

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

AVISO No. 003 de fecha: cinco (5) 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 veintitrés (23) de octubre de 2024, se libró oficio de Oferta Formal de Compra No. **DPRE-OFC-005-24**, dirigido al señor **AHMAD IBRAHIM GEBARA**, quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 80.037.529, titular de derecho real de dominio, del predio denominado “*Sin Dirección División Ceballitos Ajongoli Corral del Dique y Bijao área de 115 Htas 14 636 M2 Calamar*”, ubicado en la vereda Calamar, municipio de Calamar, departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No.131400001000000010003000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 060-25929 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 D.T.C., 23 de octubre de 2024.

Señor:

**AHMAD IBRAHIM GEBARA**

En su condición de propietario sobre el Predio denominado: "Sin Dirección División Ceballitos Ajongoli Corral del Dique y Bijao área de 115 Htas 14 636 M2 Calamar"

Vereda/Barrio: Calamar

Municipio: Calamar

Departamento: Bolívar

Señores:

**SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE**

**En representación de la Nación - Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO)**

En su condición de administradora del predio denominado: "Sin Dirección División Ceballitos Ajongoli Corral del Dique y Bijao área de 115 Htas 14 636 M2 Calamar"

**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 "Sin Dirección División Ceballitos Ajongoli Corral del Dique y Bijao área de 115 Htas 14 636 M2 Calamar", ubicado en la vereda Calamar, municipio de Calamar, departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 1131400001000000010003000000000, matrícula inmobiliaria No. 060-25929 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y Ficha Predial No. RECD-CC-0018.

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 **CIENTO DOS MIL VEINTE COMA VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (102.020,24**



DPRE-OFC-005-24

m<sup>2</sup>), junto con las construcciones anexas, cultivos y/o especies descritos en la Ficha Predial **RECD-CC-0018**. El área total requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del Proyecto, dentro de las siguientes abscisas: Inicial **K4+073,48 I** y Final **K5+052,35 I** del Complejo de Calamar del Proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CUATROCIENTOS VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$427.473.055,00 M/CTE.)** discriminado en el informe de avalúo comercial **RECD-CC-0018**.

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 2 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-0018**.

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 1.997, 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 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 ParquiAmerica, Trade Center Las Américas S A S de la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, y/o al correo electrónico [gestiondocumentaledg@sacyr.com](mailto:gestiondocumentaledg@sacyr.com) o contactar a nuestro profesional del Área Jurídica Predial María Catalina Cisneros Mesías en el teléfono 3114775619.

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 GONZALEZ  
EDUARDO GONZALEZ CRUZ  
GIRALDO CRUZ  
Fecha: 2024-10-24 09:44:50 -05'00'

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

Elaboró: C. Cisneros  
Aprobó: J. Sanabria  
Revisión Jurídica: S. Pesedín

Anexos: Copia de la Ficha Predial, Plano Técnico predial y Avalúo Comercial Corporativo.

Que el día veintinueve 29 de enero de 2025, se publicó el Oficio de Citación No. **DPRE-CIT-005-24** de fecha veintitrés (23) de octubre de 2024, con la finalidad de lograr la comparecencia del señor AHMAD IBRAHIM GEBARA, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DPRE-OFC-005-24**, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado como **RECD-CC-0018**.

Cabe mencionar que, en el expediente predial reposa comunicación dirigida hacia la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE, notificando el inicio del trámite de expropiación en estricto cumplimiento del deber de información, todo esto, con ocasión de la medida de suspensión del poder dispositivo registrada en la anotación No. 18 del folio de matrícula 060-25929 y con ocasión a la solicitud de enajenación temprana radicada por el Concesionario para el día veintiocho (28) de octubre de 2024 mediante comunicado con radicación interno **S-07-2024102801963**, del predio mencionado líneas atrás.

Que, ante el desconocimiento de información adicional de ubicación del destinatario, y la devolución realizada por la empresa de mensajería 472 del envío de notificación realizado mediante Número de Guía RB777797775CO, corresponde asegurar la comparecencia del señor **AHMAD IBRAHIM GEBARA**, 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-005-24** de fecha veintitrés (23) 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 cinco (5) de febrero de 2025 A LAS 8.00 A.M.

**DESFIJADO** El once (11) de febrero de 2025 A LAS 6:00 P.M



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

Elaboró: A. Gomez  
Aprobó: J. Sanabria  
Revisión Jurídica: S. Pesellin  
Anexo: Ficha Predial y Plano de Afectación Predial, Informe del Avalúo.

 <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>	G CSP-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-0018	<b>MARGEN LONGITUD EFECTIVA</b>	Izquierda N/A
<b>ABSC. INICIAL</b>	K4+073,48 l		
<b>ABSC. FINAL</b>	K5+052,35 l		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	AHMAD IBRAHIM GEBARA	<b>CÉDULA DIRECCIÓN / EMAIL.</b>	80.037.529 NO REGISTRA	<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	060-25929
		<b>DIRECCIÓN DEL PREDIO</b>	SIN DIRECCIÓN DIVISIÓN CEBALLITOS AJONGOLI CORRAL DEL DIQUE Y BIJAO ÁREA DE 115 HTAS 14 636 M2 CALAMAR	<b>CÉDULA CATASTRAL</b>	
		<b>CIUDAD O MUNICIPIO</b>	Escritura pública No. 68 del 29 de agosto de 2018 otorgada en la Notaría Única de Calamar.		131400001000000010003000000000

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	EL CAMPAMENTO	<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	RURAL	<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	CALAMAR		AGRICOLA	<b>NORTE</b>	46,86	(P58-P1) AGROPECUARIA J.J. MUNIZ ALBA EN COMANDITA
<b>DPTO:</b>	BOLIVAR	<b>ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO</b>	0 - 7 % Plana	<b>SUR</b>	147,62	(P28-P32) JULIO ALEJANDRO ROJAS DIAZ
<b>Predio requerido para:</b>	CANAL DE DESVIACIÓN Y ESCLUSA CALAMAR (ZONAS RUN-OUT)	<b>TOPOGRAFÍA</b>		<b>ORIENTE</b>	980,97	(P1-P28) CANAL DEL DIQUE
				<b>OCIDENTE</b>	1016,28	(P32-P58) AHMAD IBRAHIM GEBARA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN				
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	92		und	No Registra			
Campano (D=0,40m-0,60m)	39		und	<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>			
Campano (D=0,20m-0,40m)	92		und			0,00	m2
Campano (D=0,10m-0,20m)	23		und	<b>ÍTEM</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UNID</b>
Mora (D=0,20m-0,40m)	29		und	CA1	Cerca lateral en postes de madera de aproximadamente 1,80m de altura y una distancia entre postes de 1,50m cuenta con 7 hilos de alambre púa, con cerca viva en swinglea.	147,62	m
Naranjito (D=0,20m-0,40m)	5		und	CA2	Caseta para Bombo: dimensiones 3 m de longitud por 3 m de ancho; cimientos con 4 pilares metálicos de 10" profundidad aproximada de 1 m, base en ángulo metálico, reja en varilla corrugada y varilla lisa y lamina metálica, estructura principal en tubo de 2" y con lamina metálica acanalada, con cubierta a dos aguas cercha en ángulo y perfiles metálicos y lamina metálica acanalada. La caseta tiene un tubo corrugado PVC de 6".	9,00	m2
Uvito (D=0,10m-0,20m)	107		und				
Barahona (D=0,10m-0,20m)	194		und				
Barahona (D=0,20m-0,40m)	63		und				
Naranjito (D=0,10m-0,20m)	1		und				
Carito (D=0,20m-0,40m)	1		und				
Aromo (D=0,10m-0,20m)	2		und				
Barahona (D=0,40m-0,60m)	4		und				
Roble (D=0,10m-0,20m)	6		und				
Quebracho (D=0,20m-0,40m)	1		und				
Guacamayo (D=0,40m-0,60m)	9		und				
Ceiba Bonga (D=0,10m-0,20m)	3		und				
Ceiba Blanca (D=0,10m-0,20m)	13		und				
Zona de pasto Kikuyina	19616,89		m2				
Zona Boscosa	12162,80		m2				

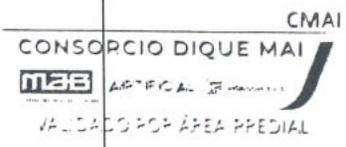
<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	28/02/2024
<b>Elaboró:</b>	 LIZBETH CAROLINA GARCÍA LOMANTO T.P. No. 08260-278350 ATL
<b>Revisó y Aprobó:</b>	Vn 13 Agosto 2024

<b>ÁREA TOTAL PREDIO</b>	1163067,68 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO</b>	102020,24 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA REQUERIDA</b>	102020,24 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRAANTE</b>	1061047,44 m <sup>2</sup>

<b>OBSERVACIONES:</b>	Pag 1 de 3
1. 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 Complejo Calamar (CC), que incluye la construcción del canal de desviación (UF1) Y Esclusa(zona Run-Out) (UF3).	
2. Sobre el predio se encuentra una zona de ronda hídrica con un área de 28661,55 m2. (Ver concepto técnico)	





 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>	 <b>Ecosistemas del Dique</b> <small>Una Compañía de Sacyr Concesiones</small>	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	G CSP-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	SECTOR O TRAMO	COMPLEJO CALAMAR
PREDIO No.	RECD-CC-0018	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izquierda N/A
ABSC. INICIAL	K4+073,48 l		
ABSC. FINAL	K5+052,35 l		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	AHMAD IBRAHIM GEBARA	CÉDULA DIRECCIÓN / EMAIL	80.037.529 NO REGISTRA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	060-25929
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	SIN DIRECCIÓN DIVISIÓN CEBALLITOS AJONGOLI CORRAL DEL DIQUE Y BIJAO ÁREA DE 115 HTAS 14 636 M2 CALAMAR	CÉDULA CATASTRAL	
		CIUDAD O MUNICIPIO	Escritura pública No. 68 del 29 de agosto de 2018 otorgada en la Notaría Única de Calamar.		131400001000000010003000000000

VEREDA/BARRIO:	EL CAMPAMENTO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CALAMAR		AGRICOLA	NORTE	46,86	(P58-P1) AGROPECUARIA J.J. MUNIZ ALBA EN COMANDITA
DPTO:	BOLIVAR	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	0 - 7 % Plana	SUR	147,62	(P28-P32) JULIO ALEJANDRO ROJAS DIAZ
Predio requerido para:	CANAL DE DESVIACIÓN Y ESCLUSA CALAMAR (ZONAS RLIN-OLIT)	TOPOGRAFÍA		ORIENTE	980,97	(P1-P28) CANAL DEL DIQUE
				OCCIDENTE	1016,28	(P32-P58) AHMAD IBRAHIM GEBARA

