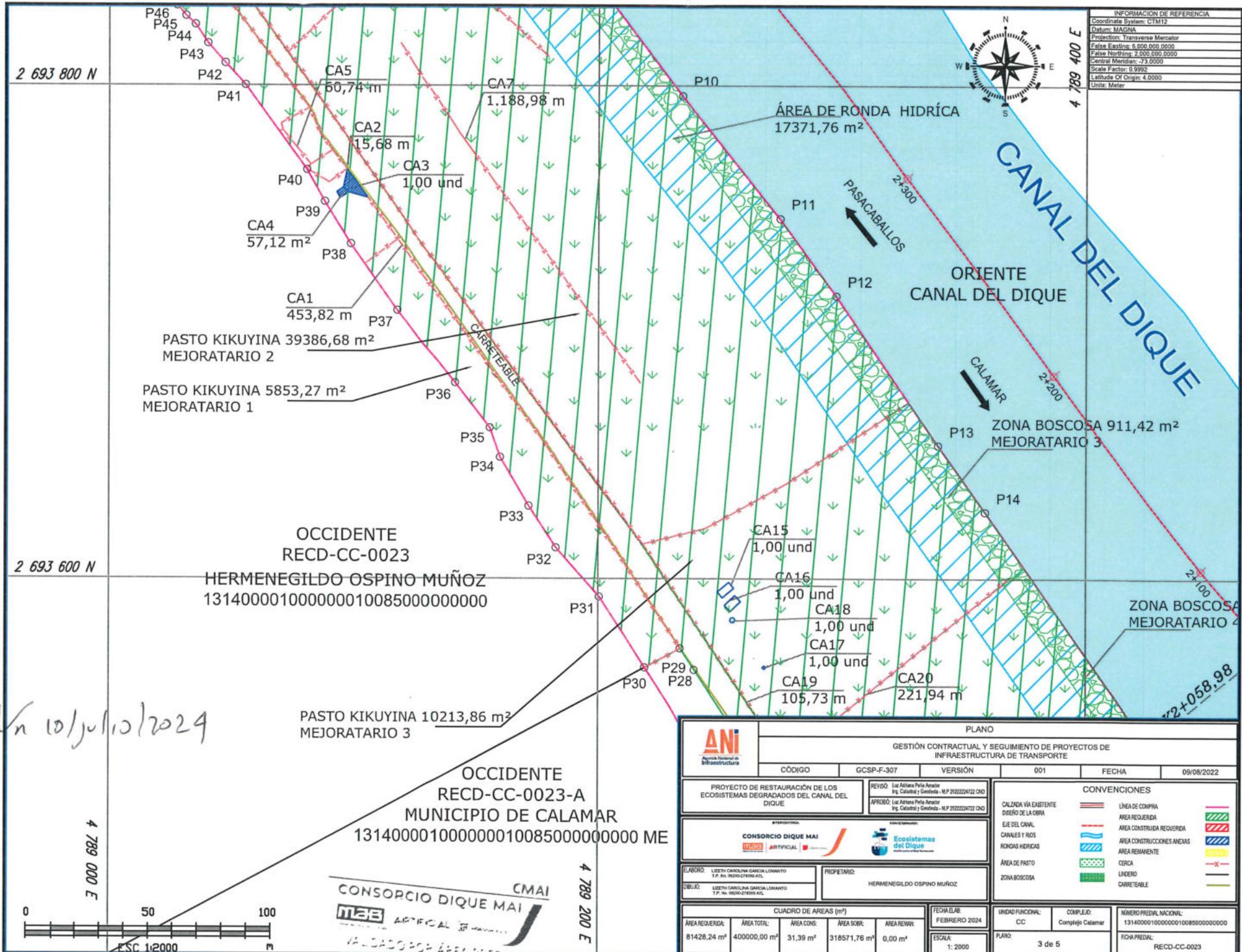
CONSORCIO DIQUE MAI  
  
 VALDADO POR ÁREA PREDIAL



<b>ANI</b> Asociación Nacional de Ingenieros de Infraestructura				
PLANO				
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE				
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	
PROYECTO DE RESTAURACION DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE		REVISÓ	Luz Adriana Palla Anales Ing. Calatay y Grestola - MP 2202204722 CND	
CONSORCIO DIQUE MAI		APROBÓ	Luz Adriana Palla Anales Ing. Calatay y Grestola - MP 2202204722 CND	
ELABORÓ: LIZETH GARCÍA GARCÍA LOMATO T.P. N.º 0830 27890 A.T.		PROPIETARIO: HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ		
DIBUJÓ: LIZETH GARCÍA GARCÍA LOMATO T.P. N.º 0830 27890 A.T.		Ecosistemas del Dique		
CUADRO DE ÁREAS (M <sup>2</sup> )				
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA COSR	ÁREA COSR	ÁREA RENVI
81428,24 m <sup>2</sup>	400000,00 m <sup>2</sup>	31,39 m <sup>2</sup>	318571,76 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
FECHA ELAB: FEBRERO 2024				
ESCALA: 1:5000				
UNIDAD FUNCIONAL	COMPLEJO:	NÚMERO PREDIAL INICIAL:		
CC	Complejo Calamar	131400001000000010085000000000		
PLANO	1 de 5	FOHIA PREDIAL: RECD-CC-0023		

CONVENCIONES	
	LÍNEA DE COMPRA
	DISEÑO DE LA OBRA
	ÁREA REQUERIDA
	ÁREA CONSTRUCION REQUERIDA
	ÁREA CONSTRUCIONES ANEXAS
	ÁREA PASTO
	ÁREA ARENAMIENTO
	CERCA
	LINDERO
	CARRERIBLE
	ZONA BOSCOSA

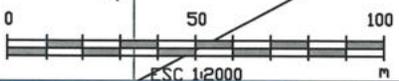




INFORMACION DE REFERENCIA	
Coordinate System:	GTMT12
Datum:	MAGNA
Projection:	Transverse Mercator
False Easting:	5,000,000.0000
False Northing:	2,500,000.0000
Central Meridian:	-73.0000
Scale Factor:	0.9992
Latitude Of Origin:	4.0000
Units:	Meter

Vn 10/julio/2024

<b>PLANO</b> GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
CÓDIGO	GCSF-F-307	VERSIÓN	001
FECHA	09/08/2022		
PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE		REVISÓ: Luz Adriana Peña Amador Ing. Civil y Geodesta - M.P. 2922224722 OJD APROBÓ: Luz Adriana Peña Amador Ing. Civil y Geodesta - M.P. 2922224722 OJD	
ELABORÓ:	LIZETH CAROLINA GARCÍA LOBATO T.P. N.º 18294-218384 AYL	PROFETARIO:	HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ
DIBUJÓ:	LIZETH CAROLINA GARCÍA LOBATO T.P. N.º 18294-218384 AYL		
<b>CUADRO DE ÁREAS (m²)</b>		FECHA LAB:	FEBRERO 2024
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA COS.	ÁREA SOB.
81428,24 m²	400000,00 m²	31,39 m²	318571,76 m²
ÁREA REW.	0,00 m²		
UNIDAD FISCAL: CC COMPLEJO: Complejo Calamar MONERO PREDIAL NACIONAL: 131400001000000010085000000000 FIDUCIARIA: RECD-CC-0023		ESCALA:	1:2000
PLANO: 3 de 5			

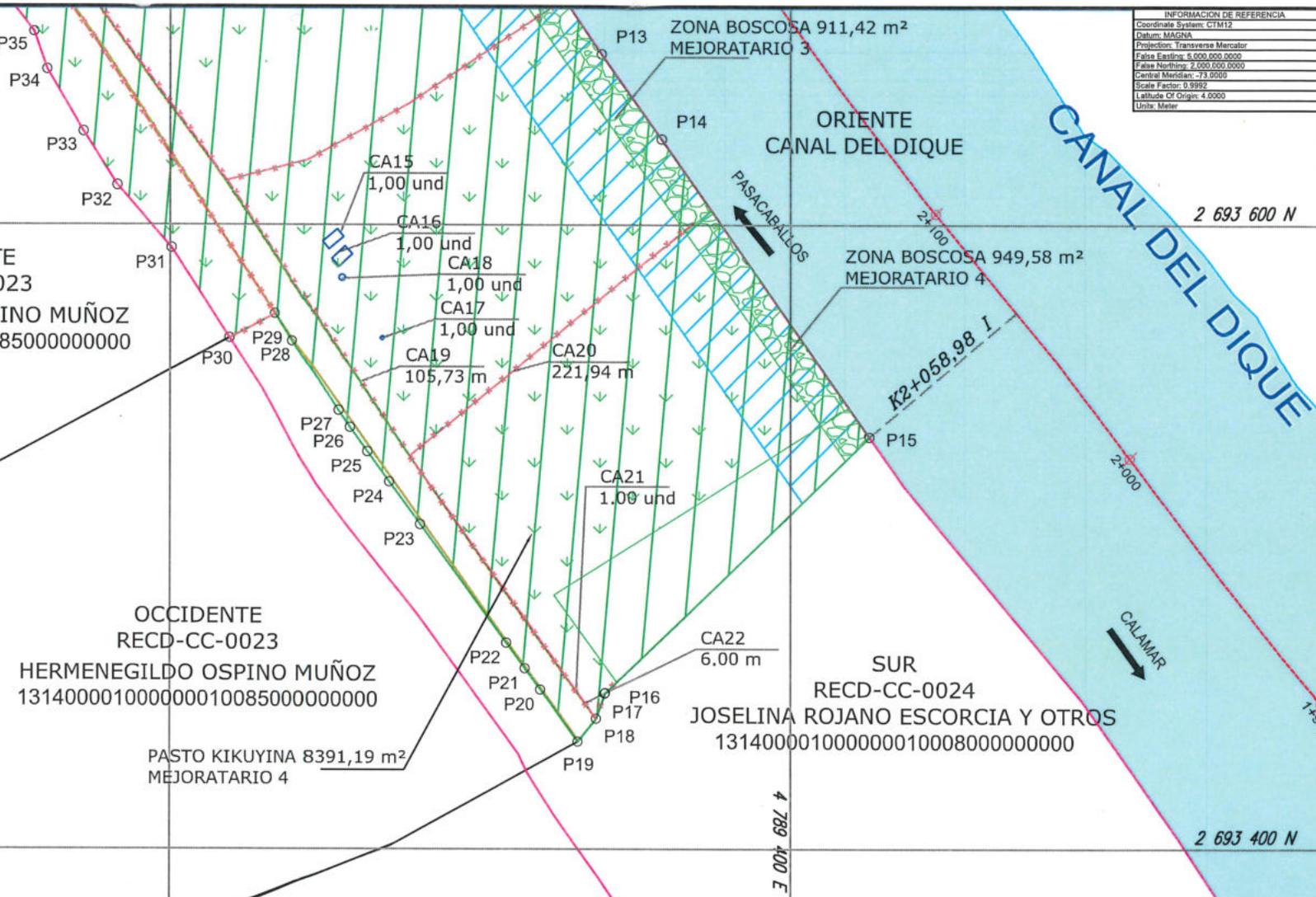


CONSORCIO DIQUE MAI  
 CMAI  
 ma3  
 MAJADADO POR AREA RECD-CC-0023



2 693 600 N

OCCIDENTE  
RECD-CC-0023  
HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ  
13140000100000001008500000000



INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
Coordinate System:	CTM12
Datum:	MAGNA
Projection:	Transverse Mercator
False Easting:	5.000.000.0000
False Northing:	2.000.000.0000
Central Meridian:	-73.0000
Scale Factor:	0.9992
Latitude Of Origin:	4.0000
Units:	Meter

2 693 600 N

OCCIDENTE  
RECD-CC-0023  
HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ  
13140000100000001008500000000

2 693 400 N

PASTO KIKUYINA 8391,19 m²  
MEJORATARIO 4

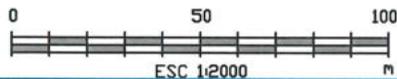
SUR  
RECD-CC-0024  
JOSELINA ROJANO ESCORCIA Y OTROS  
13140000100000001000800000000

4 789 400 E

2 693 400 N

Vn 10/julio/2024

4 789 200 E



CONSORCIO DIQUE MAI  
CMAI  
MAB ARTFOAL  
VALIDADO POR ÁREA PREDIAL

PLANO			
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001
FECHA	09/08/2022		
<b>PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE</b> REVISÓ: Luz Adriana Peña Anzor Ing. Civil y Geodesta - M.P. 252224122 CND APROBÓ: Luz Adriana Peña Anzor Ing. Civil y Geodesta - M.P. 252224122 CND		<b>CONVENIONES</b> CALZADA VÍA EXISTENTE: Línea de Copia EJE DEL CANAL: Área Requerida CANALES Y RIOS: Área Construcción Requerida RÍOS Y ARROYOS: Área Construcción Areas ÁREA DE PASTO: Área Remanente ZONA BOSCOSA: Cerca, Lindero, Carretable	
<b>CONSORCIO DIQUE MAI</b> CMAI MAB ARTFOAL		<b>ECOSISTEMAS del DIQUE</b>	
ELABORÓ: LIZETH CAROLINA GARCIA LOAYZA T.P. No. 27839 AIL		PROPIETARIO: HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ	
DIBUJÓ: LIZETH CAROLINA GARCIA LOAYZA T.P. No. 27839 AIL		<b>CUADRO DE ÁREAS (m²)</b> ÁREA REQUERIDA: 81428,24 m² ÁREA TOTAL: 400000,00 m² ÁREA CONS: 31,39 m² ÁREA SOB: 318571,76 m² ÁREA REMAN: 0,00 m²	
FECHA: FEBRERO 2024 ESCALA: 1:2000		UNIDAD FUNCIONAL: CC COMPLEJO: Complejo Calamar NÚMERO PRECIP. NACIONAL: 13140000100000001008500000000 FICHA PRECIPAL: RECD-CC-0023	
PLANO: 4 de 5			

INFORMACION DE REFERENCIA	
Coordenada System:	DTM12
Datum:	MAGNA
Projection:	Transverse Mercator
False Easting:	5,000,000.0000
False Northing:	2,000,000.0000
Central Meridian:	-73.0000
Scale Factor:	0.9992
Latitude Of Origin:	4.0000
Units:	Meter

