

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

AVISO No. 004 de fecha catorce (14) 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.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 cinco (05) de diciembre de 2024, se libró oficio de Oferta Formal de Compra No. **DPRE-OFC-010-24**, dirigido a HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 9.089.869, titular de derecho real de dominio, del predio denominado "LT primer LT ubicado en el municipio de Calamar en la ribera del río Magdalena", ubicado en la vereda Calamar, municipio de Calamar, departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 131400100000000910008000000000, matrícula inmobiliaria No. 060-177498 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., 05 de diciembre de 2024.

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO

Predio denominado: "LT primer LT ubicado en el municipio de Calamar en la ribera del río Magdalena"

Vereda/Barrio: Calamar

Municipio: Calamar

Departamento: Bolívar

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

Asunto: Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse del predio denominado "LT primer LT ubicado en el municipio de Calamar en la ribera del río Magdalena", ubicado en la vereda Calamar, municipio de Calamar, departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 131400100000000910008000000000, matrícula inmobiliaria No. 060-177498 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y Ficha Predial No. RECD-13-0024.

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 S.A.S.**, en nombre de la **Agencia Nacional De Infraestructura-ANI**, dentro del marco normativo; requiere adquirir por motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un área de terreno a segregarse de **CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE COMA DIEZ METROS CUADRADOS (5.829,10 m²)**, junto con las construcciones, construcciones anexas, cultivos y/o especies descritos en la Ficha Predial **RECD-13-0024**. El área total requerida se encuentra debidamente delimitada y aliterada según los estudios y diseños del Proyecto, dentro de las siguientes abscisas: Inicial **K3+173,04 ID** y Final **K3+409,14 ID** de la Unidad Funcional 13 del Proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE**

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





(\$365.845.028,00), discriminado en el informe de avalúo comercial RECD-13-0024.

Por concepto de Valor de Terreno, Construcciones Principales, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$365.683.987,00)**.

Por concepto de Daño Emergente la suma de **CIENTO SESENTA Y UN MIL CUARENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$161.041)**

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 17 de octubre 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, construcciones anexas, cultivos y/o especies del predio **RECD-13-0024**.

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



DPRE-OFC-010-24

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 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 Mesias en el teléfono 3114775135.

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: 2024.12.06 22:09:52 -05'00'

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

Elaboró: C. Cisneros
Aprobó: J. Sanabria
Revisión Jurídica: E. Pesetlin

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

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



Que el día siete (7) de febrero de 2025, se publicó el Oficio de Citación No. **DPRE-CIT-010-24** de fecha cinco (05) de diciembre de 2024, con la finalidad de lograr la



comparecencia de los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DPRE-OFC-010-24**, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado como **RECD-13-0024**.

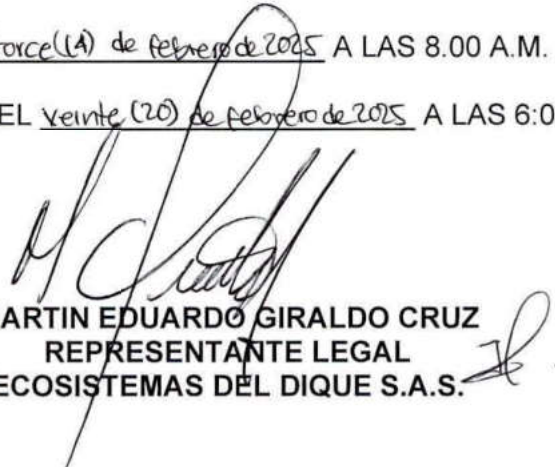
Que, ante el desconocimiento de información adicional de ubicación de la integralidad de los destinatarios, y dado que el predio requerido para el desarrollo del Proyecto adolece de sucesión ilíquida, corresponde asegurar la comparecencia de los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO** 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. 005-2022, 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 catorce (14) de febrero de 2025 A LAS 8.00 A.M.



