

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

AVISO No. 001 de fecha 26 de diciembre de 2024

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.*”¹ ”.

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 primero (01) de octubre de 2024, se libró oficio de Oferta Formal de Compra No. **DPRE-OFC-003-24**, dirigido a HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE LORENZO ANTONIO REALES ORTEGA, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 903.653, titular de derecho real de dominio, y LORENZO DE JESUS REALES FERNANDEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.826.587, titular inscrito en falsa tradición, del predio denominado “Sin dirección la Esperanza 2 45 HTS Calamar”, ubicado en la vereda Calamar, municipio de Calamar, departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No.131400001000000010006000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 060-31361 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:

¹ Sección 1.91 del Contrato de Concesión



Cartagena D.T.C., 01 de octubre de 2024.

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE LORENZO ANTONIO REALES ORTEGA

(Titular derecho real de domino).

LORENZO DE JESUS REALES FERNANDEZ

(Titular inscrito en falsa tradición).

Predio denominado "Sin dirección la Esperanza 2 45 HTS Calamar".

Vereda/Barrío: 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 "Sin dirección la Esperanza 2 45 HTS Calamar", ubicado en la vereda Calamar, municipio de Calamar, departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No.131400001000000010006000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 060-31361 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y Ficha Predial No. RECD-CC-0021.

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 CUATRO MIL CUATROCIENTOS ONCE COMA CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (84.411,57 m²), junto con las construcciones anexas, cultivos y/o especies descritos en la Ficha Predial RECD-CC-0021. El área total requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del Proyecto, dentro de las siguientes abscisas: Inicial K2+941,92 l y Final K3+377,72 l del Complejo de Calamar del Proyecto.



DPRE-OFC-003-24

El valor de la presente oferta es la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UNO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$452.537.861,00) discriminado en el informe de avalúo comercial RECD-CC-0021.

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 16 de agosto 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-0021.

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

Zona Industrial - Mamonal KM 6- 379 Mz G Lt 3
Sector Parquiameca. ED. Trade Center Las Américas
www.ecosistemasdeldique.com
FL-EDQ-CA-06.Ed2





DPRE-OFC-003-24

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 Parquiameica, Trade Center Las Américas S A S de la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, y/o al correo electrónico gestiondocumentaledq@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 GIRALDO CRUZ
Firmado digitalmente por MARTIN EDUARDO GIRALDO CRUZ
Fecha: 2024.10.08 07:31:57 -05'00'

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

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

Anexas Copia de la Ficha Predial, Plano técnico predial y Avalúo Comercial Corporativo.

Que el día 13 de diciembre de 2024, se publicó el Oficio de Citación No. **DPRE-CIT-003-24** de fecha primero (01) de octubre de 2024, con la finalidad de lograr la comparecencia de los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE LORENZO ANTONIO REALES ORTEGA y LORENZO DE JESUS REALES

FERNANDEZ, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DPRE-OFC-003-24**, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado como **RECD-CC-0021**.

Cabe mencionar que, en el expediente predial reposa la diligencia de notificación personal del señor LORENZO DE JESUS REALES FERNANDEZ, en calidad de falso tradente y heredero determinado del causante mencionado líneas atrás, la cual se surtió el día nueve (09) de octubre de 2024.

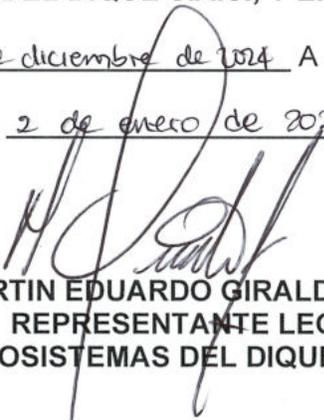
Que, ante el desconocimiento de información adicional de ubicación de la integralidad de los destinatarios, y dado que el predio requerido para el desarrollo del Proyecto adolece de sucesión ilíquida y falsa tradición, corresponde asegurar la comparecencia de los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE LORENZO ANTONIO REALES ORTEGA** 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-003-24** de fecha primero (01) de octubre de 2024 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y del Concesionario 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 26 de diciembre de 2024 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL 2 de enero de 2025 A LAS 6:00 P.M



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

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

 Agencia Nacional de Infraestructura	 Ecosistemas del Dique <small>Una Compañía de Sacyr Concesiones</small>	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTION 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-0021	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izquierda N/A
ABSC. INICIAL	K2+941,92 I		
ABSC. FINAL	K3+377,72 I		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	LORENZO ANTONIO REALES ORTEGA Y OTRO	CEDULA DIRECCION / EMAIL	903,653 Y OTRA NO REGISTRA	MATRICULA INMOBILIARIA	060-31361
		DIRECCION DEL PREDIO	1) SIN DIRECCION LA ESPERANZA 2 45 HTS CALAMAR	CEDULA CATASTRAL	131400001000000010006000000000
		CIUDAD O MUNICIPIO	Escritura Pública No. 16 del 24 de marzo de 1980, otorgada en la Notaría Única de Calamar.		

VEREDA/BARRIO:	CALAMAR	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CALAMAR		AGRICOLA	NORTE	124,98	(P43-P1) SEBASTIÁN GUERRERO CASTRO Y OTROS
DPTO:	BOLIVAR	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	0 - 7 % Plana	SUR	170,24	(P21-P25) HERMANOS REALES Y COMPAÑÍA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN
Predio requerido para:	COMPLEJO CALAMAR	TOPOGRAFIA		ORIENTE	432,77	(P1-P21) CANAL DEL DIQUE
				OCIDENTE	509,15	(P25-P43) LORENZO ANTONIO REALES ORTEGA Y OTRO