CUADRO DE COORDENADAS DEL ÁREA REQUERIDA				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	18,69	4788983,2729	2693890,1809
P2	P2 - P3	10,68	4788996,4619	2693903,4219
P3	P3 - P4	4,34	4789003,5844	2693911,3754
P4	P4 - P5	77,46	4789006,4808	2693914,6098
P5	P5 - P6	36,89	4789058,1544	2693972,3122
P6	P6 - P7	14,05	4789082,7625	2693999,7912
P7	P7 - P8	38,74	4789090,5207	2693988,0747
P8	P8 - P9	82,04	4789110,2679	2693954,7477
P9	P9 - P10	119,63	4789161,5794	2693890,7363
P10	P10 - P11	63,69	4789234,3484	2693795,7781
P11	P11 - P12	38,74	4789274,4371	2693746,2889
P12	P12 - P13	73,67	4789297,4119	2693715,0968
P13	P13 - P14	33,33	4789339,0732	2693654,3367
P14	P14 - P15	116,33	4789358,3995	2693627,1789
P15	P15 - P16	118,53	4789425,6754	2693532,2764
P16	P16 - P17	0,26	4789340,3377	2693450,0170
P17	P17 - P18	8,49	4789340,1530	2693449,8390
P18	P18 - P19	9,47	4789337,3580	2693441,8260
P19	P19 - P20	20,62	4789331,4390	2693434,4370
P20	P20 - P21	8,50	4789319,2662	2693451,0802
P21	P21 - P22	10,20	4789314,2471	2693457,9425
P22	P22 - P23	47,10	4789308,2261	2693466,1747
P23	P23 - P24	16,92	4789280,4201	2693504,1922
P24	P24 - P25	12,03	4789270,4294	2693517,8519
P25	P25 - P26	9,62	4789263,3303	2693527,5582
P26	P26 - P27	6,54	4789257,6540	2693535,3190
P27	P27 - P28	26,48	4789254,0375	2693540,7691
P28	P28 - P29	10,54	4789239,3985	2693562,8302
P29	P29 - P30	16,48	4789233,5723	2693571,6103
P30	P30 - P31	34,29	4789219,0428	2693563,8338
P31	P31 - P32	26,55	4789200,3692	2693592,5895
P32	P32 - P33	20,35	4789182,7867	2693612,4870
P33	P33 - P34	23,03	4789171,7424	2693629,5747
P34	P34 - P35	12,78	4789160,0131	2693649,3995
P35	P35 - P36	23,23	4789155,7610	2693661,4489
P36	P36 - P37	37,76	4789141,4209	2693679,7197
P37	P37 - P38	32,87	4789117,7301	2693709,1260
P38	P38 - P39	20,17	4789098,7325	2693735,9533
P39	P39 - P40	14,84	4789088,0509	2693753,0600
P40	P40 - P41	42,46	4789080,6647	2693765,9312
P41	P41 - P42	12,00	4789055,5377	2693800,1591
P42	P42 - P43	10,71	4789047,4070	2693808,9850
P43	P43 - P44	9,19	4789040,3024	2693816,9970
P44	P44 - P45	5,19	4789035,1859	2693824,6342
P45	P45 - P46	5,57	4789031,3280	2693828,1118
P46	P46 - P47	34,46	4789027,7305	2693832,3701
P47	P47 - P48	20,22	4789006,6329	2693859,6204
P48	P48 - P1	18,25	4788994,2923	2693875,6341

Área requerida: 81428,24 m²

CUADRO DE COORDENADAS DE LA CONSTRUCCIÓN				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
1	1 - .2	4,30	4789082,3544	2693889,7009
2	2 - .3	7,30	4789085,8639	2693892,1855
3	3 - .4	4,30	4789090,0820	2693886,2275
4	4 - .1	7,30	4789086,5724	2693883,7429

Área de lá construcción: 31,39 m²

CONSORCIO DIQUE MAI  
**maib** ARTIFICIAL  
 VALIDADO POR ÁREA PREDIAL

Vn 10/Julio/2024

PLANO					
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSION	001	FECHA	09/08/2022
PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE		REVISÓ: Lic Adriana Peña Anzor Ing. Civilista y Geodesta - NP 2022224732 OJD	CONVENCIONES		
CONSORCIO DIQUE MAI		APROBÓ: Lic Adriana Peña Anzor Ing. Civilista y Geodesta - NP 2022224732 OJD	CALZADA VÍA EXISTENTE DESEO DE LA OBRA EJE DEL CANAL CAVILES Y ROS RONDAS HERIDAS ÁREA DE PASTO ZONA BOSCOSEA	LÍNEA DE COMPRA ÁREA REQUERIDA ÁREA CONSTRUCCIONES REQUERIDA ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS ÁREA REMANENTE CERCA LINDERO CARRETERABLE	
ELABORÓ: LIZETH CAROLINA GARCÍA LOHARITO T.P. No. 08200-27859 ATL	PROPIETARIO: HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ	CUADRO DE ÁREAS (m²) ÁREA REQUERIDA: 81428,24 m²    ÁREA TOTAL: 400000,00 m²    ÁREA CONS.: 31,39 m²    ÁREA SOBR.: 318571,76 m²    ÁREA REWAN.: 0,00 m²			
FECHA ELAB.: FEBRERO 2024		UNIDAD FUNCIONAL: CC	COMPLEJO: Conchige Calamar	NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 13140000100000010080000000000	
ESCALA: N/A		PLANO: 5 de 5		FICHA PREDIAL: RECD-CC-0023	

20

## **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO**

**PREDIO:** RECD-CC-0023

**CLASE DE INMUEBLE:** RURAL – LOTE DE TERRENO

**DIRECCIÓN:** LT QUE HACE PARTE DEL PREDIO LA ESPERANZA EN CALAMAR

**VEREDA:** Calamar

**MUNICIPIO:** Calamar

**DEPARTAMENTO:** Bolívar

**SOLICITANTE:** Ecosistemas del Dique S.A.S.

**FECHA:** Septiembre de 2024

## 1. INFORMACIÓN GENERAL.

**1.1. Solicitante:** Ecosistemas del Dique S.A.S., Contrato de Concesión bajo esquema APP N°005 de 2022.

**1.2. Tipo de Inmueble:** Lote de terreno.

**1.3. Tipo de Avalúo:** Avalúo Comercial Corporativo.

**1.4. Marco Normativo:** En la realización de este estudio se han considerado los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

**1.5. Departamento:** Bolívar.

**1.6. Municipio:** Calamar.

**1.7. Vereda:** Calamar<sup>1</sup>.

**1.8. Dirección del Inmueble:** Lt que hace parte del predio la esperanza en calamar

**1.9. Abscisado del Área Requerida:**

Área requerida: Abscisa inicial K2+058,98 l y abscisa final K2+631,94 l.

**1.10. Uso Actual del Inmueble:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso rural Agrícola.

**1.11. Uso por Norma:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por el secretario de Planeación y obras públicas del Municipio de Calamar Bolívar, la clasificación del predio es Zona de Uso del suelo de cuerpos de agua y áreas de afectación (Z.U.S.C.A).

**1.12. Información Catastral Predio:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	<b>13-140-00-01-00-00-0001-0085-0-00-00-0000</b>
<b>Área de terreno</b>	<b>29 Ha 1.785,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Área de construcción</b>	<b>40.0 m<sup>2</sup></b>
<b>Avalúo Catastral Año 2024</b>	<b>\$ 54.080,000</b>

<sup>1</sup> Se toma la vereda señalada en el folio de matrícula inmobiliaria: Calamar.

**1.13. Fecha de Inspección:** 12 de agosto de 2024.

El propósito de la visita efectuada al predio tuvo como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características del bien, de las condiciones de ubicación, topografía y tipo de construcciones, a partir de las observaciones, toma de fotografías y conceptos aportados permitiendo sustentar el avalúo.

**1.14. Fecha del Informe de Avalúo:** 04 de Septiembre de 2024.

**1.15. Avaluador Responsable:** Omar Alexis Pinzón Rodríguez Registro R.A.A.- AVAL\_1014242133.

**1.16. Objeto y Alcance del Avalúo:** El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble objeto de análisis.

El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales y particulares.

## **2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:**

La siguiente documentación corresponde a la suministrada por el solicitante del avalúo, la cual sirve como soporte para la elaboración del presente informe de avalúo comercial corporativo:

- a) Ficha predial del Predio RECD-CC-0023.
- b) Estudio de títulos del Predio RECD-CC-0023 y anexos.
- c) Plano predial.
- d) Certificado catastral nacional.
- e) Certificado de usos del Suelo y norma de usos, expedido por la secretaria de planeación y obras públicas del municipio de Calamar el 13 de junio de 2024.

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

#### 3.1 Propietarios:

NOMBRE:	IDENTIFICACIÓN	%
Hermenegildo Ospino Muñoz	905.721	100

**Fuente:** Estudio de títulos

#### 3.2 Título de adquisición:

- Escritura pública No. 070 del 27 de noviembre de 1974 otorgada en la Notaría única de Cartagena.
- Resolución No. 129-2021 del 04 de marzo de 2021, proferida por la Alcaldía de Calamar.

**3.3 Matricula inmobiliaria:** 060-175509 oficina de registro de instrumentos públicos – Cartagena.

**3.4 Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-175509 y los títulos estudiados, no hay gravámenes ni limitaciones vigentes sobre el predio que impidan la enajenación de este.

**Fuente:** Estudio de títulos del predio RECD-CC-0023.

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

**4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR** El sector, en donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, se caracteriza por presentar usos agropecuarios y forestales.

El sector, en donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, se caracteriza por presentar usos agropecuarios y forestales.

**4.1. Delimitación del sector:** El predio está ubicado en el municipio de Calamar, se ubica geográficamente al noroccidente del perímetro urbano de municipio de Calamar, limita al norte con Canal del dique, al oriente con el Arroyohondo y al sur con el Corregimiento Barranca Nueva.

**4.2. Actividad predominante:** El desarrollo económico en el municipio depende principalmente de la ganadería extensiva y aprovechamiento de maderables nativos.

**4.3. Topografía:** La superficie del sector es de topografía plana 0-7%.



#### 4.4. Características Climáticas:

- Temperatura: 25,5°C
- Elevación: 10 Mts aprox.
- Humedad: 82% aprox.
- Vientos: a 13 km/h
- Precipitación 1.294 mm

#### 4.5. Condiciones agrologicas:

Código	Descripción	Área (Ha)	%
■ 5h-4	Principales limitantes: Drenaje muy pobre, las inundaciones frecuentes largas y el clima seco deficiente en lluvias Usos recomendados: Agricultura y ganadería estacional, en época de no inundación, con buenas prácticas de manejo para conservar y preservar los recursos naturales Prácticas de manejo: Obras civiles de contención. Cultivos con sistema radicular superficial, riego en época de poca lluvia Estudio: Levantamiento semidetallado de suelos en las áreas de influencia de los Humedales de Colombia, Región Caribe. Escala: 1:25.000 Año: 2015	<b>12,34</b>	<b>46,78</b>
■ CA	Principales limitantes: Cuerpo de agua Usos recomendados: Cuerpo de agua Prácticas de manejo: Cuerpo de agua Estudio: Publicación Suelos y Tierras de Colombia Escala: 1:100.000 Año: 2016	<b>0,44</b>	<b>1,68</b>
■ VIs	Principales limitantes: Pendiente, alta susceptibilidad a la erosión o muy baja fertilidad o toxicidad mineral o muy superficial o con sales o sodio cerca a la superficie o extrema a muy fuerte acidez o cambio textural abrupto Usos recomendados: Bosques, pastos adaptados a la acidez, con prácticas de conservación para evitar la erosión; frutales, cacao; pastoreo controlado. En las unidades de clima medio se puede plantar café	<b>13,59</b>	<b>51,54</b>



	con sombrío Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Bolívar Escala: 1:100.000 Año: 1997		
--	--	--	--



*Fuente: Colombia en mapas, clasificación agrologica*

*Nota:* Las áreas y porcentajes correspondientes a las condiciones agrológicas del predio se basan en la información proporcionada por el certificado de clases agrológicas obtenido de la plataforma oficial ([www.colombiaenmapas.gov.co](http://www.colombiaenmapas.gov.co)). Esta plataforma es una fuente oficial de datos geoespaciales y agrologicos, sin embargo, la información física respecto de la cabida del predio puede no estar completamente actualizada en relación con la ficha predial específica.

- 4.6. Servicios públicos:** El sector cuenta con servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto veredal y alcantarillado a través de pozos sépticos.
- 4.7. Servicios comunales:** El predio objeto de avalúo presenta cercanía con zonas educativas como la Escuela IEATAI de Calamar, zonas institucionales como la Estación de Bomberos de Calamar y tiene fácil acceso a los servicios del casco urbano del municipio de Calamar.
- 4.8. Vías de acceso y transporte:** El sector se ubica al noroccidente del perímetro urbano del municipio de Calamar, por lo cual es de acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, mototaxi.

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

**5.1. Norma Urbanística aplicada:** La normatividad urbanística del municipio de Calamar, Bolívar; se reglamenta mediante:

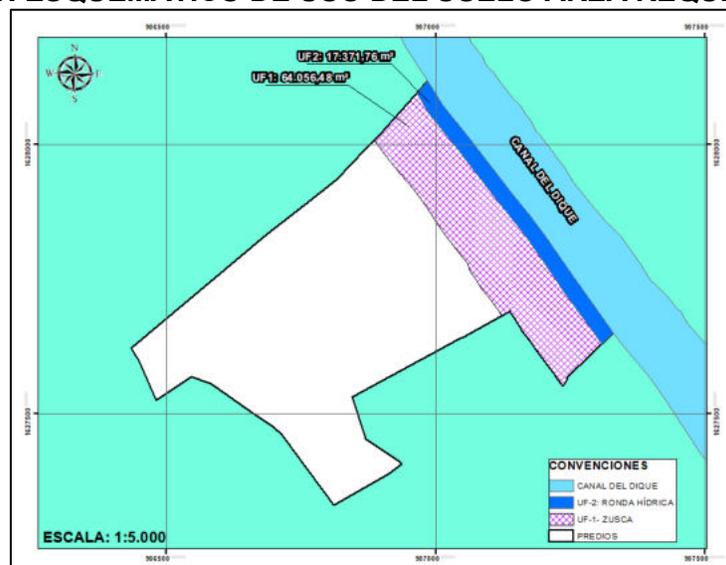
De acuerdo con el ARTICULO 42. Del EOT. Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Proyecto de Acuerdo de 2012 del Municipio de Calamar - Bolívar de acuerdo al plano cartográfico No. PNM3-2012/11. Se determinan los siguientes usos:

ZONA DE USO DEL SUELO DE CUERPOS DE AGUA Y ÁREAS DE AFECTACIÓN (Z.U.S.C.A.):

USO	DESCRIPCIÓN
Uso principal	El uso principal de esta zona es para el desarrollo de actividades forestales y de revegetalización, pesca, ecoturismo, acuicultura y piscicultura.
Uso complementario	Como uso complementario se destina a actividades asociadas a la producción agroforestal, agrícola y pecuaria de manera sustentable.
Uso restringido	Se restringe el desarrollo urbanístico y las actividades asociadas a la agroindustria, comercio, equipamientos sociales y económicos.
Uso prohibido	Se prohíbe el desarrollo urbanístico y de industrias.