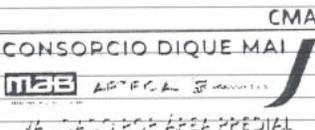
  

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Mora (D> 0,60m)	3		und
Campano (D> 0,60m)	1		und
Guacamayo (D=0,10m-0,20m)	6		und
Tabaco (D=0,10m-0,20m)	1		und
Muñeco (D=0,10m-0,20m)	7		und
Totumo (D=0,10m-0,20m)	4		und
Muñeco (D=0,20m-0,40m)	2		und
Teca (D=0,20m-0,40m)	1		und
Ceiba (D=0,10m-0,20m)	5		und
Guacamayo (D=0,20m-0,40m)	4		und
Mango (D=0,40m-0,60m)	1		und
Ceiba (D=0,20m-0,40m)	3		und

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	0,00	m2

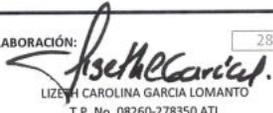
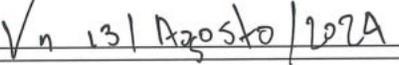
  

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
	 VALUADO POR ÁREA PREDIAL		

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:	28/02/2024
Elaboró:	 LIZBETH CAROLINA GARCÍA LOMANTO T.P. No. 08260-278350 ATL
Revisó y Aprobó:	 Vn 13/ Agosto / 2024

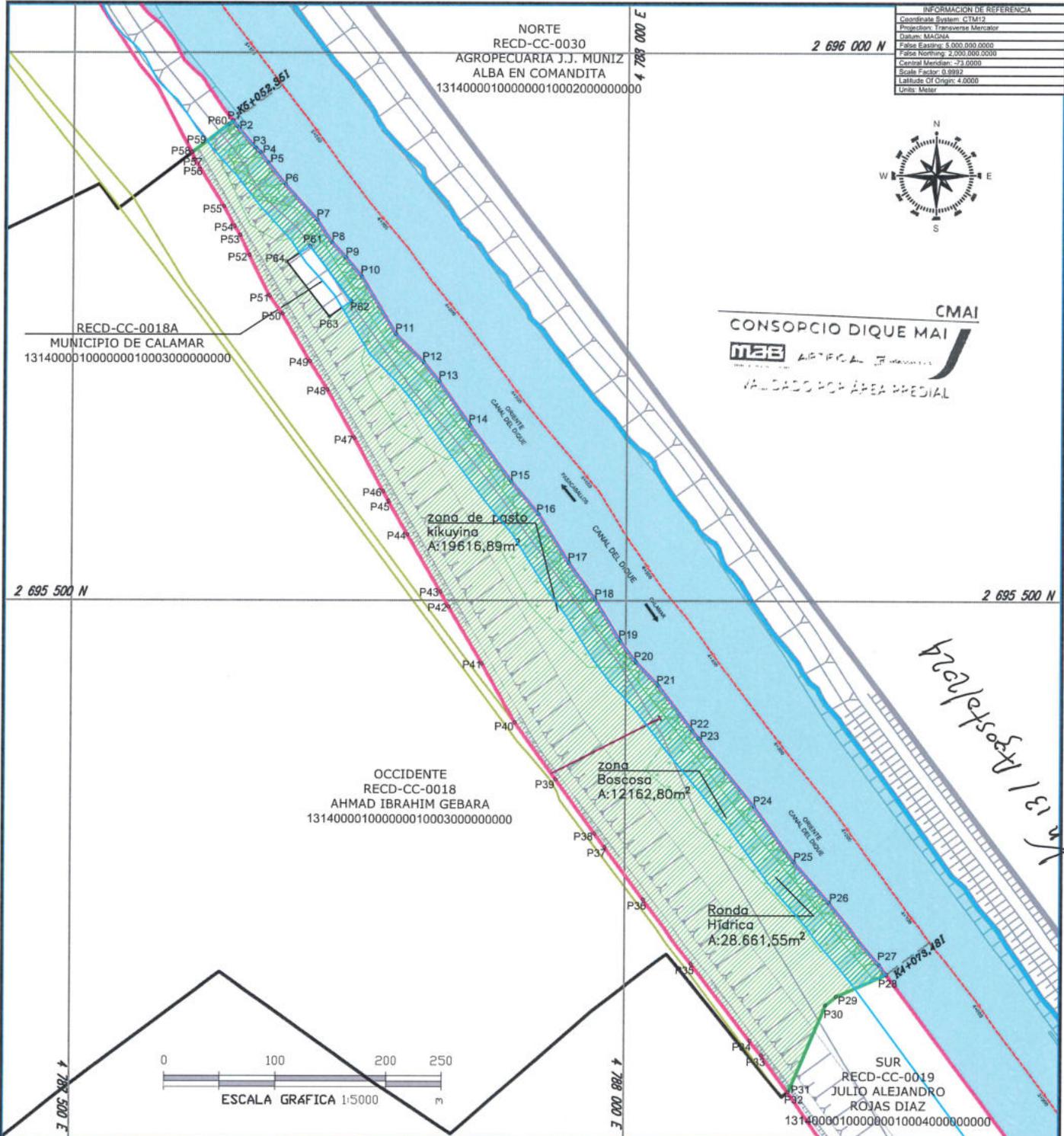
  

ÁREA TOTAL PREDIO	1163067,68 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	102020,24 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE	0.00 m <sup>2</sup>
TOTAL ÁREA REQUERIDA	102020,24 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRENTE	1061047,44 m <sup>2</sup>

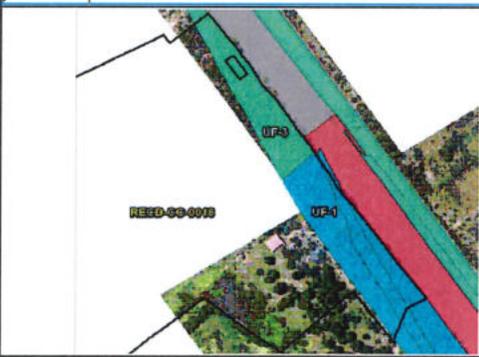
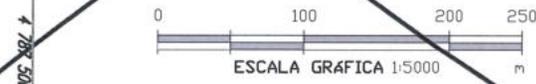
  

OBSERVACIONES:	Pag 3 de 3
5. Estado de conservación y vetustez (Ver avalúo)	
6. Hecha la revisión en el documento y cartografía suministrada del EOT municipio de Calamar no se encontró información de la vereda, por este motivo y siendo este un documento oficial se asume la vereda registrada en la ficha predial catastral "EL CAMPAMENTO".	

INFORMACION DE REFERENCIA	
Coordinate System:	UTM-12
Projection:	Transverse Mercator
Datum:	MAGNA
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