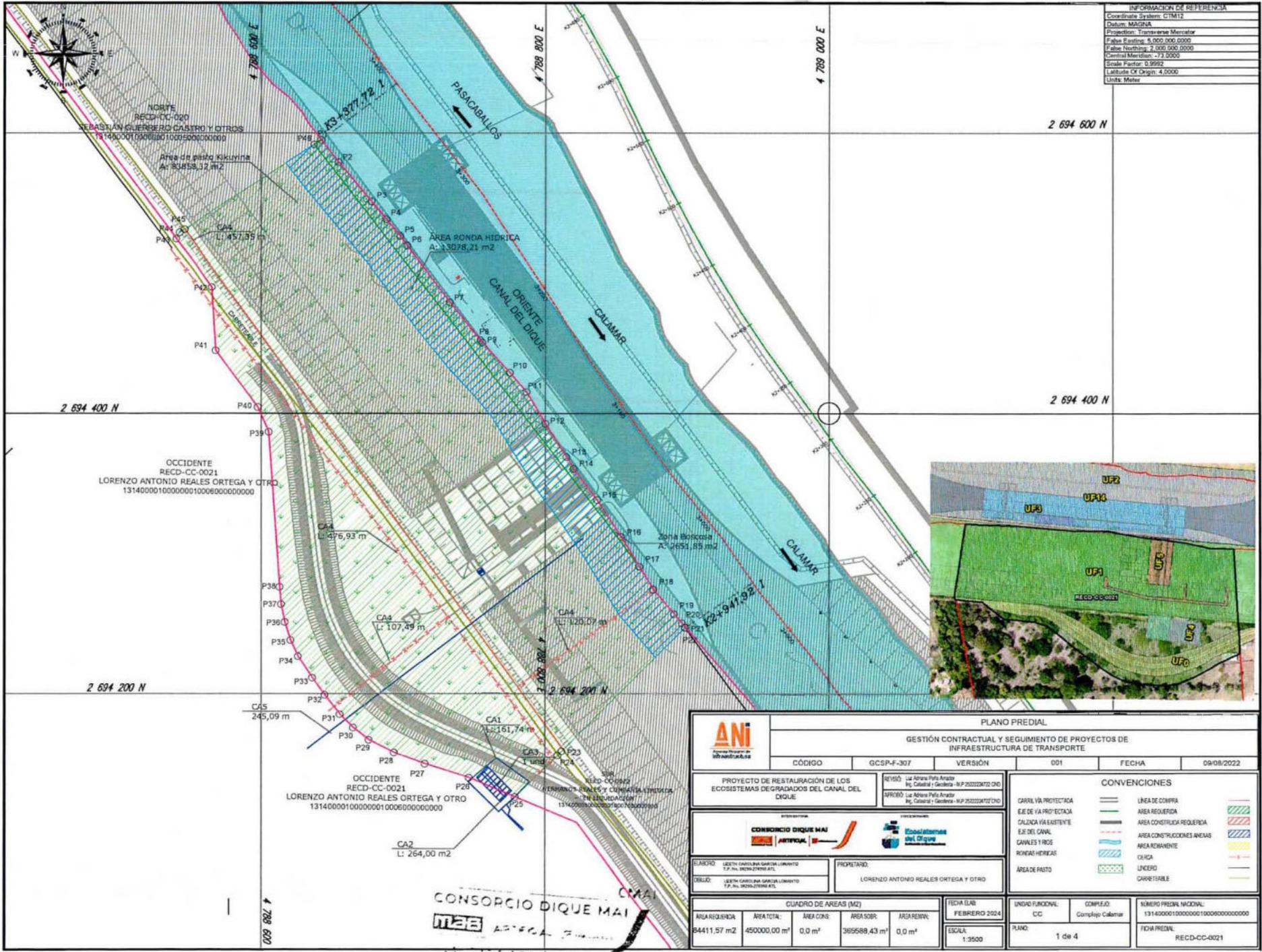
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN				
Chicho (D<0,2m)	2		Und	No registra			
Chicho (D=0,20m-0,40m)	4		Und		TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	M2
Camajón (D<0,2m)	1		Und				
Capote (D<0,2m)	2		Und				
Capote (D=0,20m-0,40m)	1		Und				
Carbonero blanco (D<0,2m)	8		Und	CA1	Corral estructurado en postes con altura sobre suelo promedio de 1,60m con varetas horizontales de madera, incluye 4 unidades de portillos en madera de dimensiones 2,30mx1,40m, y 2 portones en tubería metálica de 2" de dimensiones 2,00mx1,33m con piso en terreno natural.	161,74	m
Carbonero blanco (D=0,20m-0,40m)	15		Und	CA2	Enramada con diseño a varias aguas estructurada en láminas de metal deck, sobre cerchas metálicas y perfiles en hierro, soportada en listones de maderas de dimensiones 0,15mx0,15m, incluye viga canal metálica.	264,00	m²
Carbonero blanco (D=0,40m-0,60m)	2		Und	CA3	Comedero con levante en bloque de ladrillo pañetados de dimensiones 24,00mx2,00m y altura media 0,80m.	1	Und
Ceiba (D=0,20m-0,40m)	1		Und	CA4	Cerca medianera en postes de madera de aproximadamente 1,50m de altura, con distancia entre postes de 1,00m y cuenta con 4 hilos de alambre de púa.	1.161,84	m
Cojón de Toro (D<0,2m)	1		Und	CA5	Tubería en PVC de 8 pulgadas.	245,09	m
Mora (D<0,2m)	1		Und				
Mora (D=0,40m-0,60m)	1		Und				
Uvito (D<0,2m)	35		Und				
Uvito (D=0,20m-0,40m)	37		Und				
Uvito (D=0,40m-0,60m)	5		Und				
SantaCruz (D<0,2m)	5		Und				
SantaCruz (D=0,20m-0,40m)	3		Und				
SantaCruz (D=0,40m-0,60m)	2		Und				
Guásimo (D<0,2m)	20		Und				
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	35		Und				
Guásimo (D=0,40m-0,60m)	4		Und				

FECHA DE ELABORACIÓN:	08/02/2024
Elaboró:	<i>Lizeth Carolina García Lomanto</i> LIZETH CAROLINA GARCIA LOMANTO T.P. No. 08260-78350 ATL
Revisó y Aprobó:	<i>[Firma]</i> CMAI CONSORCIO DIQUE MAI

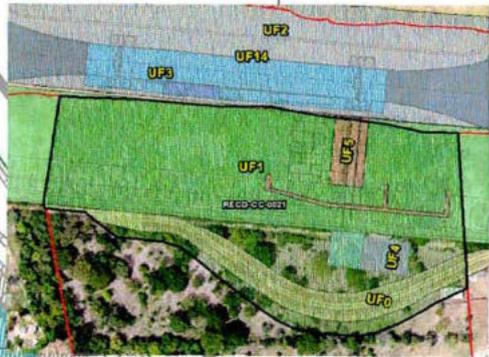
ÁREA TOTAL PREDIO	450000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	84411,57 m ²
ÁREA REMANENTE	0 m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	84411,57 m ²
ÁREA SOBRANTE	365588,43 m ²

OBSERVACIONES:	<p>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 Via de acceso complejo calamar, mantenimiento de via (UF0), Complejo Calamar (CC), que incluye la construcción del canal de desviación (UF1), Isla complejo calamar (UF2) esclusas (UF3), edificios de control, administración y talleres (UF4), compuertas de control de caudales, puente vehicular sobre compuertas, recolector de escombros, paso de peces (UF5) y protección de orillas (UF14).</p> <p>2. De acuerdo con el certificado de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Planeación del municipio de Calamar, corresponde Agrícola y Pecuario.</p>
-----------------------	---

Pag 1 de 3



INFORMACION DE REFERENCIA	
Coordinate System:	UTM12
Datum:	MADRID
Projection:	Transverse Mercator
False Easting:	5 000 000 0000
False Northing:	2 000 000 0000
Central Meridian:	+3 3000
Scale Factor:	0.9992
Latitude Of Origin:	4 0000
Units:	Meter