**Fuente:** Certificado de uso del suelo Z.U.S.C.A.

### PLAN ESQUEMÁTICO DE USO DEL SUELO ÁREA REQUERIDA



**Fuente:** Elaboración propia.



## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

**6.1. Ubicación:** Lt que hace parte del predio la esperanza en calamar; Vereda Calamar; Municipio Calamar, Departamento Bolívar, al cual se accede mediante la vía carreteable en regular estado de conservación que comunica a Calamar con el municipio de San Cristóbal, aproximadamente a 1,00 kilómetro del perímetro urbano del Municipio de Calamar.

La franja de terreno objeto de avalúo se encuentra ubicada en la parte norte del predio entre la vía y el canal del dique, con clasificación de suelo rural. Sobre dicha franja no se presentan cultivos ni plantaciones activas, principalmente se encuentra ocupada por maleza y especies maderables nativas.



**Fuente:** Google Earth, consulta del 03 de septiembre de 2024

**6.2. Áreas de terreno:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	40,00 Ha
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	8,142824 Ha
<b>ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:</b>	0,00 Ha
<b>ÁREA SOBRANTE</b>	31,857176 Ha
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	8,142824Ha

Fuente: Ficha predial RECD-CC-0023.

**6.3. Linderos:** Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	148,06 m	(P1-P6) HERMANOS REALES Y COMPAÑÍA LIMITADA - EN LIQUIDACIÓN
<b>SUR</b>	136,75 m	(P15-P19) JOSELINA ROJANO ESCORCIA Y OTROS
<b>ORIENTE</b>	580,22 m	(P6-P15) CANAL DEL DIQUE
<b>OCCIDENTE</b>	588,95 m	(P19-P30) MUNICIPIO DE CALAMAR (185,03 m) (P30-P1) HERMENEGILDO OSPINO MUÑOZ (403,92 m)

Fuente: Ficha predial RECD-CC-0023.

**6.4. Vías de acceso al predio:** El área requerida cuenta con una vía de acceso carretable que comunica a los municipios de Calamar con San Cristóbal.

**6.5. Servicios públicos:** El área requerida por tratarse de un lote de terreno no tiene servicios públicos directos.

**6.6. Unidades Fisiográficas:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

UNIDAD FISIOLGRÁFICA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	64.056,48	Plana	Agrícola	(Z.U.S.C.A)
2	17.371,76	Plana	Protección	Ronda Hídrica

**6.7. Áreas Construidas:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:



CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL	MEDIDA	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de 1 piso, cimentación y levante en ladrillo, pintada, cuenta con columnas y vigas de amarre en concreto de 0,20 m x0,20 m, con piso en cemento y cubierta en láminas de zinc sobre cerchas de madera. Distribución dos habitaciones.	31,39	m <sup>2</sup>	15	2.5 "Bueno"	100

**6.8. Características Constructivas: N/A**

**6.9. Construcciones anexas:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas.

CONSTRUCCIONES ANEXAS	MEDIDA	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1: Cerca en postes de madera de aproximadamente 1,50 m de altura, una distancia entre postes de 1,00 m cuenta y 4 hilos de alambre de púa	453,82	m	10	2,5 "Bueno"	30
CA2: Cerca en postes de madera de altura promedio 1,50 m con 3 líneas horizontales de vareta de madera	15,68	m	10	2 "Bueno"	30
CA3: Portón a una hoja en tubería galvanizada de 1" 1/2 de diámetro de dimensiones 3,10 m x 1,70 m de altura, soportada en postes de madera de 2,00 m de altura.	1,00	und	10	2 "Bueno"	30
CA4: Acceso en afirmado no uniforme adecuado con material de recebo	57,12	m <sup>2</sup>	NA	NA	NA



CA5: Cerca medianera en postes de madera de aproximadamente 1,50 m de altura, una distancia entre postes de 1,00 m cuenta y 5 hilos de alambre de púa	60,74	m	10	2 "Bueno"	30
CA6: Jagüey en terreno natural con una profundidad promedio de 1,00 m.	204,22	m <sup>2</sup>	NA	NA	NA
CA7: Cerca en postes de madera de aproximadamente 1,50 m de altura, distancia entre postes de 1,00 m cuenta y 4 hilos de alambre de púa	1.188,98	m	5	2 "Bueno"	30
CA8: Gruta levantada en bloque pañetada de altura 1,55 m y diámetro 1,30 m.	1,00	und	10	2 "Bueno"	70
CA9: Enramada estructurada en cerchas de madera con cubierta en láminas de zinc, sobre postes de madera	12,60	m <sup>2</sup>	10	3 "Regular"	30
CA10: Alberca levantada en bloque pañetados de dimensiones 1,35 m x 4,05 m y profundidad de 0,40 m.	1,00	und	5	2 "Bueno"	70
CA11: Alberca levantada en bloque pañetados de dimensiones 0,60 m x 2,15 m y profundidad de 0,65 m.	1,00	und	5	2 "Bueno"	70
CA12: Alberca levantada en bloque pañetados de dimensiones 0,65 m x 2,00 m y profundidad de 0,40 m.	1,00	und	5	2 "Bueno"	70
CA13: Portón a una hoja en tubo galvanizado de 2" de dimensiones 3,00 m x 1,45 de altura, soportada en postes de madera de 1,70 m x 0,15 m x 0,20 m con zapata en concreto de 0,38 m x 0,43 m.	1,00	und	10	2 "Bueno"	30
CA14: Corral con cerramiento en postes de madera con distancias de 0,10 m entre sí,	99,73	m	10	2 "Bueno"	30



altura 1,60 m, y 6 hilos de alambre de púas.					
CA15: Horno artesanal de dimensiones 3,15 m x 6,15 m con levante en ladrillo con terminaciones en arcilla, para la fabricación de ladrillos, con altura promedio de 1,50 m	1,00	und	15	3,5 "Regular a malo	30
CA16: Horno artesanal de dimensiones 3,40 m x 5,80 m con levante en ladrillo con terminaciones en arcilla usado para la fabricación de ladrillos con altura promedio 2,00 m	1,00	und	15	3,5 "Regular a malo	30
CA17: Alberca levantada en bloque pañetados de dimensiones 1,00 m x 1,00m y profundidad de 1,00 m.	1,00	und	10	2 "Bueno"	70
CA18: Punto de recolección de agua estructurado en tubería de PVC 4', con protección en concreto de dimensiones 0,40 m x 0,40 m.	1,00	und	10	2 "Bueno"	50
CA19: Cerca en postes de madera de aproximadamente 1,50 m de altura, una distancia entre postes de 1,00 m y 4 hilos de alambre de púa.	105,73	m	10	2 "Bueno"	30
CA20: Cerca en postes de madera de aproximadamente 1,50 m de altura, distancia entre postes de 1,00 m y 4 hilos de alambre de púa	221,94	m	10	2 "Bueno"	30
CA21: Portón en Angulo de hierro a 2" de dimensiones 2,00 m x 1,50 m de altura, soportada en postes de madera de 1.50 m de altura	1,00	und	5	2 "Bueno"	30
CA22: Cerca com siete (7) postes de madera de altura promedio 1,50 m con 3 líneas horizontales de varetas de madera	6,00	m	5	2 "Bueno"	30



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

Especies	Cantidad	Unidad	Valor Unitario
Uvito (D=0,10m-0,20m)	11	und	\$ 18.180,74
Uvito (D=0,20m-0,40m)	9	und	\$ 68.177,77
Neen (D=0,10m-0,20m)	3	und	\$ 18.180,74
Neen (D=0,20m-0,40m)	6	und	\$ 68.177,77
Totumo (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77
Pasto kikuyina	5853,27	m <sup>2</sup>	\$ 272,00
Campano (D=0,40m-0,60m)	1	und	\$ 520.802,37
Campano (D=0,60m-0,80m)	1	und	\$ 1.206.367,68
Naranjito (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74
Uvito (D=0,40m-0,60m)	1	und	\$ 151.506,14
Naranjuelo (D=0,40m-0,60m)	1	und	\$ 151.506,14
Naranjuelo (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77
Matar-ratón (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74
Ciruelo (D=0,20m-0,40m)	4	und	\$ 68.177,77
Ciruelo (D=0,40m-0,60m)	2	und	\$ 151.506,14
Ciruelo (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74
Totumo (D=0,10m-0,20m)	6	und	\$ 18.180,74
Chicho (D=0,50m)	1	und	\$ 151.506,14
Totumo (D=0,10m-0,20m)	6	und	\$ 18.180,74
Trupillo (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 68.177,77
Roble (D=0,40m-0,60m)	2	und	\$ 808.032,77
Carito (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 218.168,85
Zona boscosa	4210,08	m <sup>2</sup>	\$ 855,00
Carito (D=0,80m)	3	und	\$ 2.945.279,45
Camajón (D=0,10m-0,20m)	4	und	\$ 36.361,47
Camajón (D=0,20m-0,40m)	12	und	\$ 218.168,85
Pasto kikuyina	39386,68	m <sup>2</sup>	\$ 272,00
Camajón (D=0,60m)	4	und	\$ 1.979.680,29
Uvito (D=0,10m-0,20m)	100	und	\$ 18.180,74
Uvito (D=0,20m-0,40m)	65	und	\$ 68.177,77
Uvito (D=0,60m)	2	und	\$ 151.506,14
Uvito (D=1,20m)	1	und	\$ 613.599,89
Chicho (D=0,10m-0,20m)	3	und	\$ 18.180,74
Campano (D=0,10m-0,20m)	9	und	\$ 34.088,88
Campano (D=-0,20m-0,40m)	46	und	\$ 153.399,97
Campano (D=-0,50m)	10	und	\$ 520.802,37
Campano (D=-0,60m)	17	und	\$ 520.802,37
Campano (D=-0,70m)	5	und	\$ 1.206.367,68



Campano (D=-0,80m)	3	und	\$ 2.300.999,57
Campano (D=-0,90m)	2	und	\$ 2.300.999,57
Papaya (D=0,10m-0,20m)	3	und	\$ 18.180,74
Cereza (D=0,10m-0,20m)	2	und	\$ 34.088,88
Cereza (D=0,20m-0,40m)	10	und	\$ 153.399,97
Totumo (D=0,10m-0,20m)	148	und	\$ 18.180,74
Totumo (D=0,20m-0,40m)	31	und	\$ 68.177,77
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	21	und	\$ 68.177,77
Guásimo (D=0,40m)	1	und	\$ 68.177,77
Guásimo (D=0,50m)	2	und	\$ 151.506,14
Guásimo (D=0,40m-0,60m)	2	und	\$ 151.506,14
Lengua de Vaca (D=-0,60m)	1	und	\$ 151.506,14
Cocuelo (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 153.399,97
Melina (D=0,10m-0,20m)	14	und	\$ 36.361,47
Melina (D=0,20m-0,40m)	4	und	\$ 218.168,85
Melina (D=0,50m)	1	und	\$ 808.032,77
Naranjito (D=0,20m-0,40m)	4	und	\$ 68.177,77
Naranjito (D=0,60m)	1	und	\$ 151.506,14
Camajón (D=0,80m)	2	und	\$ 2.945.279,45
Camajón (D=1,00m)	1	und	\$ 2.945.279,45
Neen (D=0,10m-0,20m)	31	und	\$ 18.180,74
Neen (D=0,20m-0,40m)	13	und	\$ 68.177,77
Neen (D=0,40m-0,60m)	6	und	\$ 151.506,14
Anón (D=0,10m-0,20m)	8	und	\$ 18.180,74
Anón (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77
Mango (D=0,60m)	1	und	\$ 289.266,67
Mango (D=0,70m)	1	und	\$ 289.266,67
Roble (D=0,20m-0,40 m)	5	und	\$ 218.168,85
Guanábana (D=0,10m-0,20m)	4	und	\$ 225.000,00
Limón (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 118.000,00
Limón (D=0,20m-0,40m)	3	und	\$ 122.147,48
Ciruella (D=0,60m)	2	und	\$ 151.506,14
Ciruella (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 68.177,77
Ceiba (D=0,60m)	1	und	\$ 808.032,77
Ceiba (D=2,15m)	1	und	\$ 2.945.279,45
Ceiba (D=2,40m)	1	und	\$ 2.945.279,45
Dividivi (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77
Marañón (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74
Guacamayo (D=0,50m)	2	und	\$ 520.802,37
Guacamayo (D=1,50m)	1	und	\$ 2.300.999,57
Guayaba (D=0,10m-D,20m)	2	und	\$ 143.665,00
Tamarindo (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77