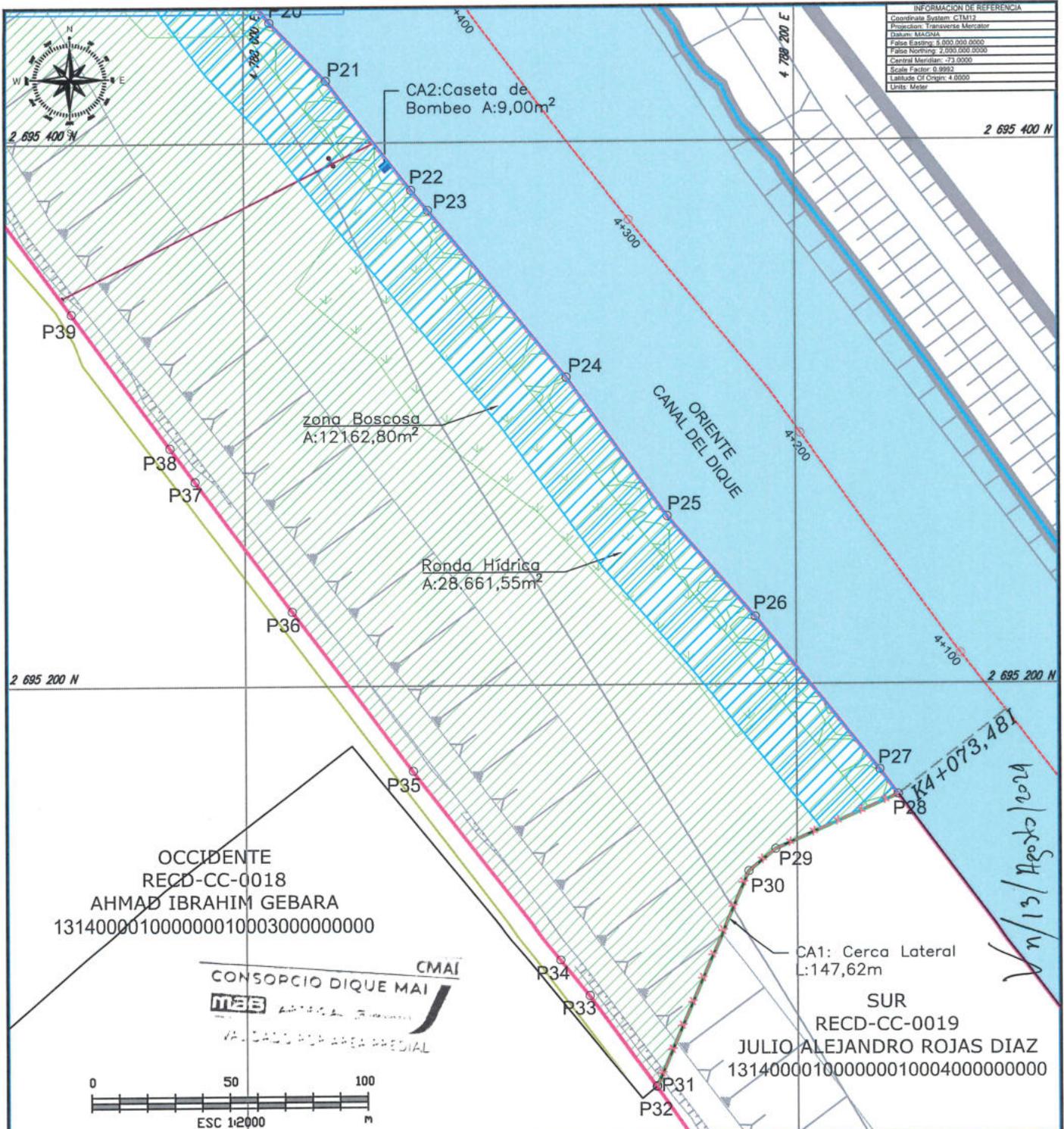


*13/1 Agosto 2024*



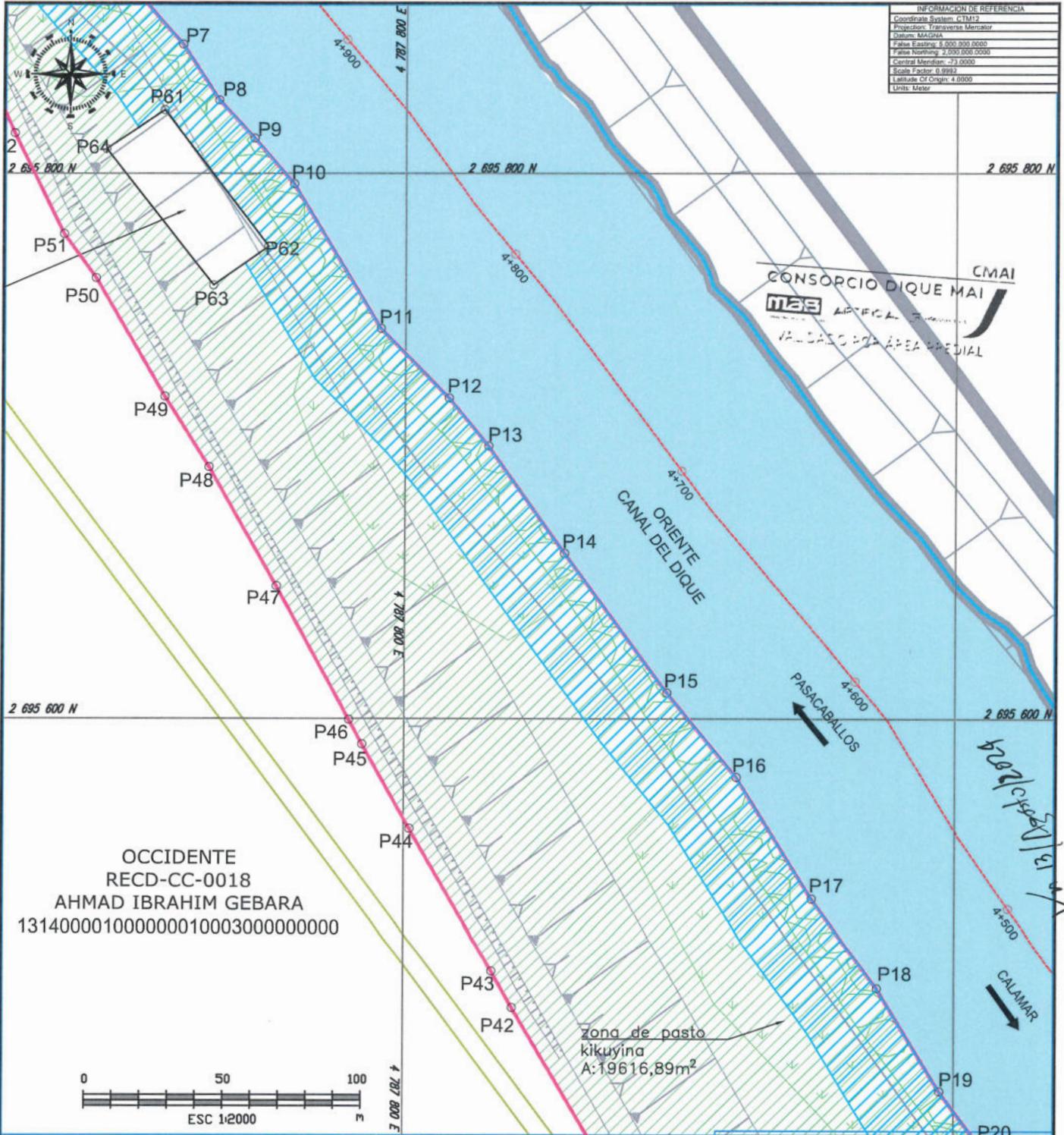
PLANO PREDIAL			
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001
FECHA	08/08/2022		
<b>PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE</b>		REVISÓ: Luz Adriana Peña Amador Ing. Control y Gestión - MP 252224722 OAD APROBÓ: Luz Adriana Peña Amador Ing. Control y Gestión - MP 252224722 OAD	
<b>CONSORCIO DIQUE MAI</b> ARTIFICIAL		<b>Plano del Dique</b>	
ELABORÓ: LIZETH CAROLINA GARCÍA LOHANTO T.P. No. 0820-27029 APL DIBUJÓ: LIZETH CAROLINA GARCÍA LOHANTO T.P. No. 0820-27029 APL	PROPIETARIO: <b>AHMAD IBRAHIM GEBARA</b>		
<b>CUADRO DE ÁREAS (M2)</b>		FECHA ELAB: FEBRERO 2024 ESCALA: 1: 5000	UNIDAD FUNCIONAL: CC COMPLEJO: COMPLEJO CALAMAR NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 131400001000000010003000000000 FICHA PREDIAL: RECD-CC-0018
ÁREA REQUERIDA: 102020,24 m²	ÁREA TOTAL: 1.163.067,68 m²	ÁREA COND: 0,00 m²	ÁREA REBAM: 0,00 m²
ÁREA COND: 0,00 m²	ÁREA REBAM: 0,00 m²	ÁREA PASTO: 1.061.047,44 m²	ÁREA BOSCOSA: 0,00 m²

CONVENCIÓNES	
CARRIL VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
CALZADA VÍA EXISTENTE	ÁREA REQUERIDA
E/E DEL CANAL	ÁREA CONSTRUCCIÓN REQUERIDA
CANALES Y RIGES	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
RODAS HORICAS	ÁREA REMANENTE
CUERPOS DE AGUA	CERCAS
LÍNEA ELÉCTRICA	LINDEROS
ÁREA DE PASTO CARRETABLE	ZONA BOSCOSEA



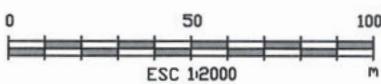
CÓDIGO		GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
<b>PROYECTO DE RESTAURACION DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE</b>						
<b>CONSORCIO DIQUE MAI</b> <small>MIBS</small>		<small>REVISÓ: Los Abnara Páez Anzor</small> <small>Ing. Control y Construcción - MP 2022224012 DND</small> <small>APROBÓ: Los Abnara Páez Anzor</small> <small>Ing. Control y Construcción - MP 2022224012 DND</small>		<b>CONVENCIONES</b>		
<small>ELABORÓ: LIZETH CAROLINA GARCÍA LOYANATO</small> <small>T.P. No. 8628-27839 ATL</small> <small>DISEÑÓ: LIZETH CAROLINA GARCÍA LOYANATO</small> <small>T.P. No. 8628-27839 ATL</small>		<small>PROPIETARIO:</small> <b>AHMAD IBRAHIM GEBARA</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>CARRIL VÍA PROYECTADA</li> <li>CALZADA VÍA EXISTENTE</li> <li>EJE DEL CANAL</li> <li>CANALES Y RÍOS</li> <li>RONDAS HÍDRICAS</li> <li>CUERPOS DE AGUA</li> <li>LÍNEA ELÉCTRICA</li> <li>ÁREA DE PASTO CARRETABLE</li> <li>LÍNEA DE CINTURÓN</li> <li>ÁREA REQUERIDA</li> <li>ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA</li> <li>ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</li> <li>ÁREA REMANENTE</li> <li>CERCAS</li> <li>LINDEROS</li> <li>ZONA BOSCOSA</li> </ul>		
<small>CUADRO DE ÁREAS (M<sup>2</sup>)</small>		<small>FECHA ELAB:</small> <b>FEBRERO 2024</b>		<small>UNIDAD FUNCIONAL:</small> <b>CC</b>		
<small>ÁREA REQUERIDA:</small> <b>102020,24 m<sup>2</sup></b>	<small>ÁREA TOTAL:</small> <b>1.163.067,68m<sup>2</sup></b>	<small>ÁREA CONE:</small> <b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<small>ÁREA SOB:</small> <b>1.061.047,44m<sup>2</sup></b>	<small>ÁREA REMAN:</small> <b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<small>COMPLEJO:</small> <b>COMPLEJO CALAHARRA</b>	<small>NÚMERO PREDIAL NACIONAL:</small> <b>131400001000000010003000000000</b>
<small>PLANO:</small> <b>2 de 5</b>		<small>ESCALA:</small> <b>1: 2000</b>		<small>FECHA PREDIAL:</small> <b>RECD-CC-0018</b>		

INFORMACION DE REFERENCIA	
Coordinate System	CTM12
Projection	Transverse Mercator
Datum	MAGNA
False Easting	8 000 000 0000
False Northing	2 000 000 0000
Central Meridian	-73 0000
Scale Factor	0.9992
Latitude Of Origin	4 0000
Units	Meter