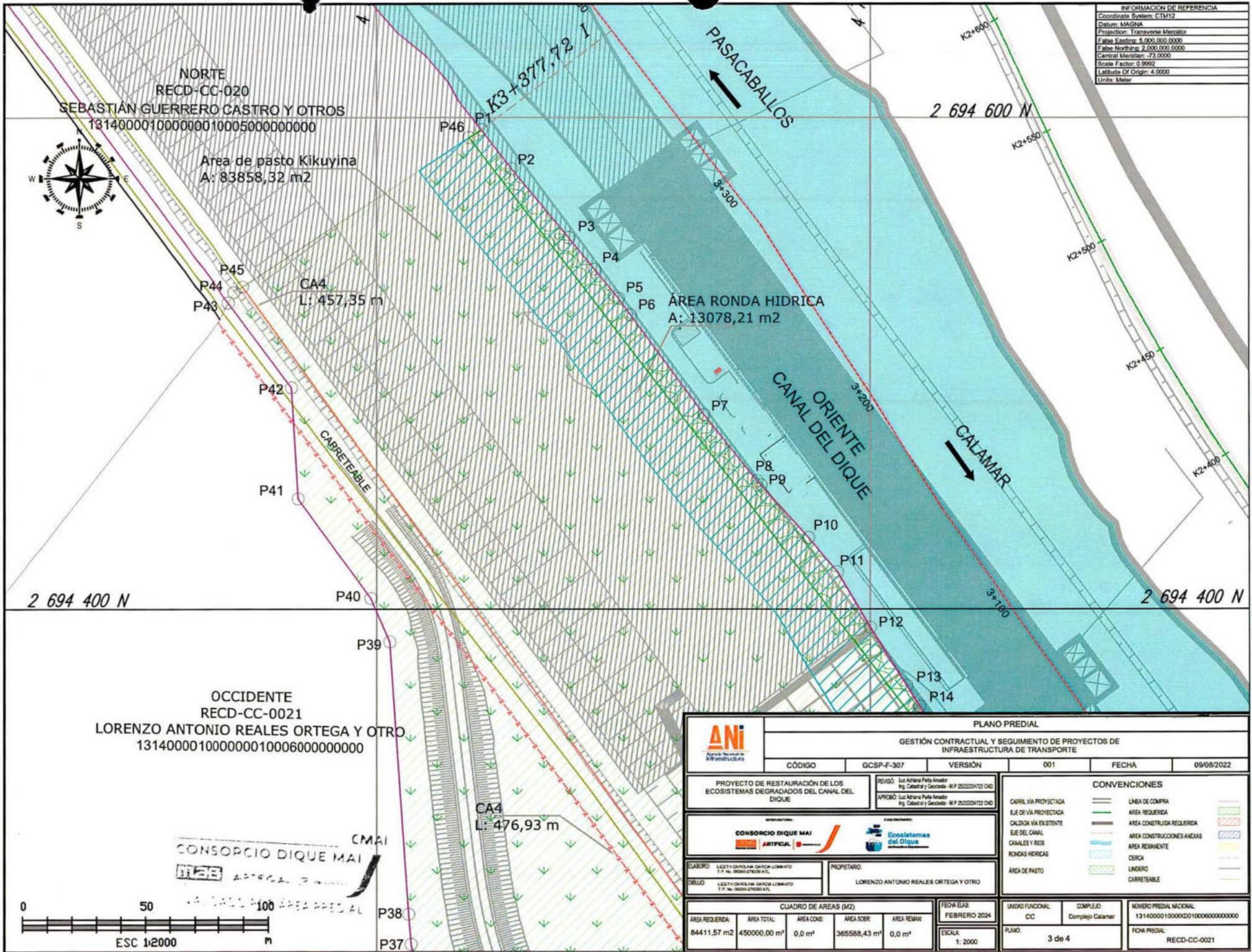


		PLANO PREDIAL			
		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/09/2022
PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE		REVISÓ: Lic. Andrea Peña Anzorín Ing. Catalina Calderín - I.P. 2022224702 DND	CONVENCIÓNES CARRIL VÍA PROTECTADA EJE DE VÍA PROTECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE EJE DEL CAVAL CAVALES Y ROS RONCAJES HERREAS ÁREA DE PASTO		
		ELABORÓ: LIZETH CAROLINA GARCÍA LOAYZA E.P. IN. 10024-2019-01	LINEA DE COPPIA ÁREA REQUERIDA ÁREA CONSTRUCCIÓN REQUERIDA ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS ÁREA REMANENTE CERCA LINERO CARRETERABLE		
ELABORÓ: LIZETH CAROLINA GARCÍA LOAYZA E.P. IN. 10024-2019-01		PROMOTORA: LORENZO ANTONIO REALES ORTEGA Y OTRO			
CUADRO DE ÁREAS (M²)		FECHA LAB.	UNIDAD FUNCIONAL	COMPLEJO	NÚMERO PREDIAL NACIONAL
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	FEBRERO 2024	ICC	Complejo Calamar	131400001000000010006000000000
84411,57 m ²	450000,00 m ²	ESCALA:	RANGO:	1 de 4	TÍTULO PREDIAL:
ÁREA CONS.	ÁREA SOB.	1:3500			RECD-CC-0021
0,0 m ²	369588,43 m ²				
ÁREA REMN.					
0,0 m ²					

CONSORCIO DIQUE MAI
 TAB AREA

[Handwritten signature]

INFORMACION DE REFERENCIA	
Coordinate System:	CTM12
Datum:	MAGNA
Projection:	Transversa 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



NORTE
RECD-CC-020
SEBASTIÁN GUERRERO CASTRO Y OTROS
131400001000000010005000000000

Área de pasto Kikuyina
A: 83858,32 m²

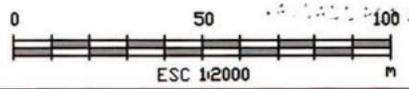
CA4
L: 457,35 m

ÁREA RONDA HIDRICA
A: 13078,21 m²

OCCIDENTE
RECD-CC-0021
LORENZO ANTONIO REALES ORTEGA Y OTRO
131400001000000010006000000000

CA4
L: 476,93 m

PLANO PREDIAL				
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE				
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA
				09/08/2022
PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE REVISÓ: Luz Adriana Peña Anasterio Ing. Civil y Gerencia - M.P. 2022204722 ODE DISEÑÓ: Luz Adriana Peña Anasterio Ing. Civil y Gerencia - M.P. 2022204722 ODE		CONVENCIONES CARRIL VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE EJE DEL CANAL CANALES Y ROS RONDAS HIDRICAS ÁREA DE PASTO		
CONSORCIO DIQUE MAI ARTIFICIAL		Ecosistemas del Dique		
ELABORÓ: LUCY CAROLINA GARCIA LOMAYO E.P. No. 0000027039 AYL DIBUJÓ: LUCY CAROLINA GARCIA LOMAYO E.P. No. 0000027039 AYL		PROPIETARIO: LORENZO ANTONIO REALES ORTEGA Y OTRO		
CUADRO DE ÁREAS (M²)		FECHA ELAB: FEBRERO 2024 ESCALA: 1:2000		UNIDAD FUNCIONAL: CC COMPLEJO: Complejo Calamar NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 131400001000000010006000000000 FECHA PREDIAL: RECD-CC-0021
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONS:	ÁREA SOB:	ÁREA REWA:
84411,57 m ²	450000,00 m ²	0,0 m ²	365588,43 m ²	0,0 m ²



Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO: RECD-CC-0021

CLASE DE INMUEBLE: RURAL – LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: SIN DIRECCIÓN LA ESPERANZA 2 45 HTS
CALAMAR

VEREDA: Calamar

MUNICIPIO: Calamar

DEPARTAMENTO: Bolívar

SOLICITANTE: Ecosistemas del Dique S.A.S.