Naranja (D=0,20m-0,40m)	3	und	\$ 68.177,77
Pomelo (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74
Mandarina (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77
Lechoso (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74
Trupillo (D=0,10m-0,20m)	5	und	\$ 18.180,74
Trupillo (D=0,20m-0,40m)	18	und	\$ 68.177,77
Muñeco (D=0,10-0,20m)	1	und	\$ 36.361,47
Limoncillo (D=0,10m-0,20m)	45	und	\$ 18.180,74
Limoncillo (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77
Ciruelo(D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74
Cañaguata (D=0,10m-0,20m)	34	und	\$ 36.361,47
Cañaguata (D=0,20m-0,40m)	37	und	\$ 218.168,85
Santa Cruz (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77
Uvito (D=0,10m-0,20m)	69	und	\$ 18.180,74
Uvito (D=0,20m-0,40m)	42	und	\$ 68.177,77
Zona boscosa	912,07	m <sup>2</sup>	\$ 855,00
Guásimo (D=0,10m-0,20m)	3	und	\$ 18.180,74
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77
Guásimo (D=>0,50m)	11	und	\$ 151.506,14
Guásimo (D= >0,60m)	1	und	\$ 321.698,05
Dividivi (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77
Ciruelo (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 68.177,77
Guacamayo (D= >1,00m)	1	und	\$ 2.300.999,57
Roble (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 218.168,85
Campano (D= >0,50m)	1	und	\$ 520.802,37
Ciruelo (D= >0,60m)	1	und	\$ 321.698,05
Naranjito (D= >0,50m)	2	und	\$ 151.506,14
Chicho (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74
Chicho (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77
Limón Criollo (D=0,10m-0,20m)	2	und	\$ 18.180,74
Totumo (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77
Mora (D=0,40m)	1	und	\$ 68.177,77
Pasto kikuyina	10213,86	m <sup>2</sup>	\$ 272,00
Guacamayo (D=0,60m)	1	und	\$ 1.206.367,68
Uvito (D=0,20m-0,40m)	8	und	\$ 68.177,77
Guásimo (D=0,60m)	1	und	\$ 151.506,14
Ciruelo (D= >0,60m)	5	und	\$ 321.698,05
Totumo (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74
Totumo (D=0,20m-0,40m)	30	und	\$ 68.177,77
Uvito (D=0,10m-0,20m)	2	und	\$ 18.180,74
Roble (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 36.361,47
Roble (D=0,20m-0,40m)	3	und	\$ 218.168,85



Mamón (D= >0,50m)	2	und	\$ 520.802,37
Mango (D= 0,70m)	3	und	\$ 289.266,67
zona boscosa	950,63	m <sup>2</sup>	\$ 855,00
Mango (D=>1,20m)	1	und	\$ 359.366,67
Chicho (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 40.906,66
Mora (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 40.906,66
Pasto kikuyina	8391,19	m <sup>2</sup>	\$ 272,00

**Fuente: Ficha predial RECD-CC-0023.**

**7. MÉTODO DE AVALÚO:** Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

**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.

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA:

### 8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

ESTUDIO DE MERCADO						
ITEM	TEL CONTACTO	INFORMACION	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
1	3246239916	Liney Ortega Rodriguez	Calamar	\$ 8.400.000.000,00	300	180
2	3017512713	Daniel Hernández	Calamar	\$ 5.400.000.000,00	180	0
3	3123417856	Inmobiliaria Rosario Hernández	Mates	\$ 2.064.000.000,00	48	600
4	3013737332	Ángel León	Calamar	\$ 9.750.000.000,00	325	0

**8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:** Para determinar el valor por hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:



MERCADO DE TERRENO CALAMAR										
ITEM	INFORMACIÓN	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	% NEGOCIACIÓN	VALOR AJUSTADO	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	VALOR CONSTRUCCIÓN	TOTAL CONSTRUCCIÓN	ÁREA TERRENO HA	VALOR TERRENO HA
1	Liney Ortega Rodríguez - 3246239916	Calamar	\$ 8.400.000.000,00	1%	\$ 8.316.000.000,00	180,00	\$ 500.000,00	\$ 90.000.000,00	300	\$ 27.420.000,00
2	Daniel Hernández - 3017512713	Calamar	\$ 5.400.000.000,00	1%	\$ 5.346.000.000,00	0,00	\$ -	\$ -	180	\$ 29.700.000,00
3	Inmobiliaria Rosario Hernández - 3123417856	Mahates	\$ 2.064.000.000,00	6%	\$ 1.940.160.000,00	600,00	\$ 700.000,00	\$ 420.000.000,00	48	\$ 31.670.000,00
4	Ángel León - 3013737332	Calamar	\$ 9.750.000.000,00	6%	\$ 9.165.000.000,00	0,00	\$ -	\$ -	325	\$ 28.200.000,00
MEDIA ARITMETICA			\$ 29.247.500							
ESVIACION ESTANDAR			\$ 1.871.744	LIMITE SUPERIOR	\$ 31.119.243,84					
COEFICIENTE DE VARIACION			6,40%	LIMITE INFERIOR	\$ 27.375.756,16					

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:** 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. Procesamiento Estadístico (método de comparación):** Procesamientos Estadísticos: El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

<b>PROMEDIO</b>	<b>29.247.500</b>
<b>NÚMERO DE DATOS</b>	<b>4</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>	<b>\$ 1.871.744</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>	<b>6,40%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>	<b>\$ 31.119.243,84</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>	<b>\$ 27.375.756,16</b>
<b>VALOR ADOPTADO UF1</b>	<b>\$ 29.248.000</b>
<b>VALOR ADOPTADO UF2</b>	<b>\$ 27.376.000</b>

**Análisis Descriptivo:** La totalidad de los datos de mercado inmobiliario capturados, se consideran comparables al predio objeto de tasación, por lo cual se incorporan dentro del procesamiento y análisis estadístico.

Para la unidad fisiográfica 1 terreno con uso principal del suelo clasificado como Z.U.Z.C.A. donde se permite el desarrollo de actividades forestales y de revegetalización, pesca, ecoturismo, acuicultura y piscicultura, se adopta el valor PROMEDIO teniendo en consideración que la franja de suelo valorada ostenta características similares a los puntos de investigación encontrados en el estudio de mercado.

Para la unidad fisiográfica 2 terreno en suelo de ronda hídrica se adopta el LIMITE INFERIOR teniendo en consideración las condiciones normativas de la franja de suelo valorada. En comparación con la Zona de Uso de Suelo de Cuerpos de Agua y Áreas de Afectación (Z.U.S.C.A.), donde se permite el desarrollo de actividades forestales y de revegetalización, pesca, ecoturismo, acuicultura y piscicultura; la ronda hídrica funciona como una franja de protección en la que se restringen actividades como la construcción, la expansión agrícola, la explotación de recursos naturales, y cualquier otro uso que implique intervención del suelo.

Para adoptar el límite inferior de la ronda hídrica, se toman en cuenta las características físicas del terreno, la topografía y la dinámica de inundación del cuerpo de agua, con el fin de asegurar que las áreas más vulnerables queden debidamente protegidas.

#### **10.2. Análisis de datos obtenidos descriptivamente:**

**Oferta 1:** Finca de 300 hectáreas con topografía plana, ubicada sobre la vía que comunica a Calamar con Carreto, cuenta con construcciones en mampostería, corrales y caballerizas.

**Oferta 2:** Finca de 180 hectáreas con topografía plana, cuenta con frente a el canal del Dique, se ubica en el municipio de Calamar, con frente sobre vía.

**Oferta 3:** Finca ubicada en el municipio de Mahates Bolívar, con frente sobre vía principal, cuenta 48 hectáreas con topografía plana, limita con el Canal del Dique; Cuenta con casa principal en mampostería con dos habitaciones, dos baños, cocina y sala comedor y casa para trabajadores, con tres habitaciones, un baño y una bodega de almacenamiento.

**Oferta 4:** Lote de terreno de 325 hectáreas con topografía plana, ubicada en el municipio de Calamar, limita con el Canal del Dique.

#### **10.3. Servidumbres:**

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.

#### **10.4. Zonas de protección:**

La franja objeto de avalúo presenta de manera parcial una zona de protección correspondiente a la ronda hídrica del canal del dique en el área de terreno requerida.

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS:

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:** Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de 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 Ed 211 vigente y precios unitarios tomados del sector.

### 11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Depreciación: Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. Artículo 37° numeral 9 Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	100	15,00%	2,5	16,01%	\$1.253.277,47	\$200.691,08	\$ 1.052.586,39	\$ 1.052.600,00

### 11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI CONSTRUCCIONES ANEXAS:

Depreciación: Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. Artículo 37° numeral 9 Resolución 620 de 2.008 del IGAC.



ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	10	30	33,33%	2,5	28,49%	\$46.810,48	\$13.335,33	\$ 33.475,15	\$ 33.500,00
CA2	10	30	33,33%	2	24,19%	\$40.418,49	\$9.776,62	\$ 30.641,87	\$ 30.600,00
CA3	10	30	33,33%	2	24,19%	\$1.629.885,47	\$394.244,48	\$ 1.235.640,99	\$ 1.235.600,00
CA4	NA	NA	NA	NA	NA	\$25.716,60	NA	\$ 25.716,60	\$ 25.700,00
CA5	10	30	33,33%	2	24,19%	\$46.047,94	\$11.138,30	\$ 34.909,64	\$ 34.900,00
CA6	NA	NA	NA	NA	NA	\$32.160,86	NA	\$ 32.160,86	\$ 32.200,00
CA7	5	30	16,67%	2	12,00%	\$44.920,67	\$5.392,04	\$ 39.528,63	\$ 39.500,00
CA8	10	70	14,29%	2	10,48%	\$1.415.350,55	\$148.399,30	\$ 1.266.951,25	\$ 1.267.000,00
CA9	10	30	33,33%	3	36,30%	\$52.449,85	\$19.039,11	\$ 33.410,74	\$ 33.400,00
CA10	5	70	7,14%	2	6,26%	\$930.844,35	\$58.297,32	\$ 872.547,03	\$ 872.500,00
CA11	5	70	7,14%	2	6,26%	\$725.687,46	\$45.448,67	\$ 680.238,79	\$ 680.200,00
CA12	5	70	7,14%	2	6,26%	\$460.476,21	\$28.838,90	\$ 431.637,31	\$ 431.600,00
CA13	10	30	33,33%	2	24,19%	\$1.225.310,69	\$296.384,00	\$ 928.926,69	\$ 928.900,00
CA14	10	30	33,33%	2	24,19%	\$45.377,24	\$10.976,06	\$ 34.401,18	\$ 34.400,00
CA15	15	30	50,00%	3,5	58,15%	\$5.178.823,01	\$3.011.692,73	\$ 2.167.130,28	\$ 2.167.100,00
CA16	15	30	50,00%	3,5	58,15%	\$5.118.129,78	\$2.976.397,19	\$ 2.141.732,58	\$ 2.141.700,00
CA17	10	70	14,29%	2	10,48%	\$795.356,76	\$83.393,04	\$ 711.963,72	\$ 712.000,00
CA18	10	50	20,00%	2	14,22%	\$247.321,89	\$35.175,85	\$ 212.146,04	\$ 212.100,00
CA19	10	30	33,33%	2	24,19%	\$45.273,60	\$10.950,99	\$ 34.322,61	\$ 34.300,00
CA20	10	30	33,33%	2	24,19%	\$44.989,13	\$10.882,19	\$ 34.106,94	\$ 34.100,00
CA21	5	30	16,67%	2	12,00%	\$550.943,76	\$66.132,41	\$ 484.811,35	\$ 484.800,00
CA22	5	30	16,67%	2	12,00%	\$47.285,25	\$5.675,87	\$ 41.609,38	\$ 41.600,00

## 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

**12.1. SOPORTE DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:** En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

Especies	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Total
Uvito (D=0,10m-0,20m)	11	und	\$ 18.180,74	\$ 199.988,11
Uvito (D=0,20m-0,40m)	9	und	\$ 68.177,77	\$ 613.599,89
Neen (D=0,10m-0,20m)	3	und	\$ 18.180,74	\$ 54.542,21
Neen (D=0,20m-0,40m)	6	und	\$ 68.177,77	\$ 409.066,59
Totumo (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Pasto kikuyina	5853,27	m <sup>2</sup>	\$ 272,00	\$ 1.592.089,44
Campano (D=0,40m-0,60m)	1	und	\$ 520.802,37	\$ 520.802,37
Campano (D=0,60m-0,80m)	1	und	\$ 1.206.367,68	\$ 1.206.367,68
Naranjito (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74



Uvito (D=0,40m-0,60m)	1	und	\$ 151.506,14	\$ 151.506,14
Naranjuelo (D=0,40m-0,60m)	1	und	\$ 151.506,14	\$ 151.506,14
Naranjuelo (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Matar-ratón (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74
Ciruelo (D=0,20m-0,40m)	4	und	\$ 68.177,77	\$ 272.711,06
Ciruelo (D=0,40m-0,60m)	2	und	\$ 151.506,14	\$ 303.012,29
Ciruelo (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74
Totumo (D=0,10m-0,20m)	6	und	\$ 18.180,74	\$ 109.084,42
Chicho (D=0,50m)	1	und	\$ 151.506,14	\$ 151.506,14
Totumo (D=0,10m-0,20m)	6	und	\$ 18.180,74	\$ 109.084,42
Trupillo (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 68.177,77	\$ 136.355,53
Roble (D=0,40m-0,60m)	2	und	\$ 808.032,77	\$ 1.616.065,54
Carito (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 218.168,85	\$ 218.168,85
Zona boscosa	4210,08	m <sup>2</sup>	\$ 855,00	\$ 3.599.618,40
Carito (D=0,80m)	3	und	\$ 2.945.279,45	\$ 8.835.838,35
Camajón (D=0,10m-0,20m)	4	und	\$ 36.361,47	\$ 145.445,90
Camajón (D=0,20m-0,40m)	12	und	\$ 218.168,85	\$ 2.618.026,18
Pasto kikuyina	39386,68	m <sup>2</sup>	\$ 272,00	\$ 10.713.176,96
Camajón (D=0,60m)	4	und	\$ 1.979.680,29	\$ 7.918.721,15
Uvito (D=0,10m-0,20m)	100	und	\$ 18.180,74	\$ 1.818.073,73
Uvito (D=0,20m-0,40m)	65	und	\$ 68.177,77	\$ 4.431.554,73
Uvito (D=0,60m)	2	und	\$ 151.506,14	\$ 303.012,29
Uvito (D=1,20m)	1	und	\$ 613.599,89	\$ 613.599,89
Chicho (D=0,10m-0,20m)	3	und	\$ 18.180,74	\$ 54.542,21
Campano (D=0,10m-0,20m)	9	und	\$ 34.088,88	\$ 306.799,94
Campano (D=-0,20m-0,40m)	46	und	\$ 153.399,97	\$ 7.056.398,68
Campano (D=-0,50m)	10	und	\$ 520.802,37	\$ 5.208.023,72
Campano (D=-0,60m)	17	und	\$ 520.802,37	\$ 8.853.640,32
Campano (D=-0,70m)	5	und	\$ 1.206.367,68	\$ 6.031.838,38
Campano (D=-0,80m)	3	und	\$ 2.300.999,57	\$ 6.902.998,71
Campano (D=-0,90m)	2	und	\$ 2.300.999,57	\$ 4.601.999,14
Papaya (D=0,10m-0,20m)	3	und	\$ 18.180,74	\$ 54.542,21
Cereza (D=0,10m-0,20m)	2	und	\$ 34.088,88	\$ 68.177,77
Cereza (D=0,20m-0,40m)	10	und	\$ 153.399,97	\$ 1.533.999,71
Totumo (D=0,10m-0,20m)	148	und	\$ 18.180,74	\$ 2.690.749,13
Totumo (D=0,20m-0,40m)	31	und	\$ 68.177,77	\$ 2.113.510,72
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	21	und	\$ 68.177,77	\$ 1.431.733,07
Guásimo (D=0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Guásimo (D=0,50m)	2	und	\$ 151.506,14	\$ 303.012,29
Guásimo (D=0,40m-0,60m)	2	und	\$ 151.506,14	\$ 303.012,29
Lengua de Vaca (D=-0,60m)	1	und	\$ 151.506,14	\$ 151.506,14
Cocuelo (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 153.399,97	\$ 306.799,94