OCCIDENTE  
RECD-CC-0018  
AHMAD IBRAHIM GEBARA  
131400001000000010003000000000

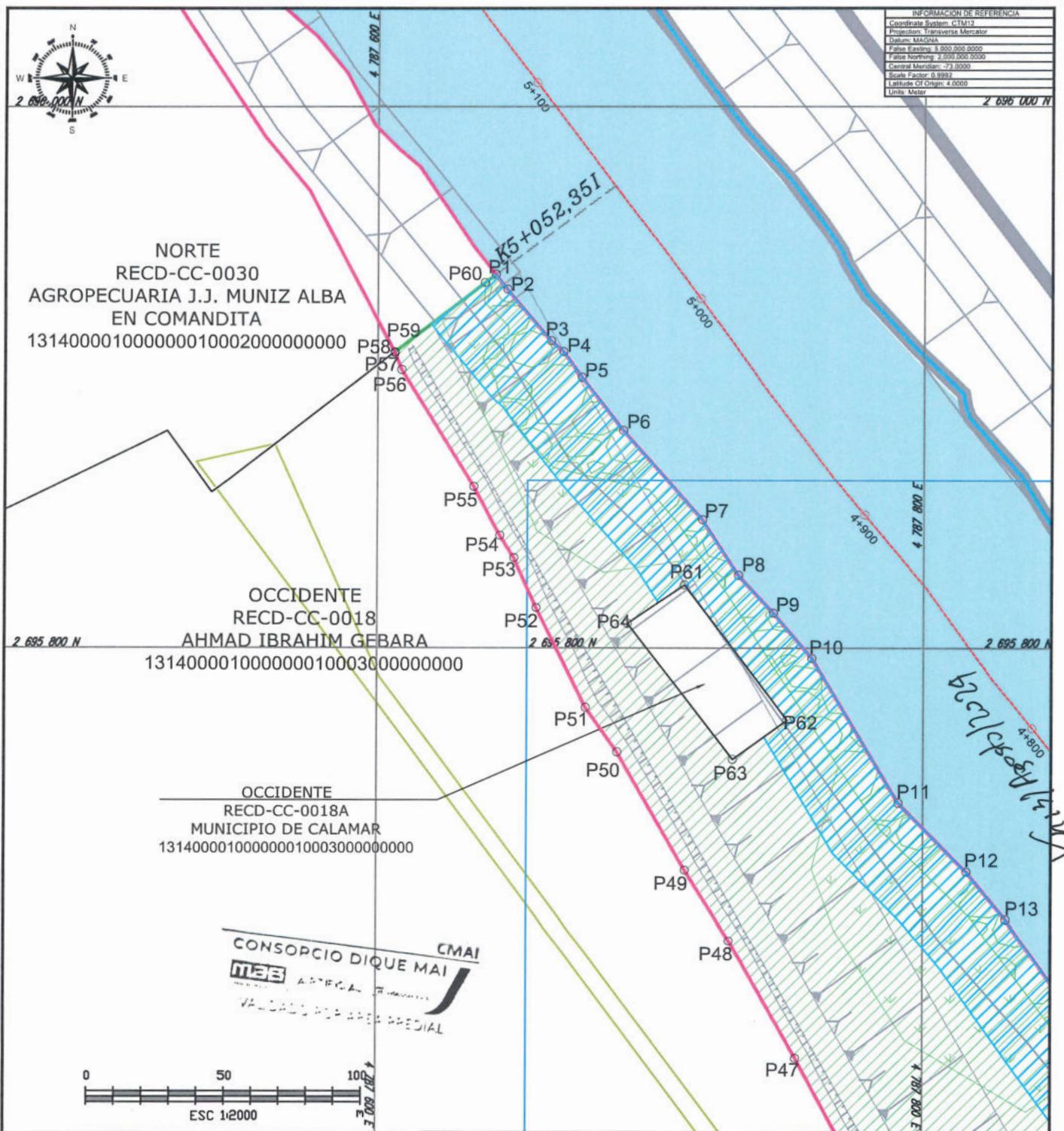
CONSORCIO DIQUE MAI  
MAI  
VALLE CASO PARA AREA PREDIAL



PLANO PREDIAL			
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>		<b>REVISÓ:</b> Lic. Ahnara Peña Anador Ing. Catalina y Geoberto -MP 202204732 OMS <b>APROBÓ:</b> Lic. Ahnara Peña Anador Ing. Catalina y Geoberto -MP 202204732 OMS	
<b>CONSORCIO DIQUE MAI</b>		<b>Propietario</b> AHMAD IBRAHIM GEBARA	
<b>ELABORÓ:</b> LIZETH CAROLINA GARCIA LOVANTO T.P. No. 9038-17030 ATL <b>DESEÑÓ:</b> LIZETH CAROLINA GARCIA LOVANTO T.P. No. 9038-17030 ATL		<b>FECHA ELABORACIÓN:</b> FEBRERO 2024 <b>ESCALA:</b> 1:2000	
<b>CUADRO DE ÁREAS (M2)</b>			
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONE	ÁREA SOB
102020,24 m <sup>2</sup>	1.163.067,68m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	1.061.047,44m <sup>2</sup>
ÁREA REMAN	0,00 m <sup>2</sup>		
<b>UNIDAD FUNCIONAL:</b> CC		<b>COMPLEJO:</b> COMPLEJO CALAMAR	
<b>NUMERO PREDIAL NACIONAL:</b> 131400001000000010003000000000		<b>FORMA PREDIAL:</b> RECD-CC-0018	
<b>UNIDAD FUNCIONAL:</b> RANC		<b>COMPLEJO:</b> 3 de 5	

CONVENCIONES	
CARRIL VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
CALZADA VÍA EXISTENTE	ÁREA REQUERIDA
EJE DEL CANAL	ÁREA CONSTRUCCIÓN REQUERIDA
CANALES Y RÍOS	ÁREA CONSTRUCCIÓN ANEXAS
BOICAS MERCAS	ÁREA REMANENTE
CUERPOS DE AGUA	CERCAS
LÍNEA ELÉCTRICA	LINDEROS
ÁREA DE PÉDRO	ZONA BOSCOBA
CARRIETABLE	

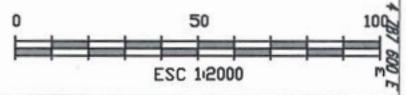
INFORMACION DE REFERENCIA	
Coordinate System	CTM12
Projection	Transversa Mercator
Datum	MAGNA
False Easting	5 000 000 0000
False Northing	1 000 000 0000
Central Meridian	-73 00000
Scale Factor	0.9992
Latitude Of Origin	4 0000
Units	Meter



NORTE  
RECD-CC-0030  
AGROPECUARIA J.J. MUNIZ ALBA  
EN COMANDITA  
131400001000000010002000000000

OCCIDENTE  
RECD-CC-0018  
AHMAD IBRAHIM GEBARA  
131400001000000010003000000000

OCCIDENTE  
RECD-CC-0018A  
MUNICIPIO DE CALAMAR  
131400001000000010003000000000



PLANO PREDIAL			
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>		<b>REVISÓ:</b> Lic. Adriano Peña Asesor Ing. Catalina y Gisela - NP 20220472 CMB <b>APROBÓ:</b> Lic. Adriano Peña Asesor Ing. Catalina y Gisela - NP 20220472 CMB	
<b>CONSORCIO DIQUE MAI</b>		<b>MUNICIPIO DE CALAMAR</b>	
<b>ELABORÓ:</b> LIZETH CAROLINA GARCIA LOVATO T.P. No. 8036-19283 ATE. <b>DESEÑÓ:</b> LIZETH CAROLINA GARCIA LOVATO T.P. No. 8036-19283 ATE.		<b>PROPIETARIO:</b> <b>AHMAD IBRAHIM GEBARA</b>	
<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>		<b>FECHA ELABORADO:</b> <b>FEBRERO 2024</b>	
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONE	ÁREA ROMAN
102020.24 m <sup>2</sup>	1.163.067,68m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	1.061.847,44m <sup>2</sup>
<b>UNIDAD FUNCIONAL:</b> <b>CC</b>		<b>COMPLEJO:</b> <b>COMPLEJO CALAMAR</b>	
<b>ALMERO PREDIAL MICROVAL:</b> <b>131400001000000010003000000000</b>		<b>FORMA PREDIAL:</b> <b>RECD-CC-0018</b>	
<b>ESCALA:</b> <b>1: 2000</b>		<b>PÁGINA:</b> <b>4 de 5</b>	

CONVENCIONES	
CARRIL VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
CALZADA VÍA EXISTENTE	ÁREA REQUERIDA
EJE DEL CANAL	ÁREA CONSTRUCCIÓN REQUERIDA
CANALES Y RÍOS	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
BOMBAS HIDRAULICAS	ÁREA REMANENTE
CUERPOS DE AGUA	CERCAS
LÍNEA ELÉCTRICA	LINDEROS
ÁREA DE PASTO	ZONA BOSCOSEA
CARRETERABLE	

CUADRO DE COORDENADAS				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	7.00	4787643,2072	2695938,0005
P2	P2 - P3	25.01	4787647,4490	2695932,4375
P3	P3 - P4	6.10	4787663,5451	2695913,2941
P4	P4 - P5	11.58	4787668,1490	2695909,2930
P5	P5 - P6	24.81	4787674,8332	2695899,8308
P6	P6 - P7	43.84	4787690,0885	2695880,2707
P7	P7 - P8	24.27	4787719,1512	2695847,4485
P8	P8 - P9	19.06	4787732,3048	2695827,0563
P9	P9 - P10	22.03	4787745,1659	2695812,9905
P10	P10 - P11	61.92	4787759,3809	2695796,1610
P11	P11 - P12	35.61	4787791,1035	2695742,9820
P12	P12 - P13	22.65	4787815,9934	2695717,5159
P13	P13 - P14	48.27	4787830,4161	2695700,0563
P14	P14 - P15	63.32	4787858,2450	2695660,6185
P15	P15 - P16	39.88	4787895,6412	2695609,5182
P16	P16 - P17	52.22	4787920,9664	2695578,7093
P17	P17 - P18	40.41	4787948,5210	2695534,3548
P18	P18 - P19	44.13	4787972,1268	2695501,5510
P19	P19 - P20	24.13	4787994,9435	2695463,7825
P20	P20 - P21	29.83	4788009,3600	2695444,4350
P21	P21 - P22	50.73	4788029,8551	2695422,7597
P22	P22 - P23	9.54	4788060,5713	2695382,3802
P23	P23 - P24	79.65	4788066,5913	2695374,9853
P24	P24 - P25	62.83	4788116,8759	2695313,2166
P25	P25 - P26	48.95	4788153,4325	2695262,1192
P26	P26 - P27	71.92	4788185,2087	2695224,8828
P27	P27 - P28	11.28	4788230,2133	2695168,7868
P28	P28 - P29	48.96	4788236,9140	2695159,7166
P29	P29 - P30	12.72	4788192,2361	2695139,6857
P30	P30 - P31	85.59	4788182,4530	2695131,5559
P31	P31 - P32	0.35	4788149,0190	2695052,7712
P32	P32 - P33	41.46	4788148,7449	2695052,5503
P33	P33 - P34	16.84	4788124,4669	2695086,1622
P34	P34 - P35	87.78	4788113,9339	2695099,3049
P35	P35 - P36	73.01	4788060,5913	2695169,0199
P36	P36 - P37	59.40	4788016,9483	2695227,5507
P37	P37 - P38	15.38	4787981,9353	2695275,5363
P38	P38 - P39	60.68	4787972,8694	2695287,9612
P39	P39 - P40	63.58	4787937,5380	2695337,2954
P40	P40 - P41	61.45	4787900,2658	2695388,8106
P41	P41 - P42	60.17	4787870,2345	2695442,4215
P42	P42 - P43	15.41	4787839,6933	2695494,2654
P43	P43 - P44	60.18	4787832,2119	2695507,7322
P44	P44 - P45	35.34	4787802,2103	2695559,9011
P45	P45 - P46	10.22	4787784,8477	2695590,6875
P46	P46 - P47	55.57	4787780,0044	2695599,6825
P47	P47 - P48	50.16	4787753,6574	2695648,6143
P48	P48 - P49	30.32	4787729,1386	2695692,3724
P49	P49 - P50	50.12	4787713,0677	2695718,0848
P50	P50 - P51	20.03	4787688,1549	2695761,5721
P51	P51 - P52	41.24	4787676,5350	2695777,8909
P52	P52 - P53	20.23	4787658,3841	2695814,9164
P53	P53 - P54	9.78	4787650,0780	2695833,3619
P54	P54 - P55	20.34	4787644,8795	2695841,6510
P55	P55 - P56	50.57	4787635,3286	2695859,6053
P56	P56 - P57	7.03	4787608,7938	2695902,6573
P57	P57 - P58	41.79	4787606,2741	2695909,2154
P58	P58 - P1	5.03	4787639,2040	2695934,9480
P59	P59 - P60	63.36	87730,3837	2695758,9106
P60	P60 - P61	25.33	87691,7205	2695809,1058
P61	P61 - P62	62.71	87712,6170	2695823,4218
P62	P62 - P59	24.47	87750,2214	2695773,2359