FECHA: Agosto 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: Calamar¹.

1.8. Dirección del Inmueble: Sin dirección La Esperanza 2 45 Hts Calamar

1.9. Abscisado del Área Requerida:

Área requerida: Abscisa inicial 2+941.92 Km l y abscisa final 3+377.72 Km 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 Normativo: 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:

Cedula. Catastral actual	13-140-00-01-00-00-0001-0006-0-00-00-0000
Área de terreno	48 Ha 9.301 m²
Área de construcción	48.0 m²

¹ Se toma la vereda señalada en el folio de matrícula inmobiliaria: Calamar.

Avalúo Catastral Año 2024	\$ 91,266,000
----------------------------------	----------------------

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: 16 de Agosto 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-0021.
- b) Estudio de títulos del Predio RECD-CC-0021 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	%
Lorenzo Antonio Reales Ortega	C.C. No. 903.653	N/D
Lorenzo de Jesus Reales Fernández	C.C. No. 3.826.587	N/D

Fuente: Estudio de títulos

3.2 Título de adquisición:

- Escritura pública No. 16 del 24 de marzo de 1980 otorgada en la Notaría única de Calamar.
- Escritura pública No. 2698 del 19 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría segunda de Barranquilla.

3.3 Matricula inmobiliaria: 060-31361 oficina de registro de instrumentos públicos – Cartagena.

3.4 Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-31361 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-0021.

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 nororiente 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	<p>Principales limitantes: Drenaje muy pobre, las inundaciones frecuentes largas y el clima seco deficiente en lluvias</p> <p>Usos recomendados: Agricultura y ganadería estacional, en época de no inundación, con buenas prácticas de manejo para conservar y preservar los recursos naturales</p> <p>Prácticas de manejo: Obras civiles de contención. Cultivos con sistema radicular superficial, riego en época de poca lluvia</p> <p>Estudio: Levantamiento semidetallado de suelos en las áreas de influencia de los Humedales de Colombia, Región Caribe.</p> <p>Escala: 1:25.000</p> <p>Año: 2015</p>	21,51	47,05
■ CA	<p>Principales limitantes: Cuerpo de agua</p> <p>Usos recomendados: Cuerpo de agua</p> <p>Prácticas de manejo: Cuerpo de agua</p> <p>Estudio: Publicación Suelos y Tierras de Colombia</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2016</p>	0,73	1,59
■ Vls	<p>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</p> <p>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 con sombrío</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Bolívar</p>	22,48	51,36



	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). 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:



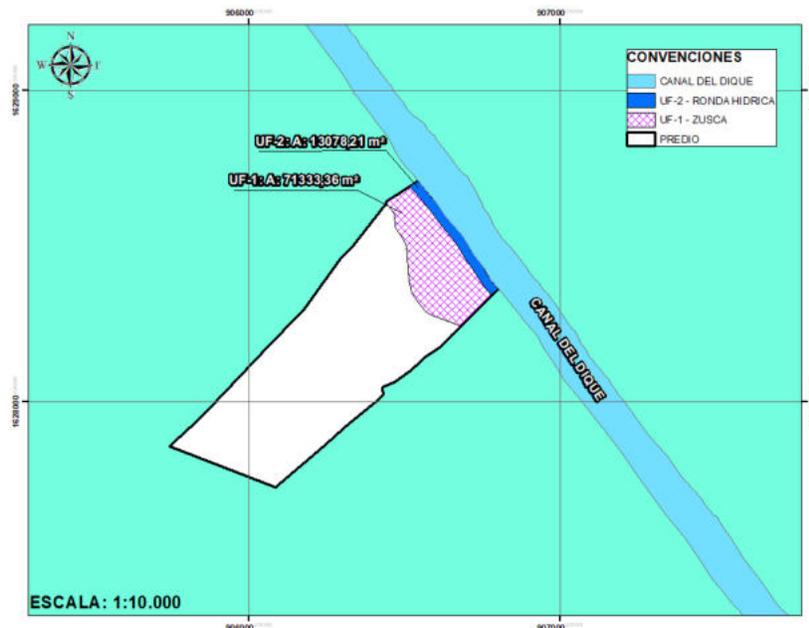
De acuerdo con el ARTICULO 42. Del EOT. Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Proyecto de Acuerdo de 2012 del Municipio de Calamar - Bolívar de acuerdo al plano cartográfico No. PNM3-2012/11. Se determinan los siguientes usos:

ZONA DE USO DEL SUELO DE CUERPOS DE AGUA Y ÁREAS DE AFECTACIÓN (Z.U.S.C.A.): 1.

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: Lote de Terreno Denominado La Esperanza 2 45 HTS Calamar en la Vereda Calamar; Municipio Calamar, Departamento Bolívar, al cual se accede mediante la vía carretable en regular estado de conservación que comunica a Calamar con el municipio de San Cristóbal, aproximadamente a 1,8 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 16 de agosto de 2024

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	45,00 Ha
ÁREA REQUERIDA:	8,441157 Ha
ÁREA REMANENTE:	0,00 Ha
ÁREA SOBRANTE	36,558843 Ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	8,441157 Ha

Fuente: Ficha predial RECD-CC-0021.

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

ÁREA REQUERIDA

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	124,98 m	(P43-P1) SEBASTIÁN GUERRERO CASTRO Y OTROS
SUR	170,24 m	(P21-P25) HERMANOS REALES Y COMPAÑÍA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN
ORIENTE	432,77 m	(P1-P21) CANAL DEL DIQUE
OCCIDENTE	509,15 m	(P2S-P43) LORENZO ANTONIO REALES ORTEGA Y OTRO

Fuente: Ficha predial RECD-CC-0021.

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 la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIGRÁFICA	ÁREA (m ²)	TOPOG RAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	71.333,36	Plana	Agrícola	(Z.U.S.C.A)
2	13.078,21	Plana	Protección	Ronda Hídrica

6.7. Áreas Construidas: La franja objeto de adquisición predial **NO** presenta construcciones principales.