Melina (D=0,10m-0,20m)	14	und	\$ 36.361,47	\$ 509.060,65
Melina (D=0,20m-0,40m)	4	und	\$ 218.168,85	\$ 872.675,39
Melina (D=0,50m)	1	und	\$ 808.032,77	\$ 808.032,77
Naranjito (D=0,20m-0,40m)	4	und	\$ 68.177,77	\$ 272.711,06
Naranjito (D=0,60m)	1	und	\$ 151.506,14	\$ 151.506,14
Camajón (D=0,80m)	2	und	\$ 2.945.279,45	\$ 5.890.558,90
Camajón (D=1,00m)	1	und	\$ 2.945.279,45	\$ 2.945.279,45
Neen (D=0,10m-0,20m)	31	und	\$ 18.180,74	\$ 563.602,86
Neen D=0,20m-0,40m)	13	und	\$ 68.177,77	\$ 886.310,95
Neen (D=0,40m-0,60m)	6	und	\$ 151.506,14	\$ 909.036,87
Anón (D=0,10m-0,20m)	8	und	\$ 18.180,74	\$ 145.445,90
Anón (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Mango (D=0,60m)	1	und	\$ 289.266,67	\$ 289.266,67
Mango (D=0,70m)	1	und	\$ 289.266,67	\$ 289.266,67
Roble (D=0,20m-0,40 m)	5	und	\$ 218.168,85	\$ 1.090.844,24
Guanábana (D=0,10m-0,20m)	4	und	\$ 225.000,00	\$ 900.000,00
Limón (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 118.000,00	\$ 118.000,00
Limón (D=0,20m-0,40m)	3	und	\$ 122.147,48	\$ 366.442,45
Ciruella (D=0,60m)	2	und	\$ 151.506,14	\$ 303.012,29
Ciruella (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 68.177,77	\$ 136.355,53
Ceiba (D=0,60m)	1	und	\$ 808.032,77	\$ 808.032,77
Ceiba (D=2,15m)	1	und	\$ 2.945.279,45	\$ 2.945.279,45
Ceiba (D=2,40m)	1	und	\$ 2.945.279,45	\$ 2.945.279,45
Dividivi (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Marañón (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74
Guacamayo (D=0,50m)	2	und	\$ 520.802,37	\$ 1.041.604,74
Guacamayo (D=1,50m)	1	und	\$ 2.300.999,57	\$ 2.300.999,57
Guayaba (D=0,10m-D,20m)	2	und	\$ 143.665,00	\$ 287.330,00
Tamarindo (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Naranja (D=0,20m-0,40m)	3	und	\$ 68.177,77	\$ 204.533,30
Pomelo (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74
Mandarina (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Lechoso (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74
Trupillo (D=0,10m-0,20m)	5	und	\$ 18.180,74	\$ 90.903,69
Trupillo (D=0,20m-0,40m)	18	und	\$ 68.177,77	\$ 1.227.199,77
Muñeco (D=0,10-0,20m)	1	und	\$ 36.361,47	\$ 36.361,47
Limoncillo (D=0,10m-0,20m)	45	und	\$ 18.180,74	\$ 818.133,18
Limoncillo (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Ciruelo(D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74
Cañaguate (D=0,10m-0,20m)	34	und	\$ 36.361,47	\$ 1.236.290,14
Cañaguate (D=0,20m-0,40m)	37	und	\$ 218.168,85	\$ 8.072.247,38
Santa Cruz (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77



Uvito (D=0,10m-0,20m)	69	und	\$ 18.180,74	\$ 1.254.470,88
Uvito (D=0,20m-0,40m)	42	und	\$ 68.177,77	\$ 2.863.466,13
Zona boscosa	912,07	m <sup>2</sup>	\$ 855,00	\$ 779.819,85
Guásimo (D=0,10m-0,20m)	3	und	\$ 18.180,74	\$ 54.542,21
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Guásimo (D=>0,50m)	11	und	\$ 151.506,14	\$ 1.666.567,59
Guásimo (D= >0,60m)	1	und	\$ 321.698,05	\$ 321.698,05
Dividivi (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Ciruelo (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 68.177,77	\$ 136.355,53
Guacamayo (D= >1,00m)	1	und	\$ 2.300.999,57	\$ 2.300.999,57
Roble (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 218.168,85	\$ 436.337,70
Campano (D= >0,50m)	1	und	\$ 520.802,37	\$ 520.802,37
Ciruelo (D= >0,60m)	1	und	\$ 321.698,05	\$ 321.698,05
Naranjito (D= >0,50m)	2	und	\$ 151.506,14	\$ 303.012,29
Chicho (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74
Chicho (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Limón Criollo (D=0,10m-0,20m)	2	und	\$ 18.180,74	\$ 36.361,47
Totumo (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Mora (D=0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Pasto kikuyina	10213,86	m <sup>2</sup>	\$ 272,00	\$ 2.778.169,92
Guacamayo (D=0,60m)	1	und	\$ 1.206.367,68	\$ 1.206.367,68
Uvito (D=0,20m-0,40m)	8	und	\$ 68.177,77	\$ 545.422,12
Guásimo (D=0,60m)	1	und	\$ 151.506,14	\$ 151.506,14
Ciruelo (D= >0,60m)	5	und	\$ 321.698,05	\$ 1.608.490,23
Totumo (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74
Totumo (D=0,20m-0,40m)	30	und	\$ 68.177,77	\$ 2.045.332,95
Uvito (D=0,10m-0,20m)	2	und	\$ 18.180,74	\$ 36.361,47
Roble (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 36.361,47	\$ 36.361,47
Roble (D=0,20m-0,40m)	3	und	\$ 218.168,85	\$ 654.506,54
Mamón (D= >0,50m)	2	und	\$ 520.802,37	\$ 1.041.604,74
Mango (D= 0,70m)	3	und	\$ 289.266,67	\$ 867.800,00
zona boscosa	950,63	m <sup>2</sup>	\$ 855,00	\$ 812.788,65
Mango (D=>1,20m)	1	und	\$ 359.366,67	\$ 359.366,67
Chicho (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 40.906,66	\$ 40.906,66
Mora (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 40.906,66	\$ 40.906,66
Pasto kikuyina	8391,19	m <sup>2</sup>	\$ 272,00	\$ 2.282.403,68
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$162.869.955</b>

### 13. CONSIDERACIONES GENERALES:

- La determinación del valor comercial unitario es adoptado de acuerdo a la investigación del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta las condiciones de uso actual y normativo.
- El informe de avalúo comercial no contempla fallas o problemas geológicos ni de capacidad de soporte o resistencia del terreno, como tampoco fallas estructurales de las construcciones, esto salvo que sean perceptibles y de conocimiento público se tendrán en cuenta en la valoración; entendiéndose que para la certeza de tales circunstancias se requiere de la aplicación de técnicas especiales que no efectúa el evaluador ni Avalbienes.
- Conforme a la normatividad de avalúos, en la estimación del valor no se consideran escenarios futuros ni especulativos, solo se tiene presente el uso, destinación actual y permitida del predio, según lo establecido en la regulación del ordenamiento territorial del municipio donde se ubica el inmueble objeto de avalúo.
- Se deja constancia que el Avalbienes y el equipo profesional vinculado en este informe de avalúo comercial no tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble objeto de avalúo, salvo la ejecución del presente informe.
- El evaluador no es responsable de los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, los cuales puedan afectar el inmueble, ni de la escritura pública.
- El evaluador es responsable de abstenerse de revelar información, solo a la persona natural o jurídica que solicita el avalúo o a una autoridad competente.
- Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, nombre, y afiliación profesional, etc, de la Firma Avaluadora Avalbienes, sin consentimiento por escrito de la misma.
- Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
- La franja de terreno objeto de valoración presenta suelo clasificado como ZONA DE USO DEL SUELO DE CUERPOS DE AGUA Y ÁREAS DE AFECTACIÓN (Z.U.S.C.A.), Además se consideró para su valoración la franja de ronda hídrica determinada a 30 metros respecto a la línea máxima de mareas o a la del cauce permanente, al presentar frente sobre el Canal del dique en una longitud aproximada de 580,22m.



#### 14. RESULTADO DEL AVALÚO:

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UF 1	Ha	6,4056480	\$ 29.248.000	\$ 187.352.393
UF 2	Ha	1,7371760	\$ 27.376.000	\$ 47.556.930
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 234.909.323</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	31,39	\$ 1.052.600	\$ 33.041.114
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 33.041.114</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
CA1	m	453,82	\$ 33.500	\$ 15.202.970
CA2	m	15,68	\$ 30.600	\$ 479.808
CA3	und	1,00	\$ 1.235.600	\$ 1.235.600
CA4	m2	57,12	\$ 25.700	\$ 1.467.984
CA5	m	60,74	\$ 34.900	\$ 2.119.826
CA6	m2	204,22	\$ 32.200	\$ 6.575.884
CA7	m	1188,98	\$ 39.500	\$ 46.964.710
CA8	und	1,00	\$ 1.267.000	\$ 1.267.000
CA9	m2	12,60	\$ 33.400	\$ 420.840
CA10	und	1,00	\$ 872.500	\$ 872.500
CA11	und	1,00	\$ 680.200	\$ 680.200
CA12	und	1,00	\$ 431.600	\$ 431.600
CA13	und	1,00	\$ 928.900	\$ 928.900
CA14	m	99,73	\$ 34.400	\$ 3.430.712
CA15	und	1,00	\$ 2.167.100	\$ 2.167.100
CA16	und	1,00	\$ 2.141.700	\$ 2.141.700
CA17	und	1,00	\$ 712.000	\$ 712.000
CA18	und	1,00	\$ 212.100	\$ 212.100
CA19	m	105,73	\$ 34.300	\$ 3.626.539
CA20	m	221,94	\$ 34.100	\$ 7.568.154
CA21	und	1,00	\$ 484.800	\$ 484.800
CA22	m	6,00	\$ 41.600	\$ 249.600
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 99.240.955</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 162.869.955</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 530.060.919</b>



**TOTAL AVALÚO: QUINIENTOS TREINTA MILLONES SESENTA MIL NOVECIENTOS  
DIECINUEVE (\$530.060.919,00)**

**Medellín, 04 de septiembre de 2024**

MONICA INES Firmado digitalmente por  
MONICA INES FERLIN CASTAÑO  
Fecha: 2024.10.11 08:53:56  
-05'00'  
FERLIN CASTAÑO  
**MÓNICA FÉRLIN**  
Representante Legal

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Avaluador Comisionado  
AVAL\_1014242133

JUAN CAMILO Firmado digitalmente por JUAN  
CAMILO FRANCO FERLIN  
Fecha: 2024.10.11 08:54:05  
-05'00'  
FRANCO FERLIN  
**JUAN CAMILO FRANCO**  
Coordinador Avalúos AVAL\_71792559

NICOLAS ESTEBAN Firmado digitalmente por NICOLAS  
ESTEBAN FRANCO FERLIN  
Fecha: 2024.10.11 08:54:14 -05'00'  
FRANCO FERLIN  
**NICOLAS ESTEBAN FRANCO**  
Avaluador Participante AVAL\_71332367



**15. Documentos Anexos**

**15.1. Anexo fotográfico**

**ENTORNO**



**CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

**C1**



**C1**





**C1**



**C1**



**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**CA1**



**CA2**





**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

**CA3**



**CA4**



**CA5**



**CA6**





**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

**CA7**



**CA8**



**CA9**



**CA10**





**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

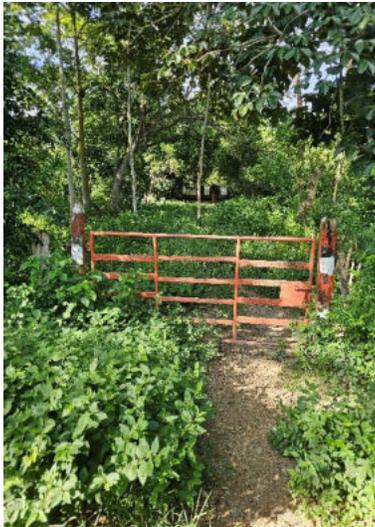
**CA11**



**CA12**



**CA13**



**CA14**





**CA15**



**CA16**



**CA17**



**CA18**





**CA19**



**CA20**



**CA21**



**CA22**





**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

## CULTIVOS Y ESPECIES





**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1





**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

**15.2. Consulta Catastral.**

CC-0023

**COLOMBIA**  
POTENCIA DE LA  
**VIDA**

**CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL**

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antrámities), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 8163-648498-50591-0

FECHA: 26 /abril/2024

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: HERMENEGILDO OSPINO MUNOZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 905721 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA	INFORMACION ECONOMICA
DEPARTAMENTO:13-BOLIVAR MUNICIPIO:140-CALAMAR NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0001-0085-0-00-00-0000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0001-0085-000 DIRECCIÓN:LA ESPERANZA MATRÍCULA: ÁREA TERRENO:29 Ha 1785.00m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUIDA:40.0 m <sup>2</sup>	AVALUO:\$ 54,080,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	HERMENEGILDO OSPINO MUNOZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	905721
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			<b>1</b>

El presente certificado se expide para INTERESADO.