ÁREA REQUERIDA: 102020,24 m<sup>2</sup>

INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
Coordinate System	CTM12
Projection	Transverse Mercator
Datum	MAGNA
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

Vn 13/02/2024  
 M3B

CONSORCIO DIQUE MAI  
 MAI  
 VALUADO POR ÁREA PREDIAL



PLANO PREDIAL			
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	FECHA
		001	09/08/2022
<b>PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE</b> <small>REVISOR: Luz Adriana Peña Amador Ing. Civil y Geodesta -MIP 202224732 OMB            APLICADO: Luz Adriana Peña Amador Ing. Civil y Geodesta -MIP 202224732 OMB</small>		<b>CONVENCIONES</b> CARRIL VÍA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE EJE DEL CANAL CARRILES Y RIELOS RONDAS MÉRICAS CUERPOS DE AGUA LÍNEA ELÉCTRICA ÁREA DE PASTO CARRETABLE	
<b>CONSORCIO DIQUE MAI</b> <small>ELABORÓ: LIZETH CAROLINA GARCÍA LOVIANO T.P. No. 8026-7933 A.T.            DIBUJÓ: LIZETH CAROLINA GARCÍA LOVIANO T.P. No. 8026-7933 A.T.</small>		<b>PROPIETARIO:</b> AHMAD IBRAHIM GEBARA	
<b>CUADRO DE ÁREAS (M<sup>2</sup>)</b>		<b>FECHA ELABORACIÓN:</b> FEBRERO 2024	
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONG:	ÁREA RIMAN:
102020,24 m <sup>2</sup>	1.163.067,68 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	1.061.047,44 m <sup>2</sup>
<b>UNIDAD FUNCIONAL:</b> CC		<b>COMPLEJO:</b> COMPLEJO CALAJAR	
<b>PLANO:</b> 5 de 5		<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL:</b> 131400001000000010003000000000	
<b>ESCALA:</b> NO APLICA		<b>FICHA PREDIAL:</b> REED-CC-0018	

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

**PREDIO:** RECD-CC-0018

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

**DIRECCIÓN:** SIN DIRECCIÓN DIVISIÓN CEBALLITOS AJONGOLI CORRAL DEL DIQUE Y  
BIJAO ÁREA DE 115 HTAS 14 636 M2 CALAMAR

**VEREDA:** El Campamento

**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:** El Campamento.

**1.8. Dirección del Inmueble:** Sin Dirección división Ceballitos Ajongoli Corral del Dique y Bijao área de 115 htas 14 636 m<sup>2</sup> Calamar.

**1.9. Abscisado del Área Requerida:**

Área requerida: Abscisa inicial K4+073,48 l y abscisa final K5+052,35 l.

**1.10. Uso Actual del Inmueble:** Al momento de la inspección del predio no se encontró ninguna explotación o cultivo, principalmente se encuentra ocupada por maleza y especies maderables nativas.

**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>13-140-00-01-00-00-0001-0003-0-00-00-0000</b>
<b>Área de terreno</b>	<b>103 Ha 2.470,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Área de construcción</b>	<b>200,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Avalúo Catastral Año 2023</b>	<b>\$ 192.267,000</b>

**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:** 02 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-0018.
- b) Estudio de títulos del Predio RECD-CC-0018 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.
- f) Informe técnico de servidumbre Predio RECD-CC-0018

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

#### 3.1 Propietarios:

NOMBRE:	IDENTIFICACIÓN	%
Ahmad Ibrahim Gebara	80.037.529	100

**Fuente:** Estudio de títulos

#### 3.2 Título de adquisición:

- Escritura pública No. 68 del 29 de agosto de 2018 otorgada en la Notaría única de Calamar.

**3.3 Matrícula inmobiliaria:** 060-25929 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Cartagena.

**3.4 Observaciones jurídicas:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-25929, se encuentra registrada la siguiente medida cautelar:

- Suspensión del poder dispositivo, embargo y secuestro, con ocasión a inicio de trámite de la Acción de Extinción del Derecho de Dominio sobre el inmueble de propiedad del señor Ahmad Ibrahim Gebara, en el marco del proceso con radicado NO. 110016099068202100472, según Oficio S/N expedido forma conjunta por la Fiscalía 9 Especializada de Extinción del Derecho de Dominio dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, debidamente registrado el 08-09-2022, anotación No. 18 del folio de matrícula inmobiliaria No. 060-25929.

**Fuente:** Estudio de títulos del predio RECD-CC-0018.

**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.

**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:**

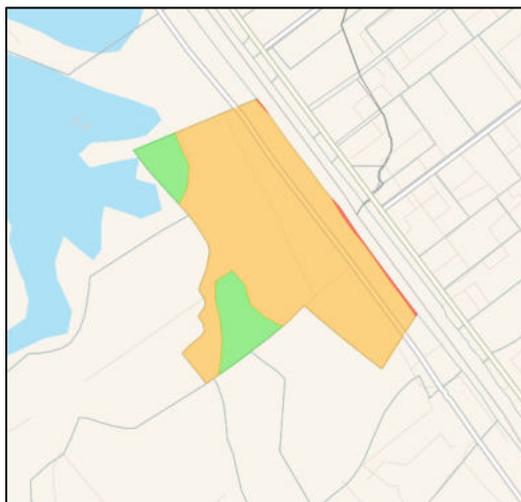
- Temperatura: 25,5°C
- Elevación: 10 Mts aprox.
- Humedad: 82% aprox.
- Vientos: a 13 km/h
- Precipitación 1.294 mm

**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>13,98</b>	<b>13,95</b>
■ 3h	Principales limitantes: N/A Usos recomendados: N/A Prácticas de manejo: N/A Estudio: Publicación Suelos y Tierras de Colombia Escala: 1:100.000 Año: 2016	<b>0,65</b>	<b>0,65</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	<b>85,55</b>	<b>85,40</b>



	controlado. En las unidades de clima medio se puede plantar café 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 agrologicas del predio se basan en la información proporcionada por el certificado de clases agrologicas 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:

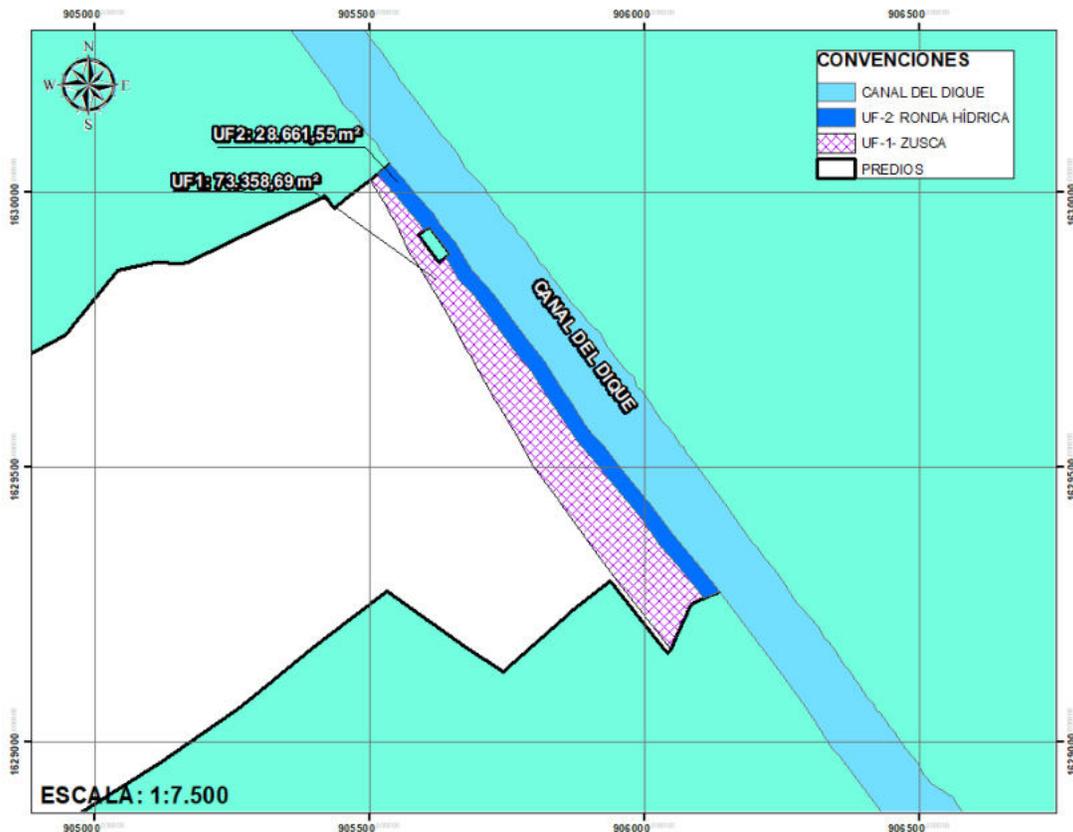
ZONA DE USO DEL SUELO DE CUERPOS DE AGUA Y ÁREAS DE AFECTACIÓN (Z.U.S.C.A.):

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:** Se trata de un predio agrícola de mayor extensión.