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: Corral estructurado en postes con altura sobre suelo promedio de 1,60 m con varetas horizontales de madera, incluye 4 unidades de portillos en madera de dimensiones 2,30 m x 1,40 m y 2 portones en tubería metálica de 2" de dimensiones 2,00 X 1,33 m con piso en terreno natural.	161,74	m	4	2 "Bueno"	30
CA2: Enramada con diseño a varias aguas estructurada en láminas de metal deck, sobre cerchas metálicas y perfiles en hierro, soportada en listones de madera de dimensiones 0,15 m X 0,15 m, incluye Viga canal metálica.	264	m ²	4	2 "Bueno"	50
CA3: Comedero con levante en bloque de ladrillo pañetados de dimensiones 24,00 m x 2,00 m y altura media 0,80 m.	1	und	4	2 "Bueno"	70
CA4: Cerca medianera en postes de madera de aproximadamente 1,50 m de altura, con distancia entre postes de 1,00 m y cuenta con 4 hilos de alambre de púas.	1.161,84	m	4	2 "Bueno"	30
CA5: Tubería en PVC de 8 pulgadas.	245,09	m	4	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
Chicho (D<0,2m)	2	Und
Chicho (D=0,20m-0,40m)	4	Und
Camajón (D<0,2m)	1	Und
Capote (D<0,2m)	2	Und
Capole (D=0,20m-0,40m)	1	Und
Carbonero blanco (D<0,2m)	8	Und



Carbonero blanco (D=0,20m-0,40m)	15	Und
Carbonero blanco (D=0,40m-0,60m)	2	Und
Ceiba (D=0,20m-0,40m)	1	Und
Cojón de Toro (D<0,2m)	1	Und
Mora (D<0,2m)	1	Und
Mora (D=0,40m-0,60m)	1	Und
Uvito (D<0,2m)	35	Und
Uvito (D=0,20m-0,40m)	37	Und
Uvito (D=0,40m-0,60m)	5	Und
SantaCruz (D<0,2m)	5	Und
SantaCruz (D=0,20m-0,40m)	3	Und
SantaCruz (D=0,40m-0,60m)	2	Und
Guásimo (D<0,2m)	20	Und
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	35	Und
Guásimo (D=0,40m-0,60m)	4	Und
Guásimo(D>0,80m)	3	Und
Mamón (D=0,20m-0,40m)	1	Und
Mataratón (D=0,20m-0,40m)	3	Und
Naranjito (D<0,2m)	3	Und
Naranjito (D=0,20m-0,40m)	10	Und
Naranjito (D=0,40m-0,60m)	2	Und
Roble (D<0,2m)	2	Und
Neem (D<0,2m)	1	Und
Neem (D=0,20m-0,40m)	1	Und
Guayacan (D<0,2m)	1	Und
Guayacan (D=0,20m-0,40m)	1	Und
Orejero (D<0,2m)	2	Und
Orejero (D=0,20m-0,40m)	4	Und
Orejero (D=0,40m-0,60m)	1	Und
Orejero (D=0,60m-0,80m)	1	Und
Orejero (D>0,80m)	1	Und
Chiminango (D=0,20m-0,40m)	2	Und
Carito (D<0,2m)	1	Und
Carito (D=0,20m-0,40m)	1	Und
Carito (D=0,40m-0,60m)	7	Und
Carito (D>0,80m)	2	Und
Campano (D<0,2m)	42	Und
Campano (D=0,20m-0,40m)	23	Und
Campano (D=0,40m -0,60m)	8	Und
Campano (D>0,80m)	7	Und
Campano (D<0,2m)	5	Und



Campano (D=0,20m-0,40m)	8	Und
Uvito (D<0,2m)	19	Und
Uvito (D=0,20m-0,40m)	32	Und
Uvito (D=0,40m-0,60m)	3	Und
Totumo (D<0,2m)	5	Und
Totumo (D=0,20m-0,40m)	8	Und
Pasto Kíkuyina	44.569,09	m ²
Zona Boscosa	2.651,85	m ²

Fuente: Ficha predial RECD-CC-0021.

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 ²)
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.

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

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 zonas de servidumbre en el área de terreno 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:

N/A

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	4	30	13,33%	2	9,89%	\$84.539,58	\$8.363,62	\$ 76.175,96	\$ 76.200,00
CA2	4	50	8,00%	2	6,74%	\$111.669,21	\$7.529,97	\$ 104.139,24	\$ 104.100,00
CA3	4	70	5,71%	2	5,48%	\$14.482.937,31	\$793.435,31	\$ 13.689.502,00	\$ 13.689.500,00
CA4	4	30	13,33%	2	9,89%	\$44.933,27	\$4.445,31	\$ 40.487,96	\$ 40.500,00
CA5	4	30	13,33%	2	9,89%	\$137.574,16	\$13.610,41	\$ 123.963,75	\$ 124.000,00

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:

ESPECIE	CANTIDAD	UNID	Valor	Valor total
Chicho (D<0,2m)	2	Und	\$ 18.180,74	\$ 36.361,47
Chicho (D=0,20m-0,40m)	4	Und	\$ 68.177,77	\$ 272.711,06
Camajón (D<0,2m)	1	Und	\$ 36.361,47	\$ 36.361,47
Capote (D<0,2m)	2	Und	\$ 34.088,88	\$ 68.177,77
Capole (D=0,20m-0,40m)	1	Und	\$ 153.399,97	\$ 153.399,97
Carbonero blanco (D<0,2m)	8	Und	\$ 18.180,74	\$ 145.445,90
Carbonero blanco (D=0,20m-0,40m)	15	Und	\$ 68.177,77	\$ 1.022.666,48
Carbonero blanco (D=0,40m-0,60m)	2	Und	\$ 151.506,14	\$ 303.012,29