Maria Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

**NOTA:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

Se de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Cardelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Aguila, El Cairo, El Dovia, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tulú, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Cotolegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guachetá, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Longuaque, María, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nacaima, Venecia, Palma, Pandí, Paratubuevo, Pasca, Paila, Quebradanegra, Quitame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendamá, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibiritá, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Vianí, Villagomez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopi, Zipacón y Zipacura Villaviecio del departamento del Meta, Simolejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucaramanga, Cácherá, Convención, El Carmen, El Tamar, Hacerí, La Playa, San Calixto, Sardineta y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipios de Sahagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Río de Oro y Chiriguana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, el municipio de Florencia -Caquetá, los municipios de Turya y Chiquiquirá del Departamento de Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:  
<https://tramites.igac.gov.co/gettramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.  
 Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).

Página 1 de 1



15.3. Certificado uso del suelo.



**Alcaldía Municipal de Calamar**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL BOLIVAR  
MUNICIPIO DE CALAMAR  
NIT. 890481382-3

SPO-CER-086-2024  
Página 1 de 2  
Versión: 2

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS**

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE CALAMAR BOLIVAR**

CERTIFICA:

Que los predios identificados con las siguientes referencias catastrales:

Código	Referencia catastral
RECD-13-0027	1314001000000091000800000000
RECD-13-0028	1314000300000001020000000000
RECD-13-0029	1314000300000001009800000000
RECD-13-0030	1314000300000001009700000000
RECD-12-0001	1314000300000001009600000000
RECD-12-0002	1314000100000005014200000000
RECD-12-0003	1314000300000001013000000000
RECD-12-0004	1314000100000005013900000000
RECD-12-0005	1314000100000005018100000000
RECD-12-0015	1314000100000001007600000000
RECD-12-0019	1314000100000001002000000000
RECD-12-0025	1314000100000002002800000000
RECD-12-0026	1314000100000002002700000000
RECD-12-0027	1314000100000002002600000000
RECD-12-0048	1314000100000002002500000000
RECD-12-0028	1314000100000002002400000000
RECD-12-0029	1314000100000001008400000000
RECD-12-0031	1314000100000003004400000000
RECD-0-0014	1314000100000001004200000000
RECD-CC-0006-A	1314000100000001004200000000
RECD-CC-0007-A	1314000100000001004100000000
RECD-CC-0021	1314000100000001000600000000
RECD-CC-0022	1314000100000001000700000000
RECD-CC-0007	1314000100000001004100000000



ALCALDÍA DE CALAMAR  
2024 JUN 12  
SECRETARIA DE PLANEACION  
Dr. D. J. Ortega B.

Elaboró: Omar Tapia

Revisó: José pablo Ortega

Aprobó: José pablo Ortega

3002411889

Calle 20 # 2 – 06 Palacio Municipal

<https://www.calamar-bolivar.gov.co/>  
[alcaldia@calamar-bolivar.gov.co](mailto:alcaldia@calamar-bolivar.gov.co)  
[contactenos@calamar-bolivar.gov.co](mailto:contactenos@calamar-bolivar.gov.co)



SPO-CER-086-2024  
Página 2 de 2  
Versión: 2

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS**

RECD-CC-0023-A	131400001000000010085000000000
RECD-CC-0023	131400001000000010085000000000
RECD-CC-0020	131400001000000010005000000000
RECD-CC-0024	131400001000000010008000000000
RECD-0-0012	131400001000000050124000000000
RECD-0-0005	131400001000000010009000000000
RECD-CC-0019	131400001000000010004000000000
RECD-CC-0018	131400001000000010003000000000
RECD-CC-0030	131400001000000010002000000000

Son de uso **RURAL** y están contenidos en una **ZONA DE USO DEL SUELO DE CUERPOS DE AGUA Y ÁREAS DE AFECTACIÓN (Z.U.S.C.A.)**, de acuerdo al **ARTICULO 42. Del EOT. Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Proyecto de Acuerdo de 2012 del Municipio de Calamar – Bolívar** y Comprende las manzanas catastrales, de acuerdo al plano cartográfico No. PNM3-2012/11. Se determinan los siguientes usos:

- Uso principal: el uso principal de esta zona es para el desarrollo de actividades forestales y de revegetalización, pesca, ecoturismo, acuicultura y piscicultura.
- Uso complementario: como uso complementario se destina a actividades asociadas a la producción agroforestal, agrícola y pecuaria de manera sustentable.
- Uso restringido: se restringe el desarrollo urbanístico y las actividades asociadas a la agroindustria, comercio, equipamientos sociales y económicos.
- Uso prohibido: se prohíbe el desarrollo urbanístico y de industrias.

Se expide el presente certificado a solicitud en Calamar Bolívar a los (13) días del mes de junio de 2024.

  
**JOSE PABLO ORTEGA BARCINILLA**  
Secretaria de Planeación y Obras Públicas



Elaboró: Omar Tapia

Revisó: José pablo Ortega

Aprobó: José pablo Ortega

3002411889

Calle 20 # 2 – 06 Palacio Municipal



<https://www.calamar-bolivar.gov.co/>  
[alcaldia@calamar-bolivar.gov.co](mailto:alcaldia@calamar-bolivar.gov.co)  
[contactenos@calamar-bolivar.gov.co](mailto:contactenos@calamar-bolivar.gov.co)

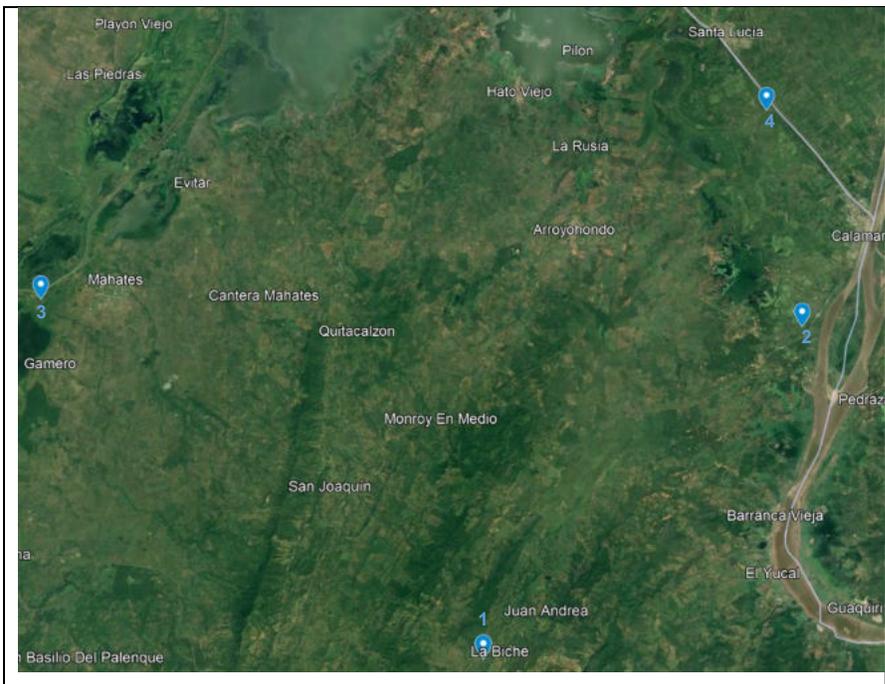
alcaldiadecalamarbol





#### 15.4. Puntos De Investigación Del Estudio De Mercado

A continuación, se presenta la ubicación de los puntos de investigación del estudio de mercado presentado en la sección 8.2 del informe.

	<p><b>OF1</b></p> 
	<p><b>OF2</b> <b>Daniel Hernández</b> <b>3017512713</b></p>
	<p><b>OF3</b></p> 
	<p><b>OF4</b></p> 



### 15.5. Presupuesto de construcciones principales

C1: Construcción					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	31,39	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 139.187,03
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	3,14	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 65.865,17
<b>CONSTRUCCIÓN</b>					
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m <sup>2</sup>	78,44	\$ 100.352,00	Construdata ed 211	\$ 7.871.610,88
Pañete liso muros 1:4	m <sup>2</sup>	156,87	\$ 27.074,00	Construdata ed 211	\$ 4.247.098,38
Vinilo sobre pañete 2 manos	m <sup>2</sup>	156,87	\$ 7.990,00	Construdata ed 211	\$ 1.253.391,30
Columna 40X30 Cm	m	10,00	\$ 298.022,00	Construdata ed 211	\$ 2.980.220,00
Viga 30X40 Cm	m	22,41	\$ 278.713,00	Construdata ed 211	\$ 6.245.958,33
Placa en concreto 3000 PSI 10 Cm Malla Electrosoldad	m <sup>2</sup>	31,39	\$ 139.800,00	Construdata ed 211	\$ 4.388.322,00
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 34 0.20mm	m <sup>2</sup>	37,67	\$ 13.782,00	Anexo	\$ 519.167,94
Estructura de madera para teja en fibrocemento	m	22,41	\$ 54.904,00	Construdata ed 211	\$ 1.230.398,64
Reja bancaria	m <sup>2</sup>	1,76	\$ 98.339,00	Construdata ed 211	\$ 173.076,64
Puerta interés social 0.51-0.75 m	un	1,00	\$ 206.760,00	Construdata ed 211	\$ 206.760,00
Salida luminaria en techo + roseta PVC	un	4,00	\$ 156.160,00	Construdata ed 211	\$ 624.640,00
Salida interruptor doble PVC	un	2,00	\$ 140.990,00	Construdata ed 211	\$ 281.980,00
Salida toma corriente bifasico en muro PVC	un	6,00	\$ 170.045,00	Construdata ed 211	\$ 1.020.270,00
Tablero trifasico 12 Circuitos	un	1,00	\$ 286.848,00	Construdata ed 211	\$ 286.848,00
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	80,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 2.283.120,00
Total Costo Directo					\$ 33.817.914,31
Administracion		5%			\$ 1.690.895,72
Imprevistos		3%			\$ 1.014.537,43
Utilidad		7%			\$ 2.367.254,00
Total AIU		15%			\$ 5.072.687,15
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 449.778,26
<b>Total</b>					<b>\$ 39.340.379,72</b>
<b>Cantidad (m<sup>2</sup>)</b>					<b>31,39</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 1.253.277,47</b>

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/87185/teja-zinc-ondulada-3048x080mt-cal-34-020mm/87185/>

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata.

### 15.6. Presupuesto de construcciones anexas

C1A: Cerca					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	90,76	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 402.440,73
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	0,58	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 12.166,18
<b>CERCA</b>					
Cerco 8X8CMX2,9M - Ordinario	un	454,00	\$ 23.572,00	Construdata ed 211	\$ 10.701.688,00
Alambre de púas cal.16.5	m	1815,28	\$ 480,00	Construdata ed 211	\$ 871.334,40
Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Me	kg	7,69	\$ 17.900,00	Anexo	\$ 137.651,00
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	189,63	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 5.411.850,57
Total Costo Directo					\$ 17.537.130,88
Administracion		5%			\$ 876.856,54
Imprevistos		3%			\$ 526.113,93
Utilidad		7%			\$ 1.227.599,16
Total AIU		15%			\$ 2.630.569,63
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 233.243,84
<b>Total</b>					<b>\$ 20.400.944,35</b>
<b>Cantidad (m)</b>					<b>435,82</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 46.810,48</b>

<https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meija-JM>



C2A: Cerca					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	3,14	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 13.923,14
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	0,02	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 419,52
<b>CERCA</b>					
Cerco 8X8CMX2,9M - Ordinario	un	16,00	\$ 23.572,00	Construdata ed 211	\$ 377.152,00
LISTÓN 3CM X 3CM X 2.9M - SAJO	un	17,00	\$ 5.372,00	Construdata ed 211	\$ 91.324,00
Puntilla con cabeza 2"	lb	1,00	\$ 4.900,00	Construdata ed 211	\$ 4.900,00
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	2,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 57.078,00
Total Costo Directo					\$ 544.796,66
Administración		5%			\$ 27.239,83
Imprevistos		3%			\$ 16.343,90
Utilidad		7%			\$ 38.135,77
Total AIU		15%			\$ 81.719,50
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 7.245,80
<b>Total</b>					<b>\$ 633.761,95</b>
<b>Cantidad (m)</b>					<b>15,68</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 40.418,49</b>

CA3: Portón					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	0,62	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 2.749,15
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	0,06	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 1.258,57
<b>MANO DE OBRA</b>					
	m	41,90	\$ 26.589,00	Construdata ed 211	\$ 1.114.079,10
	un	2,00	\$ 23.572,00	Construdata ed 211	\$ 47.144,00
	un	1,00	\$ 1.778,00	Construdata ed 211	\$ 1.778,00
	un	8,00	\$ 4.300,00	Construdata ed 211	\$ 34.400,00
	kg	1,00	\$ 28.445,00	Construdata ed 211	\$ 28.445,00
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	6,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 171.234,00
Total Costo Directo					\$ 1.401.087,82
Administración		5%			\$ 70.054,39
Imprevistos		3%			\$ 42.032,63
Utilidad		7%			\$ 98.076,15
Total AIU		15%			\$ 210.163,17
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 18.634,47
<b>Total</b>					<b>\$ 1.629.885,47</b>
<b>Cantidad (un)</b>					<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 1.629.885,47</b>

CA4: Acceso					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	57,12	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 253.276,93
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	11,42	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 239.547,86
Relleno en recebo común compactado	un	5,71	\$ 114.842,00	Construdata ed 211	\$ 655.747,82
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	4,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 114.156,00
Total Costo Directo					\$ 1.262.728,62
Administración		5%			\$ 63.136,43
Imprevistos		3%			\$ 37.881,86
Utilidad		7%			\$ 88.391,00
Total AIU		15%			\$ 189.409,29
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 16.794,29
<b>Total</b>					<b>\$ 1.468.932,20</b>
<b>Cantidad (m<sup>2</sup>)</b>					<b>57,12</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 25.716,60</b>



CA5: Cerca					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	12,15	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 53.874,56
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	0,08	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 1.678,09
<b>CERCA</b>					
Cerco 8X8CMX2,9M - Ordinario	un	61,00	\$ 23.572,00	Construdata ed 211	\$ 1.437.892,00
Alambre de púas cal.16.5	m	303,70	\$ 480,00	Construdata ed 211	\$ 145.776,00
Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Meja	kg	1,29	\$ 17.900,00	Anexo	\$ 23.091,00
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	26,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 742.014,00
Total Costo Directo					\$ 2.404.325,65
Administracion		5%			\$ 120.216,28
Imprevistos		3%			\$ 72.129,77
Utilidad		7%			\$ 168.302,80
Total AIU		15%			\$ 360.648,85
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 31.977,53
<b>Total</b>					<b>\$ 2.796.952,03</b>
<b>Cantidad (m)</b>					<b>60,74</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 46.047,94</b>