6.1. **Ubicación:** Lote de Terreno Denominado Sin Dirección División Ceballitos Akongoli Corral Del Dique Y Bijao Área De 115 Htas 14 636 M2 Calamar, ubicado en la Vereda Calamar municipio de Calamar, Departamento Bolívar, al cual se accede mediante vía carretable en regular estado de conservación que comunica a Calamar con el municipio de San Cristóbal, aproximadamente a 3,0 kilómetros 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 02 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>	116,306768 Ha
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	10,202024 Ha
<b>ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:</b>	0,00 Ha
<b>ÁREA SOBRANTE</b>	106,104744 Ha
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	10,202024 Ha

Fuente: Ficha predial RECD-CC-0018.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	46,86 m	(P58-P1) AGROPECUARIA J.J. MUNIZ ALBA EN COMANDITA
SUR	147,62 m	(P28-P32) JULIO ALEJANDRO ROJAS DIAZ



<b>ORIENTE</b>	980,97 m	(P1-P28) CANAL DEL DIQUE
<b>OCCIDENTE</b>	1.016,28 m	(P32-P58) AHMAD IBRAHIM GEBARA

Fuente: Ficha predial RECD-CC-0018.

- 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	73.358,69	Plana	Agrícola	(Z.U.S.C.A)
2	28.661,55	Plana	Protección	Ronda Hídrica

- 6.7. Áreas Construidas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. Características Constructivas:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. Construcciones anexas:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas.

CONSTRUCCIONES ANEXAS	MEDIDA	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1: Cerca lateral en postes de madera de aproximadamente 1,80m de altura y una distancia entre postes de 1,50m cuenta con 7 hilos de alambre púa, con cerca viva en swinglea.	147,62	m	15	2 "Bueno"	30
CA2: Caseta para Bombeo: dimensiones 3 m de longitud por 3 m de ancho; cimientos con 4 pilares metálicos de 10" profundidad aproximada de 1 m, base en ángulo metálico, reja en vailla corrugada y varilla lisa y	9,00	m <sup>2</sup>	15	2,5 "Bueno"	60



lamina metálica, estructura principal en tubo de 2" y con lamina metálica acanalada, con cubierta a dos aguas cercha en ángulo y perfiles metálicos y lamina metálica acanalada. La caseta tiene un tubo corrugado PVC de 6".					
---	--	--	--	--	--

**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
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	92	und
Campano (D=0,40m-0,60m)	39	und
Campano (D=0,20m-0,40m)	92	und
Campano (D=0,10m-0,20m)	23	und
Mora (D=0,20m-0,40m)	29	und
Naranjito (D=0,20m-0,40m)	5	und
Uvito (D=0,10m-0,20m)	107	und
Barahona (D=0,10m-0,20m)	194	und
Barahona (D=0,20m-0,40m)	63	und
Naranjito (D=0,10m-0,20m)	1	und
Carito (D=0,20m-0,40m)	1	und
Aromo (D=0,10m-0,20m)	2	und
Barahona (D=0,40m-0,60m)	4	und
Roble (D=0,10m-0,20m)	6	und
Quebracho (D=0,20m-0,40m)	1	und
Guacamayo (D=0,40m-0,60m)	9	und
Ceiba Bonga (D=0,10m-0,20m)	3	und
Ceiba Blanca (D=0,10m-0,20m)	13	und
Zona de pasto Kikuyina	19616,89	m2
Zona Boscosa	12162,8	m2
Trupillo (D=0,20m-0,40m)	12	und
Cañaguate (D=0,20m-0,40m)	10	und
Olivo (D=0,20m-0,40m)	2	und
Guásimo (D=0,10m-0,20m)	12	und
Ceiba Blanca (D=0,20m-0,40m)	17	und
Neem (D=0,20m-0,40m)	16	und
Tabaco (D=0,10m-0,20m)	1	und
Mora (D=0,40m-0,60m)	6	und
Teca (D=0,10m-0,20m)	2	und
Carito (D=0,40m-0,60m)	4	und
Guásimo (D=0,40m-0,60m)	3	und



Totumo (D=0,20m-0,40m)	3	und
Uvito (D=0,20m-0,40m)	80	und
Roble (D=0,20m-0,40m)	4	und
Neem (D=0,10m-0,20m)	12	und
Cañaguatè (D=0,10m-0,20m)	5	und
Carito (D> 0,60m)	4	und
Dividivi (D=0,20m-0,40m)	15	und
Uvito (D=0,40m-0,60m)	1	und
Ceiba Bonga (D=0,20m-0,40m)	2	und
Guásimo (D> 0,60m)	3	und
Matarraton (D=0,20m-0,40m)	1	und
Mora (D> 0,60m)	3	und
Campano (D> 0,60m)	1	und
Guacamayo (D=0,10m-0,20m)	6	und
Tabaco (D=0,10m-0,20m)	1	und
Muñeco (D=0,10m-0,20m)	7	und
Totumo (D=0,10m-0,20m)	4	und
Muñeco (D=0,20m-0,40m)	2	und
Teca (D=0,20m-0,40m)	1	und
Ceiba (D=0,10m-0,20m)	5	und
Guacamayo (D=0,20m-0,40m)	4	und
Mango (D=0,40m-0,60m)	1	und
Ceiba (D=0,20m-0,40m)	3	und

**Fuente: Ficha predial RECD-CC-0018.**

**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						
ÍTEM	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										
ÍTEM	INFORMACIÓN	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	% NEGOCIACIÓN	VALOR AJUSTADO	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	VALOR CONSTRUCCIÓN	TOTAL CONSTRUCCIÓN	AREA TERRENO HA	VALOR TERRENO HA
1	Liney Ortega Rodriguez - 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 revegetación, 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 presenta una servidumbre de red eléctrica en el área de terreno requerida que no se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, esto de conformidad con el informe técnico de servidumbre suministrado por el solicitante. Con base a la respuesta emitida mediante el oficio con el radicado 8002019ER22934-O1 de diciembre 23 de 2019 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad competente en el tema de avalúos, se aclara que, si bien el predio cuenta con una servidumbre eléctrica de acuerdo con el informe técnico de servidumbre suministrado en dicho informe de servidumbre no se cuenta con claridad respecto a la discriminación de la cuantía del valor que se pagó por el terreno, pues dicha cuantía refleja el valor pagado por los derechos adquiridos junto con el valor de la indemnización por daño emergente y lucro cesante de la constitución o imposición de dicha servidumbre.

### 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 de 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:

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.



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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DEVIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	15	30	50,00%	2	39,10%	\$33.021,96	\$12.910,17	\$ 20.111,79	\$ 20.100,00
CA2	15	60	25,00%	2,5	22,43%	\$1.730.761,85	\$388.284,31	\$ 1.342.477,54	\$ 1.342.500,00

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.

## 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
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	92	und	\$ 68.177,77	\$ 6.272.354,38
Campano (D=0,40m-0,60m)	39	und	\$ 520.802,37	\$ 20.311.292,50
Campano (D=0,20m-0,40m)	92	und	\$ 153.399,97	\$ 14.112.797,36
Campano (D=0,10m-0,20m)	23	und	\$ 34.088,88	\$ 784.044,30
Mora (D=0,20m-0,40m)	29	und	\$ 68.177,77	\$ 1.977.155,19
Naranjito (D=0,20m-0,40m)	5	und	\$ 68.177,77	\$ 340.888,83
Uvito (D=0,10m-0,20m)	107	und	\$ 18.180,74	\$ 1.945.338,90
Barahona (D=0,10m-0,20m)	194	und	\$ 34.088,88	\$ 6.613.243,21
Barahona (D=0,20m-0,40m)	63	und	\$ 153.399,97	\$ 9.664.198,19
Naranjito (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74
Carito (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 218.168,85	\$ 218.168,85
Aromo (D=0,10m-0,20m)	2	und	\$ 18.180,74	\$ 36.361,47
Barahona (D=0,40m-0,60m)	4	und	\$ 520.802,37	\$ 2.083.209,49
Roble (D=0,10m-0,20m)	6	und	\$ 36.361,47	\$ 218.168,85
Quebracho (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 218.168,85	\$ 218.168,85
Guacamayo (D=0,40m-0,60m)	9	und	\$ 520.802,37	\$ 4.687.221,35
Ceiba Bonga (D=0,10m-0,20m)	3	und	\$ 34.088,88	\$ 102.266,65
Ceiba Blanca (D=0,10m-0,20m)	13	und	\$ 34.088,88	\$ 443.155,47
Zona de pasto Kikuyina	19616,89	m2	\$ 272,00	\$ 5.335.794,08
Zona Boscosa	12162,8	m2	\$ 855,00	\$ 10.399.194,00
Trupillo (D=0,20m-0,40m)	12	und	\$ 68.177,77	\$ 818.133,18
Cañaguato (D=0,20m-0,40m)	10	und	\$ 218.168,85	\$ 2.181.688,48
Olivo (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 153.399,97	\$ 306.799,94



Guásimo (D=0,10m-0,20m)	12	und	\$ 18.180,74	\$ 218.168,85
Ceiba Blanca (D=0,20m-0,40m)	17	und	\$ 153.399,97	\$ 2.607.799,51
Neem (D=0,20m-0,40m)	16	und	\$ 68.177,77	\$ 1.090.844,24
Tabaco (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74
Mora (D=0,40m-0,60m)	6	und	\$ 151.506,14	\$ 909.036,87
Teca (D=0,10m-0,20m)	2	und	\$ 36.361,47	\$ 72.722,95
Carito (D=0,40m-0,60m)	4	und	\$ 808.032,77	\$ 3.232.131,08
Guásimo (D=0,40m-0,60m)	3	und	\$ 151.506,14	\$ 454.518,43
Totumo (D=0,20m-0,40m)	3	und	\$ 68.177,77	\$ 204.533,30
Uvito (D=0,20m-0,40m)	80	und	\$ 68.177,77	\$ 5.454.221,20
Roble (D=0,20m-0,40m)	4	und	\$ 218.168,85	\$ 872.675,39
Neem (D=0,10m-0,20m)	12	und	\$ 18.180,74	\$ 218.168,85
Cañaguate (D=0,10m-0,20m)	5	und	\$ 36.361,47	\$ 181.807,37
Carito (D> 0,60m)	4	und	\$ 1.979.680,29	\$ 7.918.721,15
Dividivi (D=0,20m-0,40m)	15	und	\$ 68.177,77	\$ 1.022.666,48
Uvito (D=0,40m-0,60m)	1	und	\$ 151.506,14	\$ 151.506,14
Ceiba Bonga (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 153.399,97	\$ 306.799,94
Guásimo (D> 0,60m)	3	und	\$ 321.698,05	\$ 965.094,14
Matarraton (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Mora (D> 0,60m)	3	und	\$ 321.698,05	\$ 965.094,14
Campano (D> 0,60m)	1	und	\$ 1.206.367,68	\$ 1.206.367,68
Guacamayo (D=0,10m-0,20m)	6	und	\$ 34.088,88	\$ 204.533,30
Tabaco (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74
Muñeco (D=0,10m-0,20m)	7	und	\$ 18.180,74	\$ 127.265,16
Totumo (D=0,10m-0,20m)	4	und	\$ 18.180,74	\$ 72.722,95
Muñeco (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 68.177,77	\$ 136.355,53
Teca (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 218.168,85	\$ 218.168,85
Ceiba (D=0,10m-0,20m)	5	und	\$ 34.088,88	\$ 170.444,41
Guacamayo (D=0,20m-0,40m)	4	und	\$ 153.399,97	\$ 613.599,89
Mango (D=0,40m-0,60m)	1	und	\$ 151.506,14	\$ 151.506,14
Ceiba (D=0,20m-0,40m)	3	und	\$ 153.399,97	\$ 460.199,91
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 119.400.037</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 980,97m