Ceiba (D=0,20m-0,40m)	1	Und	\$ 153.399,97	\$ 153.399,97
Cojón de Toro (D<0,2m)	1	Und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74
Mora (D<0,2m)	1	Und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74
Mora (D=0,40m-0,60m)	1	Und	\$ 151.506,14	\$ 151.506,14
Uvito (D<0,2m)	35	Und	\$ 18.180,74	\$ 636.325,81
Uvito (D=0,20m-0,40m)	37	Und	\$ 68.177,77	\$ 2.522.577,31
Uvito (D=0,40m-0,60m)	5	Und	\$ 151.506,14	\$ 757.530,72
SantaCruz (D<0,2m)	5	Und	\$ 18.180,74	\$ 90.903,69
SantaCruz (D=0,20m-0,40m)	3	Und	\$ 68.177,77	\$ 204.533,30
SantaCruz (D=0,40m-0,60m)	2	Und	\$ 151.506,14	\$ 303.012,29
Guásimo (D<0,2m)	20	Und	\$ 18.180,74	\$ 363.614,75
Guásimo (D=0,20m-0,40m)	35	Und	\$ 68.177,77	\$ 2.386.221,78
Guásimo (D=0,40m-0,60m)	4	Und	\$ 151.506,14	\$ 606.024,58
Guásimo(D>0,80m)	3	Und	\$ 613.599,89	\$ 1.840.799,66
Mamón (D=0,20m-0,40m)	1	Und	\$ 153.399,97	\$ 153.399,97
Mataratón (D=0,20m-0,40m)	3	Und	\$ 68.177,77	\$ 204.533,30
Naranjito (D<0,2m)	3	Und	\$ 18.180,74	\$ 54.542,21
Naranjito (D=0,20m-0,40m)	10	Und	\$ 68.177,77	\$ 681.777,65
Naranjito (D=0,40m-0,60m)	2	Und	\$ 151.506,14	\$ 303.012,29
Roble (D<0,2m)	2	Und	\$ 36.361,47	\$ 72.722,95
Neem (D<0,2m)	1	Und	\$ 18.180,74	\$ 18.180,74
Neem (D=0,20m-0,40m)	1	Und	\$ 68.177,77	\$ 68.177,77
Guayacan (D<0,2m)	1	Und	\$ 36.361,47	\$ 36.361,47
Guayacan (D=0,20m-0,40m)	1	Und	\$ 218.168,85	\$ 218.168,85
Orejero (D<0,2m)	2	Und	\$ 36.361,47	\$ 72.722,95
Orejero (D=0,20m-0,40m)	4	Und	\$ 218.168,85	\$ 872.675,39
Orejero (D=0,40m-0,60m)	1	Und	\$ 808.032,77	\$ 808.032,77
Orejero (D=0,60m-0,80m)	1	Und	\$ 1.979.680,29	\$ 1.979.680,29
Orejero (D>0,80m)	1	Und	\$ 2.945.279,45	\$ 2.945.279,45
Chiminango (D=0,20m-0,40m)	2	Und	\$ 68.177,77	\$ 136.355,53
Carito (D<0,2m)	1	Und	\$ 36.361,47	\$ 36.361,47
Carito (D=0,20m-0,40m)	1	Und	\$ 218.168,85	\$ 218.168,85
Carito (D=0,40m-0,60m)	7	Und	\$ 808.032,77	\$ 5.656.229,39
Carito (D>0,80m)	2	Und	\$ 2.945.279,45	\$ 5.890.558,90
Campano (D<0,2m)	42	Und	\$ 34.088,88	\$ 1.431.733,07
Campano (D=0,20m-0,40m)	23	Und	\$ 153.399,97	\$ 3.528.199,34



Campano (D=0,40m -0,60m)	8	Und	\$ 520.802,37	\$ 4.166.418,97
Campano (D>0,80m)	7	Und	\$ 2.300.999,57	\$ 16.106.996,99
Campano (D<0,2m)	5	Und	\$ 34.088,88	\$ 170.444,41
Campano (D=0,20m-0,40m)	8	Und	\$ 153.399,97	\$ 1.227.199,77
Uvito (D<0,2m)	19	Und	\$ 18.180,74	\$ 345.434,01
Uvito (D=0,20m-0,40m)	32	Und	\$ 68.177,77	\$ 2.181.688,48
Uvito (D=0,40m-0,60m)	3	Und	\$ 151.506,14	\$ 454.518,43
Totumo (D<0,2m)	5	Und	\$ 18.180,74	\$ 90.903,69
Totumo (D=0,20m-0,40m)	8	Und	\$ 68.177,77	\$ 545.422,12
Pasto Kikuyina	44.569,09	m ²	\$ 272,00	\$ 12.122.792,48
Zona Boscosa	2.651,85	m ²	\$ 855,00	\$ 2.267.331,75
VALOR TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 77.156.974,00

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; entendiendo 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 432,77m.



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	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UF 1	Ha	7,1333360	\$ 29.248.000	\$ 208.635.811
UF 2	Ha	1,3078210	\$ 27.376.000	\$ 35.802.908
TOTAL TERRENO				\$ 244.438.719
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	161,74	\$ 76.200	\$ 12.324.588
CA2	m ²	264,00	\$ 104.100	\$ 27.482.400
CA3	und	1,00	\$ 13.689.500	\$ 13.689.500
CA4	m	1161,84	\$ 40.500	\$ 47.054.520
CA5	m	245,09	\$ 124.000	\$ 30.391.160
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 130.942.168
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 77.156.974
TOTAL AVALÚO				\$ 452.537.861

TOTAL AVALÚO: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UNO (\$452.537.861,00)

Medellin, 16 de agosto de 2024

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
MÓNICA FERLÍN
Representante Legal

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluator Comisionado
AVAL_1014242133

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN
JUAN CAMILO FRANCO
Coordinador Avalúos AVAL_71792559

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Avaluator Participante AVAL_71332367



15. Documentos Anexos

15.1. Anexo fotográfico

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1



CA2 Y CA3





CA4



CA5



CULTIVOS Y ESPECIES





AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1





15.2. Consulta Catastral.

REC-CC-0021

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 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 4753-126012-58086-4320395

FECHA: 24/5/2024

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC:

INFORMACION FISICA

DEPARTAMENTO:13-BOLIVAR

MUNICIPIO:140-CALAMAR

NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0001-0006-0-00-00-0000

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0001-0006-000

DIRECCIÓN:LA ESPERANZA 2

MATRÍCULA:

ÁREA TERRENO:48 Ha 9301m2

ÁREA CONSTRUIDA:48.0 m2

INFORMACION ECONOMICA

AVALUO:\$ 91,266,000

INFORMACION JURIDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	LORENZO REALES ORTEGA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	903653
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO**.

María 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.

La base 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 Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento del Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Ocaño, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldánillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tuluá, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Alibon, Anapoima, Anolaima, Arboleda, Bituma, Cachipay, Cárquez, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguani, Chioaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaíma, Nocaima, Venecia, Paima, Pandi, Paratebueno, Pasca, Puñí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquíle, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tená, Tenjo, Tibacuy, Tiborita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Uhe, Vergara, Viani, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopi, Zipacón y Zipaquirá, Villavieco del departamento del Meta, Sinciego del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Busacasica, Cúchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata 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, Rio 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 Turja y Chiquinquirá 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/geitramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

Página 1 de 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	1314000030000000102000000000
RECD-13-0029	1314000030000000100980000000
RECD-13-0030	1314000030000000100970000000
RECD-12-0001	1314000030000000100960000000
RECD-12-0002	1314000010000000501420000000
RECD-12-0003	1314000030000000101300000000
RECD-12-0004	1314000010000000501390000000
RECD-12-0005	1314000010000000501810000000
RECD-12-0015	1314000010000000100760000000
RECD-12-0019	1314000010000000100200000000
RECD-12-0025	1314000010000000200280000000
RECD-12-0026	1314000010000000200270000000
RECD-12-0027	1314000010000000200260000000
RECD-12-0048	1314000010000000200250000000
RECD-12-0028	1314000010000000200240000000
RECD-12-0029	1314000010000000100840000000
RECD-12-0031	1314000010000000300440000000
RECD-0-0014	1314000010000000100420000000
RECD-CC-0006-A	1314000010000000100420000000
RECD-CC-0007-A	1314000010000000100410000000
RECD-CC-0021	1314000010000000100060000000
RECD-CC-0022	1314000010000000100070000000
RECD-CC-0007	1314000010000000100410000000

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
contactenos@calamar-bolivar.gov.co

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



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
contactenos@calamar-bolivar.gov.co