<https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja- JM>

CA6: Jaguey					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	204,22	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 905.535,99
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	204,22	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 4.283.753,44
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 456.624,00
Total Costo Directo					\$ 5.645.913,42
Administracion		5%			\$ 282.295,67
Imprevistos		3%			\$ 169.377,40
Utilidad		7%			\$ 395.213,94
Total AIU		15%			\$ 846.887,01
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 75.090,65
<b>Total</b>					<b>\$ 6.567.891,09</b>
<b>Cantidad (m<sup>2</sup>)</b>					<b>204,22</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 32.160,86</b>

CA7: Cerca					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	237,80	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 1.054.433,74
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	1,52	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 31.883,78
<b>CERCA</b>					
Cerco 8X8CMX2,9M - Ordinario	un	1189,00	\$ 23.572,00	Construdata ed 211	\$ 28.027.108,00
Alambre de púas cal.16.5	m	4755,92	\$ 480,00	Construdata ed 211	\$ 2.282.841,60
Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Me	kg	20,15	\$ 17.900,00	Construdata ed 211	\$ 360.685,00
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	496,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 14.155.344,00
Total Costo Directo					\$ 45.912.296,11
Administracion		5%			\$ 2.295.614,81
Imprevistos		3%			\$ 1.377.368,88
Utilidad		7%			\$ 3.213.860,73
Total AIU		15%			\$ 6.886.844,42
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 610.633,54
<b>Total</b>					<b>\$ 53.409.774,07</b>
<b>Cantidad (m)</b>					<b>1.188,98</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 44.920,67</b>

<https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja- JM>



CA8: Gruta					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	1,69	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 7.493,66
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	0,17	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 3.565,95
<b>GRUTA</b>					
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m <sup>2</sup>	8,06	\$ 100.352,00	Construdata ed 211	\$ 808.837,12
Pañete liso muros 1:4	m <sup>2</sup>	8,06	\$ 27.074,00	Construdata ed 211	\$ 218.216,44
Vinilo sobre pañete 2 manos	m <sup>2</sup>	8,06	\$ 7.990,00	Construdata ed 211	\$ 64.399,40
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	4,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 114.156,00
Total Costo Directo					\$ 1.216.668,57
Administración		5%			\$ 60.833,43
Imprevistos		3%			\$ 36.500,06
Utilidad		7%			\$ 85.166,80
Total AIU		15%			\$ 182.500,29
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 16.181,69
<b>Total</b>					<b>\$ 1.415.350,55</b>
<b>Cantidad (Und)</b>					<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 1.415.350,55</b>

CA9: Enramada					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	12,60	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 55.869,91
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	1,26	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 26.429,97
<b>ENRAMADA</b>					
Cerco 8X8CMX2,9M - Ordinario	un	8,00	\$ 23.572,00	Construdata ed 211	\$ 188.576,00
LISTÓN 3CM X 3CM X 2.9M - SAJO	un	5,00	\$ 5.372,00	Construdata ed 211	\$ 26.860,00
Puntilla con cabeza 2"	lb	1,00	\$ 4.900,00	Construdata ed 211	\$ 4.900,00
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 34 0.20mm	m <sup>2</sup>	15,12	\$ 13.782,00	Anexo	\$ 208.383,84
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	2,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 57.078,00
Total Costo Directo					\$ 568.097,73
Administración		5%			\$ 28.404,89
Imprevistos		3%			\$ 17.042,93
Utilidad		7%			\$ 39.766,84
Total AIU		15%			\$ 85.214,66
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 7.555,70
<b>Total</b>					<b>\$ 660.868,08</b>
<b>Cantidad (m<sup>2</sup>)</b>					<b>12,60</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 52.449,85</b>

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/87185/teja-zinc-ondulada-3048x080mt-cal-34-020mm/87185/>

CA10: Alberca					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	5,47	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 24.254,64
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	1,09	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 22.864,03
<b>ALBERCA</b>					
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m <sup>2</sup>	4,32	\$ 100.352,00	Construdata ed 211	\$ 433.520,64
Pañete liso muros 1:4	m <sup>2</sup>	8,64	\$ 27.074,00	Construdata ed 211	\$ 233.919,36
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	3,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 85.617,00
Total Costo Directo					\$ 800.175,66
Administración		5%			\$ 40.008,78
Imprevistos		3%			\$ 24.005,27
Utilidad		7%			\$ 56.012,30
Total AIU		15%			\$ 120.026,35
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 10.642,34
<b>Total</b>					<b>\$ 930.844,35</b>
<b>Cantidad (un)</b>					<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 930.844,35</b>



CA11: Alberca					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	1,29	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 5.720,01
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	0,39	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 8.180,71
<b>ALBERCA</b>					
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m <sup>2</sup>	3,58	\$ 100.352,00	Construdata ed 211	\$ 359.260,16
Pañete liso muros 1:4	m <sup>2</sup>	7,15	\$ 27.074,00	Construdata ed 211	\$ 193.579,10
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	2,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 57.078,00
Total Costo Directo					\$ 623.817,98
Administracion	5%				\$ 31.190,90
Imprevistos	3%				\$ 18.714,54
Utilidad	7%				\$ 43.667,26
Total AIU	15%				\$ 93.572,70
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 8.296,78
<b>Total</b>					<b>\$ 725.687,46</b>
<b>Cantidad (un)</b>					<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 725.687,46</b>

CA12: Alberca					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	1,30	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 5.764,36
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	0,26	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 5.453,80
<b>ALBERCA</b>					
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m <sup>2</sup>	2,12	\$ 100.352,00	Construdata ed 211	\$ 212.746,24
Pañete liso muros 1:4	m <sup>2</sup>	4,24	\$ 27.074,00	Construdata ed 211	\$ 114.793,76
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	2,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 57.078,00
Total Costo Directo					\$ 395.836,16
Administracion	5%				\$ 19.791,81
Imprevistos	3%				\$ 11.875,08
Utilidad	7%				\$ 27.708,53
Total AIU	15%				\$ 59.375,42
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 5.264,62
<b>Total</b>					<b>\$ 460.476,21</b>
<b>Cantidad (Un)</b>					<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 460.476,21</b>

CA13: Portón					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	0,60	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 2.660,47
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	0,06	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 1.258,57
<b>PORTON</b>					
Tubo estructural redondo negro 2 esp.2.5mm (6m)	m	25,40	\$ 33.097,00	Construdata ed 211	\$ 840.663,80
Soldadura electrica 3/32 68 Barras	kg	1,00	\$ 28.445,00	Construdata ed 211	\$ 28.445,00
Pasador de gato sueco 2-1/2	un	1,00	\$ 1.778,00	Construdata ed 211	\$ 1.778,00
Bisagra gato Omega 3	un	4,00	\$ 4.300,00	Construdata ed 211	\$ 17.200,00
Cerco 8X8CMX2,9M - Ordinario	un	2,00	\$ 23.572,00	Construdata ed 211	\$ 47.144,00
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	4,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 114.156,00
Total Costo Directo					\$ 1.053.305,84
Administracion	5%				\$ 52.665,29
Imprevistos	3%				\$ 31.599,18
Utilidad	7%				\$ 73.731,41
Total AIU	15%				\$ 157.995,88
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 14.008,97
<b>Total</b>					<b>\$ 1.225.310,69</b>
<b>Cantidad (un)</b>					<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 1.225.310,69</b>

<https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meija-JM>



CA14: Corral					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	19,95	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 88.460,69
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	3,99	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 83.694,92
<b>CORRAL</b>					
LISTÓN 3CM X 3CM X 2.9M - SAJO	un	550,00	\$ 5.372,00	Construdata ed 211	\$ 2.954.600,00
Puntilla con cabeza 2"	lb	4,00	\$ 4.900,00	Construdata ed 211	\$ 19.600,00
Alambre de púas cal.16.5	m	598,38	\$ 480,00	Construdata ed 211	\$ 287.222,40
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 456.624,00
Total Costo Directo					\$ 3.890.202,01
Administracion	5%				\$ 194.510,10
Imprevistos	3%				\$ 116.706,06
Utilidad	7%				\$ 272.314,14
Total AIU	15%				\$ 583.530,30
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 51.739,69
<b>Total</b>					<b>\$ 4.525.472,00</b>
<b>Cantidad (m)</b>					<b>99,73</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 45.377,24</b>

CA15: Horno					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	19,37	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 85.888,90
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	3,87	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 81.177,78
<b>HORNO</b>					
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m <sup>2</sup>	37,35	\$ 100.352,00	Construdata ed 211	\$ 3.748.147,20
Arcilla Natural x Libra	lb	20,00	\$ 4.000,00	Anexo	\$ 80.000,00
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 456.624,00
Total Costo Directo					\$ 4.451.837,88
Administracion	5%				\$ 222.591,89
Imprevistos	3%				\$ 133.555,14
Utilidad	7%				\$ 311.628,65
Total AIU	15%				\$ 667.775,68
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 59.209,44
<b>Total</b>					<b>\$ 5.178.823,01</b>
<b>Cantidad (un)</b>					<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 5.178.823,01</b>
<a href="https://www.officearte.co/product-page/arcilla-natural-x-libra">https://www.officearte.co/product-page/arcilla-natural-x-libra</a>					

CA16: Horno					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	19,72	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 87.440,85
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	3,94	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 82.646,11
<b>HORNO</b>					
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m <sup>2</sup>	36,80	\$ 100.352,00	Construdata ed 211	\$ 3.692.953,60
Arcilla Natural x Libra	lb	20,00	\$ 4.000,00	Anexo	\$ 80.000,00
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 456.624,00
Total Costo Directo					\$ 4.399.664,56
Administracion	5%				\$ 219.983,23
Imprevistos	3%				\$ 131.989,94
Utilidad	7%				\$ 307.976,52
Total AIU	15%				\$ 659.949,68
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 58.515,54
<b>Total</b>					<b>\$ 5.118.129,78</b>
<b>Cantidad (un)</b>					<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 5.118.129,78</b>
<a href="https://www.officearte.co/product-page/arcilla-natural-x-libra">https://www.officearte.co/product-page/arcilla-natural-x-libra</a>					



CA17: Alberca					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	1,00	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 4.434,12
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	0,20	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 4.195,23
<b>ALBERCA</b>					
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m <sup>2</sup>	4,00	\$ 100.352,00	Construdata ed 211	\$ 401.408,00
Pañete liso muros 1:4	m <sup>2</sup>	8,00	\$ 27.074,00	Construdata ed 211	\$ 216.592,00
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	2,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 57.078,00
Total Costo Directo					\$ 683.707,35
Administracion	5%				\$ 34.185,37
Imprevistos	3%				\$ 20.511,22
Utilidad	7%				\$ 47.859,51
Total AIU	15%				\$ 102.556,10
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 9.093,31
<b>Total</b>					<b>\$ 795.356,76</b>
<b>Cantidad (Un)</b>					<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 795.356,76</b>

CA18: Punto de recolección de agua					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	0,16	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 709,46
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	0,48	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 10.068,56
<b>PUNTO DE RECOLECIÓN</b>					
Tubo PVC sanitario 4"	m	3,00	\$ 31.765,00	Construdata ed 211	\$ 95.295,00
Muro bloque de concreto 9 cm	m <sup>2</sup>	0,64	\$ 121.862,00	Construdata ed 211	\$ 77.991,68
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	1,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 28.539,00
Total Costo Directo					\$ 212.603,70
Administracion	5%				\$ 10.630,19
Imprevistos	3%				\$ 6.378,11
Utilidad	7%				\$ 14.882,26
Total AIU	15%				\$ 31.890,56
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 2.827,63
<b>Total</b>					<b>\$ 247.321,89</b>
<b>Cantidad (Un)</b>					<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 247.321,89</b>

CA19: Cerca					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	21,15	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 93.781,64
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	0,14	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 2.936,66
<b>CERCA</b>					
Cerco 8X8CMX2,9M - Ordinario	un	106,00	\$ 23.572,00	Construdata ed 211	\$ 2.498.632,00
Alambre de púas cal.16.5	m	422,92	\$ 480,00	Construdata ed 211	\$ 203.001,60
Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Me	kg	1,80	\$ 17.900,00	Construdata ed 211	\$ 32.220,00
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	45,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 1.284.255,00
Total Costo Directo					\$ 4.114.826,90
Administracion	5%				\$ 205.741,35
Imprevistos	3%				\$ 123.444,81
Utilidad	7%				\$ 288.037,88
Total AIU	15%				\$ 617.224,04
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 54.727,20
<b>Total</b>					<b>\$ 4.786.778,13</b>
<b>Cantidad (m)</b>					<b>105,73</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 45.273,60</b>

<https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia-JM>



CA20: Cerca					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	44,39	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 196.830,59
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	0,28	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 5.873,33
<b>CERCA</b>					
Cerco 8X8CMX2,9M - Ordinario	un	222,00	\$ 23.572,00	Construdata ed 211	\$ 5.232.984,00
Alambre de púas cal.16.5	m	887,76	\$ 480,00	Construdata ed 211	\$ 426.124,80
Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Me	kg	3,76	\$ 17.900,00	Construdata ed 211	\$ 67.304,00
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	93,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 2.654.127,00
Total Costo Directo					\$ 8.583.243,71
Administracion	5%				\$ 429.162,19
Imprevistos	3%				\$ 257.497,31
Utilidad	7%				\$ 600.827,06
Total AIU	15%				\$ 1.287.486,56
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 114.157,14
<b>Total</b>					<b>\$ 9.984.887,41</b>
<b>Cantidad (m)</b>					<b>221,94</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 44.989,13</b>
<a href="https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM">https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM</a>					

CA21: Portón					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	0,40	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 1.773,65
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	0,04	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 839,05
<b>PORTON</b>					
Angulo 6m x 2 x 3/16 pulg	m	14,50	\$ 22.617,00	Construdata ed 211	\$ 327.946,50
Pasador de gato sueco 2-1/2	un	1,00	\$ 1.778,00	Construdata ed 211	\$ 1.778,00
Bisagra gato Omega 3	un	2,00	\$ 4.300,00	Construdata ed 211	\$ 8.600,00
Soldadura electrica 3/32 68 Barras	kg	1,00	\$ 28.445,00	Construdata ed 211	\$ 28.445,00
Cerco 8X8CMX2,9M - Ordinario	un	2,00	\$ 23.572,00	Construdata ed 211	\$ 47.144,00
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	2,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 57.078,00
Total Costo Directo					\$ 473.604,19
Administracion	5%				\$ 23.680,21
Imprevistos	3%				\$ 14.208,13
Utilidad	7%				\$ 33.152,29
Total AIU	15%				\$ 71.040,63
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 6.298,94
<b>Total</b>					<b>\$ 550.943,76</b>
<b>Cantidad (m)</b>					<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 550.943,76</b>
<a href="https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM">https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM</a>					

CA22: Cerca					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	1,20	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 5.320,94
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	0,12	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 2.517,14
<b>CERCA</b>					
Cerco 8X8CMX2,9M - Ordinario	un	7,00	\$ 23.572,00	Construdata ed 211	\$ 165.004,00
LISTÓN 3CM X 3CM X 2.9M - SAJO	un	7,00	\$ 5.372,00	Construdata ed 211	\$ 37.604,00
Puntilla con cabeza 2"	lb	1,00	\$ 4.900,00	Construdata ed 211	\$ 4.900,00
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora Cuadrilla AA	Hc	1,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 28.539,00
Total Costo Directo					\$ 243.885,08
Administracion	5%				\$ 12.194,25
Imprevistos	3%				\$ 7.316,55
Utilidad	7%				\$ 17.071,96
Total AIU	15%				\$ 36.582,76
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 3.243,67
<b>Total</b>					<b>\$ 283.711,52</b>
<b>Cantidad (m)</b>					<b>6,00</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 47.285,25</b>
<a href="https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM">https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM</a>					

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata.