#### 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	7,3358690	\$ 29.248.000	\$ 214.559.497
UF 2	Ha	2,8661550	\$ 27.376.000	\$ 78.463.859
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 293.023.356</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
CA1	m	147,62	\$ 20.100	\$ 2.967.162
CA2	m2	9,00	\$ 1.342.500	\$ 12.082.500
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 15.049.662</b>
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 119.400.037</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 427.473.055</b>

**TOTAL AVALÚO: CUATROCIENTOS VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y CINCO (\$427.473.055,00)**

Cordialmente,

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

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

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

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



**15. Documentos Anexos**

**15.1. Anexo fotográfico**

**ENTORNO**



**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**CA1**



**CA2**





**CA2 VISTA INTERNA**



**CA2 VISTA INTERNA**



**CULTIVOS Y ESPECIES**

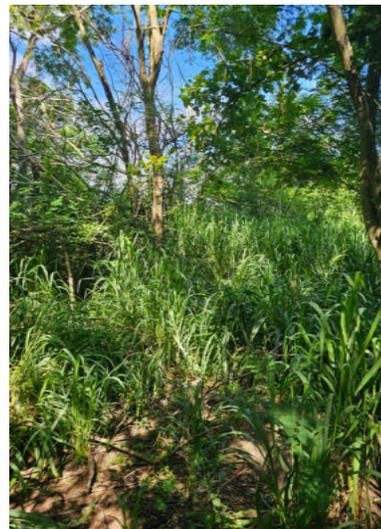
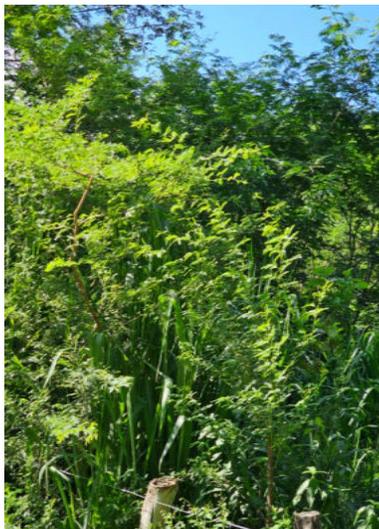
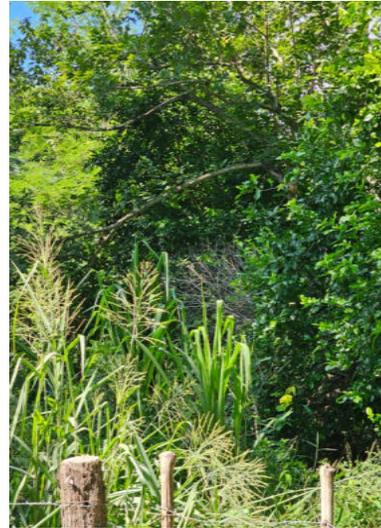




**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

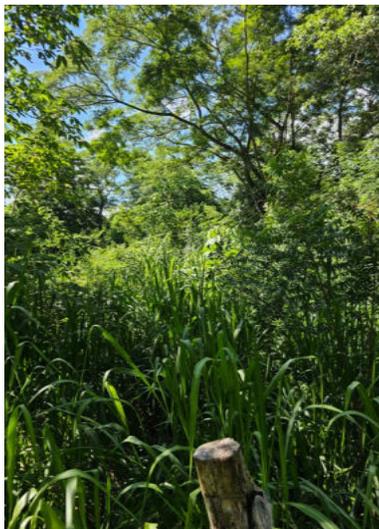
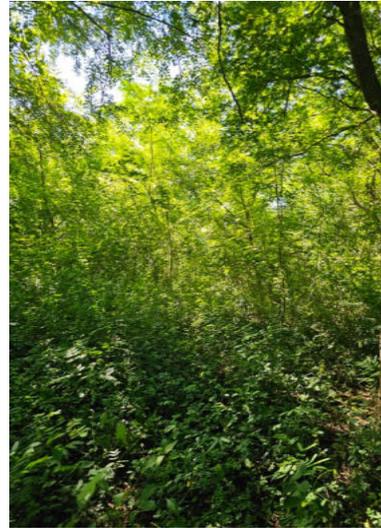




**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

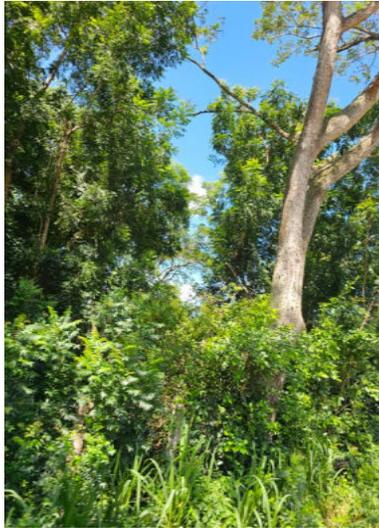




**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

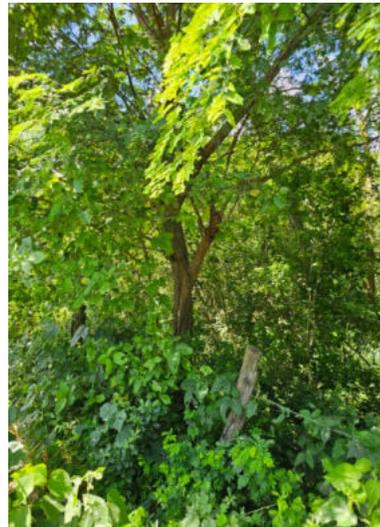
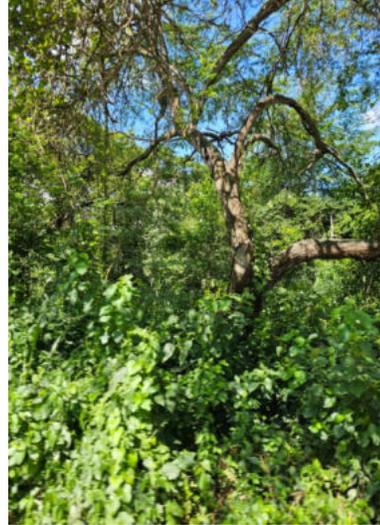




**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

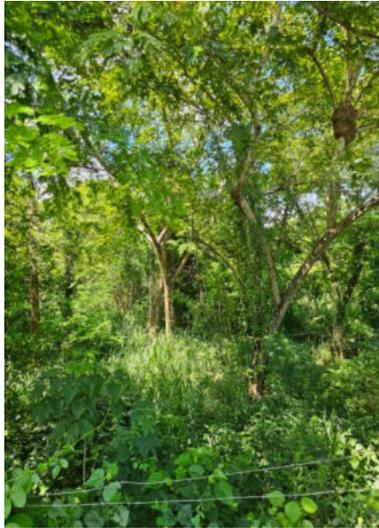




**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1







15.3. Certificado uso del suelo.



**Alcaldía Municipal de Calamar**

LIBERTAD Y PAZ  
REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL BOLÍVAR  
MUNICIPIO DE CALAMAR  
NIT. 890481363-3

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	131400003000000010200000000000
RECD-13-0029	131400003000000010098000000000
RECD-13-0030	131400003000000010097000000000
RECD-12-0001	131400003000000010096000000000
RECD-12-0002	131400001000000050142000000000
RECD-12-0003	131400003000000010130000000000
RECD-12-0004	131400001000000050139000000000
RECD-12-0005	131400001000000050181000000000
RECD-12-0015	131400001000000010076000000000
RECD-12-0019	131400001000000010020000000000
RECD-12-0025	131400001000000020028000000000
RECD-12-0026	131400001000000020027000000000
RECD-12-0027	131400001000000020026000000000
RECD-12-0048	131400001000000020025000000000
RECD-12-0028	131400001000000020024000000000
RECD-12-0029	131400001000000010084000000000
RECD-12-0031	131400001000000030044000000000
RECD-0-0014	131400001000000010042000000000
RECD-CC-0006-A	131400001000000010042000000000
RECD-CC-0007-A	131400001000000010041000000000
RECD-CC-0021	131400001000000010006000000000
RECD-CC-0022	131400001000000010007000000000
RECD-CC-0007	131400001000000010041000000000

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)

ALCALDÍA DE CALAMAR  
2024 JUN 12  
SECRETARIA de PLANEACION  
Ing. José Pablo Ortega B.