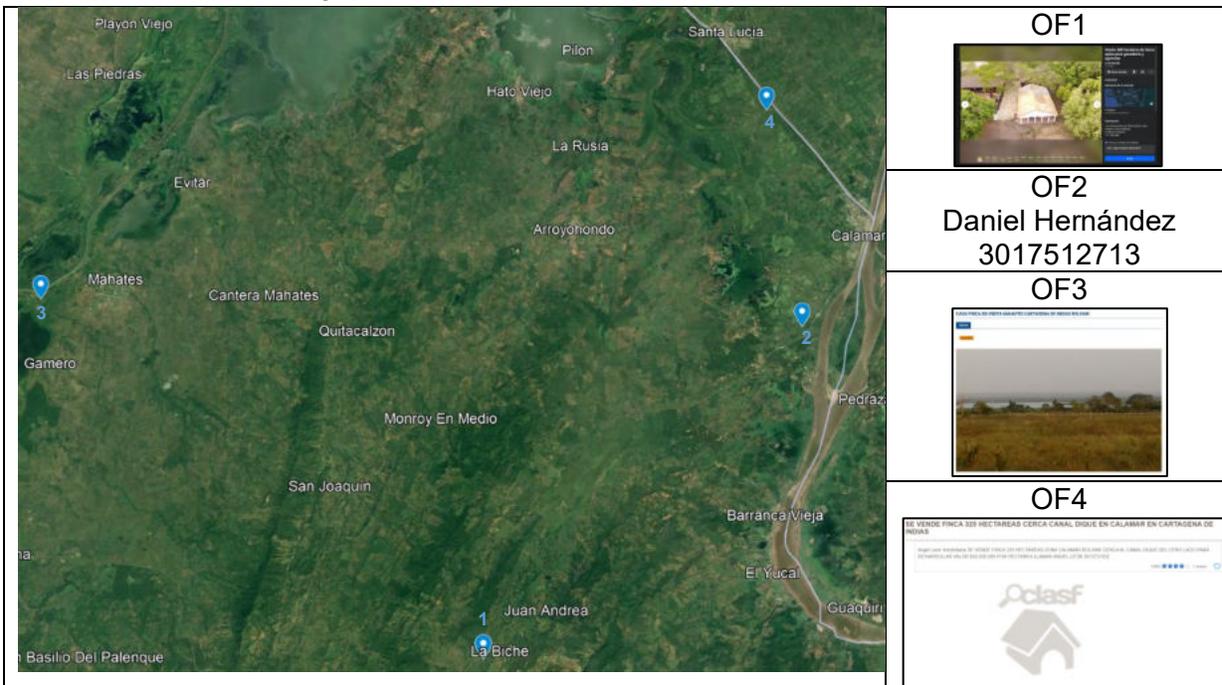
alcaldiadecalamar

alcaldiadecalamarbol



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 principales N/A

15.6. Presupuesto de construcciones anexas

CA1: Corral					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m ²	32,35	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 143.443,78
Excavación manual general	m ³	0,21	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 4.405,00
Cerco 8X8CMX2,9M - Ordinario	Und	162,00	\$ 23.572,00	Construdata ed 211	\$ 3.818.664,00
Listón 10mx1.8cmx2.8m - amarillo	un	279,00	\$ 19.524,00	Construdata ed 211	\$ 5.447.196,00
Bisagra gato omega 3	un	12,00	\$ 4.300,00	Construdata ed 211	\$ 51.600,00
Pasador gato sueco 2-1/2	un	6,00	\$ 1.778,00	Construdata ed 211	\$ 10.668,00
Tubo estructural redondo negro 2 esp 3mm (6m)	m	25,32	\$ 39.380,00	Construdata ed 211	\$ 997.101,60
Soldadura eléctrica de 3/32 68 barras	un	1,00	\$ 28.445,00	Construdata ed 211	\$ 28.445,00
Puntilla con caveza 3	lb	6,00	\$ 4.900,00	Construdata ed 211	\$ 29.400,00
MANO DE OBRA					
Hora Cuadrilla HH	Hc	8,00	\$ 45.743,00	Construdata ed 211	\$ 365.944,00
Hora Cuadrilla DD	Hc	24,00	\$ 35.714,00	Construdata ed 211	\$ 857.136,00
Total Costo Directo					\$ 11.754.003,38
Administración		5%			\$ 587.700,17
Imprevistos		3%			\$ 352.620,10
Utilidad		7%			\$ 822.780,24
Total AIU		15%			\$ 1.763.100,51
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 156.328,24
Total					\$ 13.673.432,13
Cantidad (m)					161,74
Valor adoptado					\$ 84.539,58



CA2: Enramada					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m ²	264,00	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 1.170.607,68
Excavación manual general	m ³	52,80	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 1.107.541,78
Metaldeck 2pg 940X6100mm Cal. 22 0.75mm	m ²	316,80	\$ 49.722,00	Construdata ed 211	\$ 15.751.929,60
Estructura metálica para teja en fibrocemento	m	97,49	\$ 31.724,00	Construdata ed 211	\$ 3.092.772,76
Columna de madera aserrada. 16X16 Cm	un	45,00	\$ 43.029,00	Construdata ed 211	\$ 1.936.305,00
MANO DE OBRA					
Hora Cuadrilla AA	Hc	80,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 2.283.120,00
Total Costo Directo					\$ 25.342.276,82
Administracion		5%			\$ 1.267.113,84
Imprevistos		3%			\$ 760.268,30
Utilidad		7%			\$ 1.773.959,38
Total AIU		15%			\$ 3.801.341,52
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 337.052,28
Total					\$ 29.480.670,62
Cantidad (m)					264,00
Valor adoptado					\$ 111.669,21

https://colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/Estructuras/Madera/Columnas/Columna_de_madera_aserrada_0_0_0_0_0_0_1.html
[Metaldeck 2pg 940x6100mm Cal.22 0.75mm - Homecenter.com.co](https://www.homecenter.com.co)

CA3: Comedero					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m ²	48,00	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 212.837,76
Excavación manual general	m ³	1,44	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 30.205,68
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m ²	57,60	\$ 117.480,00	Construdata ed 211	\$ 6.766.848,00
Pañete liso muros 1:4	m	115,20	\$ 31.271,00	Construdata ed 211	\$ 3.602.419,20
Cimentacion ciclopeda (Mezcla de obra)	un	1,44	\$ 562.610,00	Construdata ed 211	\$ 810.158,40
MANO DE OBRA					
Hora Cuadrilla AA	Hc	36,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 1.027.404,00
Total Costo Directo					\$ 12.449.873,04
Administracion		5%			\$ 622.493,65
Imprevistos		3%			\$ 373.496,19
Utilidad		7%			\$ 871.491,11
Total AIU		15%			\$ 1.867.480,96
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 165.583,31
Total					\$ 14.482.937,31
Cantidad (m)					1,00
Valor adoptado					\$ 14.482.937,31