### 15.7. Presupuesto cultivos y especies

Especies	DAP	Tipo de madera	Valor Unitario
Uvito (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Uvito (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Neen (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Neen (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Totumo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Pasto kikuyina			\$ 272,00
Campano (D=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 520.802,37
Campano (D=0,60m-0,80m)	DAP 61-80 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 1.206.367,68
Naranjito (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Uvito (D=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Naranjuelo (D=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Naranjuelo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Matar-ratón (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Ciruelo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Ciruelo (D=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Ciruelo (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Totumo (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Chicho (D=0,50m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Totumo (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Trupillo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Roble (D=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	PRIMERA MADERA	\$ 808.032,77
Carito (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	PRIMERA MADERA	\$ 218.168,85
Zona boscosa			\$ 855,00
Carito (D=0,80m)	DAP >81 cm	PRIMERA MADERA	\$ 2.945.279,45
Camajón (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	PRIMERA MADERA	\$ 36.361,47
Camajón (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	PRIMERA MADERA	\$ 218.168,85
Pasto kikuyina			\$ 272,00
Camajón (D=0,60m)	DAP 61-80 cm	PRIMERA MADERA	\$ 1.979.680,29
Uvito (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Uvito (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Uvito (D=0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Uvito (D=1,20m)	DAP >81 cm	TERCERA MADERA	\$ 613.599,89
Chicho (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Campano (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 34.088,88
Campano (D=-0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 153.399,97
Campano (D=-0,50m)	DAP 41-60 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 520.802,37
Campano (D=-0,60m)	DAP 41-60 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 520.802,37
Campano (D=-0,70m)	DAP 61-80 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 1.206.367,68
Campano (D=-0,80m)	DAP >81 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 2.300.999,57



Campano (D=-0,90m)	DAP >81 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 2.300.999,57
Papaya (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Cereza (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 34.088,88
Cereza (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 153.399,97
Totumo (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Totumo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Guásimo (D=0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Guásimo (D=0,50m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Guásimo (D=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Lengua de Vaca (D=-0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Cocuelo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 153.399,97
Melina (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	PRIMERA MADERA	\$ 36.361,47
Melina (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	PRIMERA MADERA	\$ 218.168,85
Melina (D=0,50m)	DAP 41-60 cm	PRIMERA MADERA	\$ 808.032,77
Naranjito (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Naranjito (D=0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Camajón (D=0,80m)	DAP >81 cm	PRIMERA MADERA	\$ 2.945.279,45
Camajón (D=1,00m)	DAP >81 cm	PRIMERA MADERA	\$ 2.945.279,45
Neen (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Neen (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Neen (D=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Anón (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Anón (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Mango (D=0,60m)	DAP 61-80 cm	PRIMERA MADERA	\$ 289.266,67
Mango (D=0,70m)	DAP 61-80 cm	PRIMERA MADERA	\$ 289.266,67
Roble (D=0,20m-0,40 m)	DAP 31-40 cm	PRIMERA MADERA	\$ 218.168,85
Guanábana (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	PRIMERA MADERA	\$ 225.000,00
Limón (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	PRIMERA MADERA	\$ 118.000,00
Limón (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	PRIMERA MADERA	\$ 122.147,48
Ciruela (D=0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Ciruela (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Ceiba (D=0,60m)	DAP 41-60 cm	PRIMERA MADERA	\$ 808.032,77
Ceiba (D=2,15m)	DAP >81 cm	PRIMERA MADERA	\$ 2.945.279,45
Ceiba (D=2,40m)	DAP >81 cm	PRIMERA MADERA	\$ 2.945.279,45
Dividivi (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Marañón (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Guacamayo (D=0,50m)	DAP 41-60 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 520.802,37
Guacamayo (D=1,50m)	DAP >81 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 2.300.999,57
Guayaba (D=0,10m-D,20m)	DAP 10-20 cm	PRIMERA MADERA	\$ 143.665,00
Tamarindo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Naranja (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77



Pomelo (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Mandarina (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Lechoso (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Trupillo (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Trupillo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Muñeco (D=0,10-0,20m)	DAP 10-20 cm	PRIMERA MADERA	\$ 36.361,47
Limoncillo (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Limoncillo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Ciruelo(D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Cañaguate (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	PRIMERA MADERA	\$ 36.361,47
Cañaguate (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	PRIMERA MADERA	\$ 218.168,85
Santa Cruz (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Uvito (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Uvito (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Zona boscosa			\$ 855,00
Guásimo (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Guásimo (D=>0,50m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Guásimo (D= >0,60m)	DAP 61-80 cm	TERCERA MADERA	\$ 321.698,05
Dividivi (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Ciruelo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Guacamayo (D= >1,00m)	DAP >81 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 2.300.999,57
Roble (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	PRIMERA MADERA	\$ 218.168,85
Campano (D= >0,50m)	DAP 41-60 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 520.802,37
Ciruelo (D= >0,60m)	DAP 61-80 cm	TERCERA MADERA	\$ 321.698,05
Naranjito (D= >0,50m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Chicho (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Chicho (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Limón Criollo (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Totumo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Mora (D=0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Pasto kikuyina			\$ 272,00
Guacamayo (D=0,60m)	DAP 61-80 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 1.206.367,68
Uvito (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Guásimo (D=0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Ciruelo (D= >0,60m)	DAP 61-80 cm	TERCERA MADERA	\$ 321.698,05
Totumo (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Totumo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Uvito (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Roble (D=0,10m-0,20m)	DAP 10-20 cm	PRIMERA MADERA	\$ 36.361,47
Roble (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	PRIMERA MADERA	\$ 218.168,85
Mamón (D= >0,50m)	DAP 41-60 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 520.802,37



Mango (D= 0,70m)	DAP >81 cm	PRIMERA MADERA	\$ 289.266,67
zona boscosa			\$ 855,00
Mango (D=>1,20m)	DAP >81 cm	PRIMERA MADERA	\$ 359.366,67
Chicho (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 40.906,66
Mora (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 40.906,66
Pasto kikuyina			\$ 272,00

ESPECIES IDENTIFICADAS COMO MADERABLES	
<b>Especies clasificadas como madera de primera</b>	Aceituno vitex, Zaragoza cañaguata, roble, roble morado, orejero, carito, camajaru, camajon, camajar, caobo de Senegal, olla de mono, quebracho, guayacan, guayacan morado, almendra, almendro, polvillo, laurel, pui, orejero, ceiba tolua, almendro, teca, piñon, guayacan chicala, bollo limpio, trebol, melina, roble amarillo, corioto, cedro, orejero, aceituno simarouba, caminito, vitex, guayacan morado, mapurito, caracoli, Vara de humo. Importante aclarar que muchas de estas especies también tienen usos como plantas ornamentales y de conservación de bosques secos.
<b>Especies clasificadas como madera de segunda</b>	Baranoa, Bonga, Ceiba, Ceiba Bonga, Ceiba Blanca, Bajagua, Caraqueño, Campano, Capote, Nispero, Nispero macho, Nispero de monte, Guamo, Guamito, Guacamayo, Uvero, Canalete, Resbala mono, Sapo, zapote, Majagua, Majagua colorá, Majagüito, Mamón, Mamon, Mamoncillo, Matarraton extranjero, Eucalipto, Acacia, Acacia roja, Guayacan de bola, Caranganito, Caimancillo, Caimito, Vainillo, Volador, Chirlobirlo, Cereza, Cerezo, Pivijay, Piñique, Piñiqui, Moringa, Chivato, Huevo vegetal, Quebra acha, Ceiba blanca, Cajón, Cañandong, Guacharaco, Senna sp, Jagua, Cordia sp., Pino, Peroni, Olivo, Olivo macho, Caucho, Lluvia de oro, Dinde, pintacaniño, Cantagallo, Ceiba Colorada.
<b>Especies clasificadas como madera de tercera</b>	Azahar de la India, Matarratón, Mancamula, Canelillo, Cabalonga, Uvito, Aromo, Chicho, Chiminango, Coco, Cocotero, Cocuelo, Ciruela, Ciruelo, Cipote, Corazón fino, Icaco, Guasimo, Guacimo, Calabazo, Totúmo, Totumo, Mora, Neem, Nim, Mango, Guayaba agria, Guanabana, Naranja, Naranjito, Olivo santo, Trupillo, Trupí, Guarumo, Guajiro, Jobo, NN CAPARIS, Arará, Lonchocarpus, Floron, Botón de oro, Palma botella, Cojon de toro, Huevo de burro, Tamarindo, Torombolo, Muñeco, Singla, Arepito, Maraño, Uva, Uva mora, Guamacho, Palma plata, Bocachico, Poligonaceae sp. 2 – Coccoloba, Grosella, Sangregao, Uva, coccoloba, Astromelia, Guayaba, Palma iraca, Palma real, Palma fúnebre, Palma aceite, Pera, Anon, Pata de vaca, Anon, Higueron, Anon liso, Papaya, Palmiche, Purgación, Chicharrón, Pintao, Fabaceae, Dividivi, Senna sp., Capparaceae, Fruta de pava, Sauce, Tulipán africano, Uvita de playa, Noni, Trinitaria, Carbonero, Limon, Latiguillo, Lengua de vaca, Flor de jamaica, Palma de vino, Roystonea sp., Palo de agua, Corosito, Coca, Palma abanico, Carasucia, Chirimoya, Chirimolla, Yuca, Palma coquito, Leucaena, Palma africana, Maíz tostado, Guyabita del Perú, caña fistula, naranjuelo, Viva seca, Santa cruz, Suan, Copey, Tabaco moruno.



## 15.8. Anexo Indemnizaciones Económicas

### I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

**Notariado y Registro:** De conformidad con el protocolo para avalúos rurales proyectos 5G ANI de fecha 05/04/2022, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

**Impuesto predial:** se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo con el trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

**3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%**

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

Por tratarse de una venta parcial, no aplica indemnización por este concepto.

### II. CALCULO LUCRO CESANTE:

El propietario no presento soportes para el cálculo de indemnización por este concepto.

### III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES:

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro		Los gastos asociados a notariado y registro, seran asumidos por la entidad adquirente
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 0</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 0</b>	
<b>SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 12 de Agosto 2024, por solicitud directa de la concesionaria Ecosistemas del dique SAS.		

## ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**PROYECTO:** Proyecto de restauración de los ecosistemas degradados del Canal del Dique

**PREDIOS:** Identificación de los predios a presentar en comité de avalúos.

<b>PREDIO</b>
RECD-CC-0023

**SOLICITANTE:** Ecosistemas del Dique

**FECHA:** Septiembre 04 de 2024.

**LUGAR:** Oficinas de Avalbienes, ubicada en la Carrera 64A # 48-27 Torre 7 Suramericana, Medellín, Antioquia.

### ASISTENTES:

NICOLÁS ESTEBAN FRANCO	Avaluador Participante
MÓNICA INÉS FERLÍN	Representante Legal
OMAR ALEXIS PINZÓN	Avaluador comisionado
JUAN CAMILO FRANCO	Coordinador Avalúos

**OBJETO:** Presentación de avalúos comerciales ante el Comité por parte del avaluador designado con el fin de sustentar el trabajo realizado.

Siendo las 2:00 pm de la fecha y lugar ya mencionados al comienzo de esta acta, se da inicio al comité de avalúos con el fin de validar, ajustar u objetar los estudios y análisis realizados por el perito avaluador OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ, quien fue comisionado para ejecutar dicho proyecto.

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



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

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 3:00 p.m. del día y fecha arriba mencionados.

No.	Valor Total Avalúo	Lucro Cesante		Daño Emergente	
		Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad Actividad Económica	Desmante, embalaje, traslado y montaje	Notariado y registro
1	\$530.060.919	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0

Siendo las 3:00 pm del día 04 de septiembre de 2024, se da por terminado el comité de avalúos.

Para constancia firman sus asistentes:

MONICA INES  
FERLIN CASTAÑO  
**MÓNICA FERLÍN**  
Representante Legal

Firmado digitalmente por  
MONICA INES FERLIN CASTAÑO  
Fecha: 2024.10.11 08:54:54  
-05'00'

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Avaluador Comisionado  
AVAL\_1014242133

JUAN CAMILO  
FRANCO FERLIN  
**JUAN CAMILO FRANCO**  
Coordinador Avalúos AVAL\_71792559

Firmado digitalmente por  
JUAN CAMILO FRANCO FERLIN  
Fecha: 2024.10.11 08:54:43  
-05'00'

NICOLAS ESTEBAN  
FRANCO FERLIN  
**NICOLAS ESTEBAN FRANCO**  
Avaluador Participante AVAL\_71332367

Firmado digitalmente por NICOLAS  
ESTEBAN FRANCO FERLIN  
Fecha: 2024.10.11 08:54:32 -05'00'