alcaldia@calamar.gov.co

alcaldia@calamar.gov.co

alcaldia@calamar.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

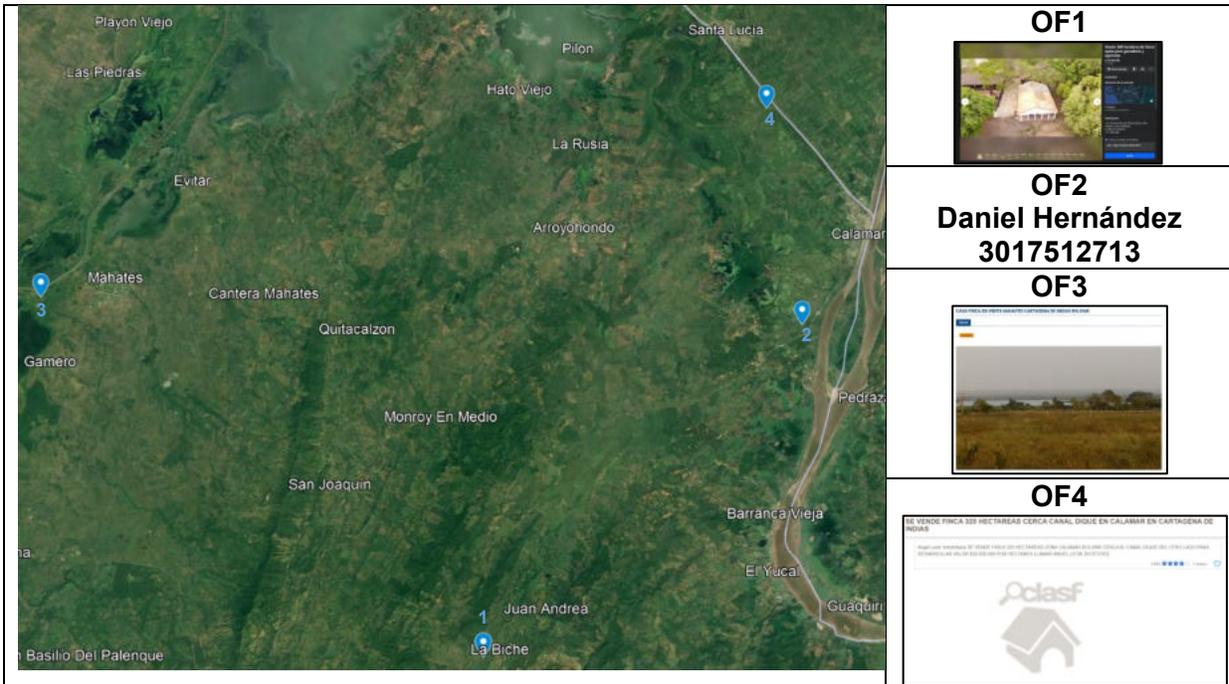


<https://www.calamar-bolivar.gov.co/>  
[alcaldia@calamar-bolivar.gov.co](mailto:alcaldia@calamar-bolivar.gov.co)  
[contactenos@calamar-bolivar.gov.co](mailto:contactenos@calamar-bolivar.gov.co)



#### 15.4. Puntos de investigación puntos 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.



#### 15.5. Presupuesto de construcciones anexas

CA1: Cerca divisoria					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
Localización Trazado y replanteo	m2	29,52	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 130.895,22
Excavación manual general	m3	0,13	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 2.726,90
Cerco 8X8CMX2,9M - Ordinario	Und	98,00	\$ 23.572,00	Construdata ed 211	\$ 2.310.056,00
Alambre de púas cal.16.5	m	1033,34	\$ 480,00	Construdata ed 211	\$ 496.003,20
Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Me	Kg	2,91	\$ 17.900,00	Mercado libre	\$ 52.089,00
<b>MANO DE OBRA</b>					\$ -
Hora Cuadrilla AA	Hc	42,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 1.198.638,00
<b>Total Costo Directo</b>					<b>\$ 4.190.408,32</b>
Administracion		5%			\$ 209.520,42
Imprevistos		3%			\$ 125.712,25
Utilidad		7%			\$ 293.328,58
<b>Total AIU</b>		<b>15%</b>			<b>\$ 628.561,25</b>
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 55.732,43
<b>Total</b>					<b>\$ 4.874.702,00</b>
<b>Cantidad (m)</b>					<b>147,62</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 33.021,96</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>					



CA2: Caseta					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
Localización Trazado y replanteo	m <sup>2</sup>	9,00	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 39.907,08
Excavación manual general	m <sup>3</sup>	1,80	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 37.757,11
Tubo estructural redondo negro 8" (6m)	m	8,00	\$ 390.050,00	Construdata ed 211	\$ 3.120.400,00
Ángulo 2"x3/16" 6m A572/G50	m	12,00	\$ 10.588,00	Construdata ed 211	\$ 127.056,00
Varilla roscada 1/4 zincada (100cm)	m	7,70	\$ 6.200,00	Construdata ed 211	\$ 47.740,00
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm	m <sup>2</sup>	25,30	\$ 11.608,00	Construdata ed 211	\$ 293.682,40
Puerta laminada cold rolled cal. 16	m <sup>2</sup>	10,40	\$ 201.017,03	Construdata ed 211	\$ 2.090.577,11
Tubo cerramiento negro 2" (6m) esp. 1.50 mm	m	24,00	\$ 19.339,00	Construdata ed 211	\$ 464.136,00
Perfil estructural PHR C 100 X 50 cal. 2	un	36,00	\$ 81.214,84	Construdata ed 211	\$ 2.923.734,24
Rejillas piso 0.30	m	24,00	\$ 91.106,43	Construdata ed 211	\$ 2.186.554,32
Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla electrosoldada	m <sup>2</sup>	5,76	\$ 130.481,31	Construdata ed 211	\$ 751.572,35
Tubo de alcantarillado durafort de 6"x6mt	un	1,00	\$ 153.613,20	elpalustre.com.co	\$ 153.613,20
Soldadura electrica de 3/32 68 barras	Kg	2,00	\$ 28.445,00	Construdata ed 211	\$ 56.890,00
<b>MANO DE OBRA</b>					\$ -
Hora Cuadrilla HH	Hc	17,00	\$ 54.434,00	Construdata ed 211	\$ 925.378,00
Hora Cuadrilla AA	Hc	6,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 171.234,00
<b>Total Costo Directo</b>					<b>\$ 13.390.231,80</b>
Administracion		5%			\$ 669.511,59
Imprevistos		3%			\$ 401.706,95
Utilidad		7%			\$ 937.316,23
Total AIU		15%			\$ 2.008.534,77
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 178.090,08
<b>Total</b>					<b>\$ 15.576.856,66</b>
<b>Cantidad (m<sup>2</sup>)</b>					<b>9,00</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 1.730.761,85</b>

[https://elpalustre.com.co/index.php?route=product/product&product\\_id=724](https://elpalustre.com.co/index.php?route=product/product&product_id=724)

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

### 15.6. Presupuesto cultivos y especies

Especies	Cantidad	Unidad	Valor Unitario
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	92	und	\$ 68.177,77
Campano (D=0,40m-0,60m)	39	und	\$ 520.802,37
Campano (D=0,20m-0,40m)	92	und	\$ 153.399,97
Campano (D=0,10m-0,20m)	23	und	\$ 34.088,88
Mora (D=0,20m-0,40m)	29	und	\$ 68.177,77
Naranjito (D=0,20m-0,40m)	5	und	\$ 68.177,77
Uvito (D=0,10m-0,20m)	107	und	\$ 18.180,74
Barahona (D=0,10m-0,20m)	194	und	\$ 34.088,88
Barahona (D=0,20m-0,40m)	63	und	\$ 153.399,97
Naranjito (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74
Carito (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 218.168,85
Aromo (D=0,10m-0,20m)	2	und	\$ 18.180,74
Barahona (D=0,40m-0,60m)	4	und	\$ 520.802,37
Roble (D=0,10m-0,20m)	6	und	\$ 36.361,47
Quebracho (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 218.168,85
Guacamayo (D=0,40m-0,60m)	9	und	\$ 520.802,37
Ceiba Bonga (D=0,10m-0,20m)	3	und	\$ 34.088,88
Ceiba Blanca (D=0,10m-0,20m)	13	und	\$ 34.088,88
Zona de pasto Kikuyina	19616,89	m2	\$ 272,00
Zona Boscosa	12162,8	m2	\$ 855,00
Trupillo (D=0,20m-0,40m)	12	und	\$ 68.177,77



Cañaguat (D=0,20m-0,40m)	10	und	\$ 218.168,85
Olivo (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 153.399,97
Guásimo (D=0,10m-0,20m)	12	und	\$ 18.180,74
Ceiba Blanca (D=0,20m-0,40m)	17	und	\$ 153.399,97
Neem (D=0,20m-0,40m)	16	und	\$ 68.177,77
Tabaco (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74
Mora (D=0,40m-0,60m)	6	und	\$ 151.506,14
Teca (D=0,10m-0,20m)	2	und	\$ 36.361,47
Carito (D=0,40m-0,60m)	4	und	\$ 808.032,77
Guásimo (D=0,40m-0,60m)	3	und	\$ 151.506,14
Totumo (D=0,20m-0,40m)	3	und	\$ 68.177,77
Uvito (D=0,20m-0,40m)	80	und	\$ 68.177,77
Roble (D=0,20m-0,40m)	4	und	\$ 218.168,85
Neem (D=0,10m-0,20m)	12	und	\$ 18.180,74
Cañaguat (D=0,10m-0,20m)	5	und	\$ 36.361,47
Carito (D> 0,60m)	4	und	\$ 1.979.680,29
Dividivi (D=0,20m-0,40m)	15	und	\$ 68.177,77
Uvito (D=0,40m-0,60m)	1	und	\$ 151.506,14
Ceiba Bonga (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 153.399,97
Guásimo (D> 0,60m)	3	und	\$ 321.698,05
Matarraton (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 68.177,77
Mora (D> 0,60m)	3	und	\$ 321.698,05
Campano (D> 0,60m)	1	und	\$ 1.206.367,68
Guacamayo (D=0,10m-0,20m)	6	und	\$ 34.088,88
Tabaco (D=0,10m-0,20m)	1	und	\$ 18.180,74
Muñeco (D=0,10m-0,20m)	7	und	\$ 18.180,74
Totumo (D=0,10m-0,20m)	4	und	\$ 18.180,74
Muñeco (D=0,20m-0,40m)	2	und	\$ 68.177,77
Teca (D=0,20m-0,40m)	1	und	\$ 218.168,85
Ceiba (D=0,10m-0,20m)	5	und	\$ 34.088,88
Guacamayo (D=0,20m-0,40m)	4	und	\$ 153.399,97
Mango (D=0,40m-0,60m)	1	und	\$ 151.506,14
Ceiba (D=0,20m-0,40m)	3	und	\$ 153.399,97



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, Cañandongo, 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, Marañón, 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, Higuero, 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.

## 15.7. 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-0018

**SOLICITANTE:** Ecosistemas del Dique

**FECHA:** Septiembre 02 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	\$427.473.055	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0

Siendo las 3:00 pm del día 02 de septiembre de 2024, se da por terminado el comité de avalúos.

Para constancia firman sus asistentes:

MONICA INES FERLIN CASTAÑO  
Firmado digitalmente por MONICA INES FERLIN CASTAÑO  
Fecha: 2024.10.09 14:02:48 -05'00'

**MÓNICA FÉRLÍN**  
Representante Legal

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

JUAN CAMILO FRANCO FERLIN  
Firmado digitalmente por JUAN CAMILO FRANCO FERLIN  
Fecha: 2024.10.09 14:02:35

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

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN  
Firmado digitalmente por NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN  
Fecha: 2024.10.09 14:02:24 -05'00'

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