CA4: Cerca Medianera					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m ²	232,37	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 1.030.356,46
Excavación manual general	m ³	1,49	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 31.254,49
Cerco 8X8CMX2,9M - Ordinario	Und	1162,00	\$ 23.572,00	Construdata ed 211	\$ 27.390.664,00
Alambre de púas cal.16.5	m	4647,36	\$ 480,00	Construdata ed 211	\$ 2.230.732,80
Grapa Para Cerca Alambre De Puas 1" X 9 1kg C.a. Me	Kg	19,69	\$ 17.900,00	Mercado libre	\$ 352.451,00
MANO DE OBRA					
Hora Cuadrilla AA	Hc	485,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 13.841.415,00
Total Costo Directo					\$ 44.876.873,76
Administracion		5%			\$ 2.243.843,69
Imprevistos		3%			\$ 1.346.306,21
Utilidad		7%			\$ 3.141.381,16
Total AIU		15%			\$ 6.731.531,06
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 596.862,42
Total					\$ 52.205.267,24
Cantidad (m)					1.161,84
Valor adoptado					\$ 44.933,27

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



CAS: Tubería					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m ²	73,53	\$ 4.434,12	Construdata ed 211	\$ 326.040,84
Excavación manual general	m ³	7,35	\$ 20.976,17	Construdata ed 211	\$ 154.174,85
Cerco 8X8CMX2,9M - Ordinario	Und	245,09	\$ 113.508,00	Construdata ed 211	\$ 27.819.675,72
MANO DE OBRA					
Hora Cuadrilla AA	Hc	24,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 211	\$ 684.936,00
Total Costo Directo					\$ 28.984.827,41
Administración	5%				\$ 1.449.241,37
Imprevistos	3%				\$ 869.544,82
Utilidad	7%				\$ 2.028.937,92
Total AIU	15%				\$ 4.347.724,11
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 385.498,20
Total					\$ 33.718.049,73
Cantidad (m)					245,09
Valor adoptado					\$ 137.574,16

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

15.7. Presupuesto cultivos y especies

ESPECIE	DAP	Tipo de madera	Valor
Chicho (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Chicho (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Camajón (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	PRIMERA MADERA	\$ 36.361,47
Capote (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 34.088,88
Capote (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 153.399,97
Carbonero blanco (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Carbonero blanco (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Carbonero blanco (D=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Ceiba (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 153.399,97
Cojón de Toro (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Mora (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Mora (D=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Uvito (D<0,2m)	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=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
SantaCruz (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
SantaCruz (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
SantaCruz (D=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Guásimo (D<0,2m)	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=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14



Guásimo(D>0,80m)	DAP >81 cm	TERCERA MADERA	\$ 613.599,89
Mamón (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 153.399,97
Mataratón (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Naranjito (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Naranjito (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Naranjito (D=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Roble (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	PRIMERA MADERA	\$ 36.361,47
Neem (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Neem (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Guayacan (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	PRIMERA MADERA	\$ 36.361,47
Guayacan (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	PRIMERA MADERA	\$ 218.168,85
Orejero (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	PRIMERA MADERA	\$ 36.361,47
Orejero (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	PRIMERA MADERA	\$ 218.168,85
Orejero (D=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	PRIMERA MADERA	\$ 808.032,77
Orejero (D=0,60m-0,80m)	DAP 61-80 cm	PRIMERA MADERA	\$ 1.979.680,29
Orejero (D>0,80m)	DAP >81 cm	PRIMERA MADERA	\$ 2.945.279,45
Chiminango (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Carito (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	PRIMERA MADERA	\$ 36.361,47
Carito (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	PRIMERA MADERA	\$ 218.168,85
Carito (D=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	PRIMERA MADERA	\$ 808.032,77
Carito (D>0,80m)	DAP >81 cm	PRIMERA MADERA	\$ 2.945.279,45
Campano (D<0,2m)	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=0,40m - 0,60m)	DAP 41-60 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 520.802,37
Campano (D>0,80m)	DAP >81 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 2.300.999,57
Campano (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 34.088,88
Campano (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 153.399,97
Uvito (D<0,2m)	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=0,40m-0,60m)	DAP 41-60 cm	TERCERA MADERA	\$ 151.506,14
Totumo (D<0,2m)	DAP 10-20 cm	TERCERA MADERA	\$ 18.180,74
Totumo (D=0,20m-0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Pasto Kíkuyina			\$ 272,00
Zona Boscosa			\$ 855,00



ESPECIES IDENTIFICADAS COMO MADERABLES	
Especies clasificadas como madera de primera	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, teka, piñon, guayacan chicala, bollo limpio, trebol, melina, roble amarillo, corioto, cedro, orejero, aceituno simarouba, caminito, vitex, guayacan morado, icotea, mapurito, caracoli, Vara de humo. Importante aclarar que muchas de estas especies también tienen usos como plantas ornamentales y de conservación de bosques secos.
Especies clasificadas como madera de segunda	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, Quebrachacha, Ceiba blanca, Cajón, Cañandongo, Guacharaco, Senna sp, Jagua, Cordia sp., Pino, Peroni, Olivo, Olivo macho, Caucho, Lluvia de oro, Dinde, pintacanillo, Cantagallo, Ceiba Colorada.
Especies clasificadas como madera de tercera	Azahar de la India, Matarratón, Mancamula, Canelillo, Cabalonga, Uvito, Aromo, Chicho, Chiminango, Coco, Cocotero, Ciruela, Círuelo, Cipote, Corazón fino, Icaco, Guasimo, Guacimo, Calabazo, Totúmo, Totumo, Mora, Neem, Nim, Mango, Guayaba agria, Guanabana, Naranjo, Naranjito, Olivo santo, Trupillo, Trupí, Guarumo, Jobo, NN CAPARIS, Arará, Lonchocarpus, Floron, Botón de oro, Palma botella, Cojon de toro, Huevo de burro, Tamarindo, Torombolo, Muñeco, Singla, Arepito, Marañoñ, 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, 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	
DAÑO EMERGENTE	\$ 0	
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	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
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.

PREDIO
RECD-CC-0021

SOLICITANTE: Ecosistemas del Dique

FECHA: Agosto 16 de 2.024.

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.

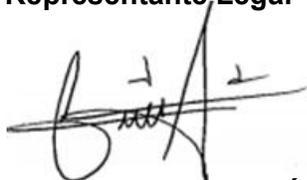
Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 03:00 p.m. del día y fecha arriba mencionados.

No.	Valor Total Avalúo	Lucro Cesante		Daño Emergente	
		Perdida Utilidad Contratos	Perdida Utilidad Actividad Económica	Desmante, embalaje, traslado y montaje	Notariado y registro
1	\$ 452.537.861	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0

Siendo las 3:00 pm del día 16 de agosto de 2024, se da por terminado el comité de avalúos.

Para constancia firman sus asistentes:

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO
MÓNICA FERLÍN
Representante Legal



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
AVAL_1014242133

JUAN CAMILO FRANCO FERLIN
FRANCO FERLIN
JUAN CAMILO FRANCO
Coordinador Avalúos AVAL_71792559

NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
FRANCO FERLIN
NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Participante AVAL_71332367