DESFIJADO EL veinte (20) de febrero de 2025 A LAS 6:00 P.M



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

Elaboró: A. Gómez
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 Comisión de Enjeño Gobernativa</small>	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE	UNIDAD FUNCIONAL	UF-13
CONTRATO No.:	CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP APP N° 005 DE 2022	SECTOR O TRAMO	PROTECCIÓN CALAMAR
PREDIO No.	RECD-13-0024	MARGEN	Izq-Der
ABSC. COMPLEMENTARIA INICIAL	K3+173,04 ID	LONGITUD EFECTIVA	N/A
ABSC. COMPLEMENTARIA FINAL	K3+409,14 ID		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO	CÉDULA DIRECCIÓN / EMAIL	9.089.869 No Registra	MATRÍCULA INMOBILIARIA	060-177498
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	LT PRIMER LT UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CALAMAR EN LA RIBERA DEL RIO MAGDALENA	CÉDULA CATASTRAL	1314001000000091000800000000
		CIUDAD O MUNICIPIO	Escritura Publica No. 172 del 30 de noviembre de 2009 otorgada en la Notaria Unica de Calamar		

VEREDA/BARRIO:	BARRIO ARRIBA	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CALAMAR		Residencial	NORTE	26,79	(P1-P2) RIBERA DEL RIO MAGDALENA
DPTO:	BOLÍVAR	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	0 - 7 % Plana	SUR	19,13	(P8-P9) CARRETEABLE
Predio requerido para:	PROTECCIÓN CORREGIMIENTO CALAMAR	TOPOGRAFÍA		ORIENTE	236,75	(P2-P8) RIBERA DEL RIO MAGDALENA
				OCIDENTE	236,05	(P9-P1) ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Mango	2		Und
Naranjito (D>1m)	1		Und
Neem (D=0,80m)	1		Und
Trupillo (D=0,20m - D=0,40m)	2		Und
Trupillo (D=0,60m - D=0,80m)	1		Und

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	Construcción con estructura en columnas de concreto de 0,30mX0,20m y zapatas de concreto de 0,90mX0,90m, muros de bloque de cemento paletados y pintados parcialmente con cubierta en lamina de zinc soportada sobre perfiles de madera y piso en placa de concreto pulido con recorte en cuadrícula. Se evidencia la siguiente distribución: una (1) habitación, un (1) comedor, una (1) sala, una (1) cocina, una (1) zona de bodega, un (1) baño y una (1) bodega de planta. El baño cuenta con sanitario, lavamanos y ducha, la bodega de planta cuenta con una (1) puerta en reja metálica de 1,00mX2,00m, una (1) puerta principal con marco en madera y lamina de zinc de 1,80mX2,10m, una puerta de la cocina con marco en madera y lamina de zinc de 1,10mX0,95m, una (1) puerta secundaria con marco en madera y lamina de zinc de 1,70mX2,50m y una (1) puerta corrediza con marco en madera y lamina de zinc de 2,75mX2,40m. Cuenta con cuatro (4) ventanas tipo calado en concreto de 1,60mX1,50m.	178,75	m ²
C2	Bodega de 2,18mX1,63m construida en muros de bloque de cemento paletados interna y externamente con cubierta en teja de asbesto cemento sostenida por los muros y piso en placa de concreto e=0,20m, con una (1) puerta en reja de 0,80mX2,10m	3,55	m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDA		182,30	m²

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
CA1	Cerca en postes de madera común de 1,50 m de alto, separación entre postes de 0,40m con 3 línea de alambre de púas	82,48	m
CA2	Zona dura en concreto de a=15,70m L=2,80m e=0,15m	43,96	m ²
CA3	Cerca en postes de madera común de 1,60 m de alto, separación entre postes de 1,00m con 4 línea de alambre de púas	3,86	m
CA4	Puerta en madera común armada con tablas y dos postes en madera común y tiene como soporte un poste de madera común de 0,65mX1,40m	1	Und
CA5	Pozo trampa de grasas en concreto reforzado de a=0,76m L=1,30m con 1,50m de profundidad aproximada y tapa en concreto e=0,10m	0,99	m ²
CA6	Cerca en postes de madera común de 1,70 m de alto, separación entre postes de 1,00m con 4 línea de alambre de púas	65,97	m

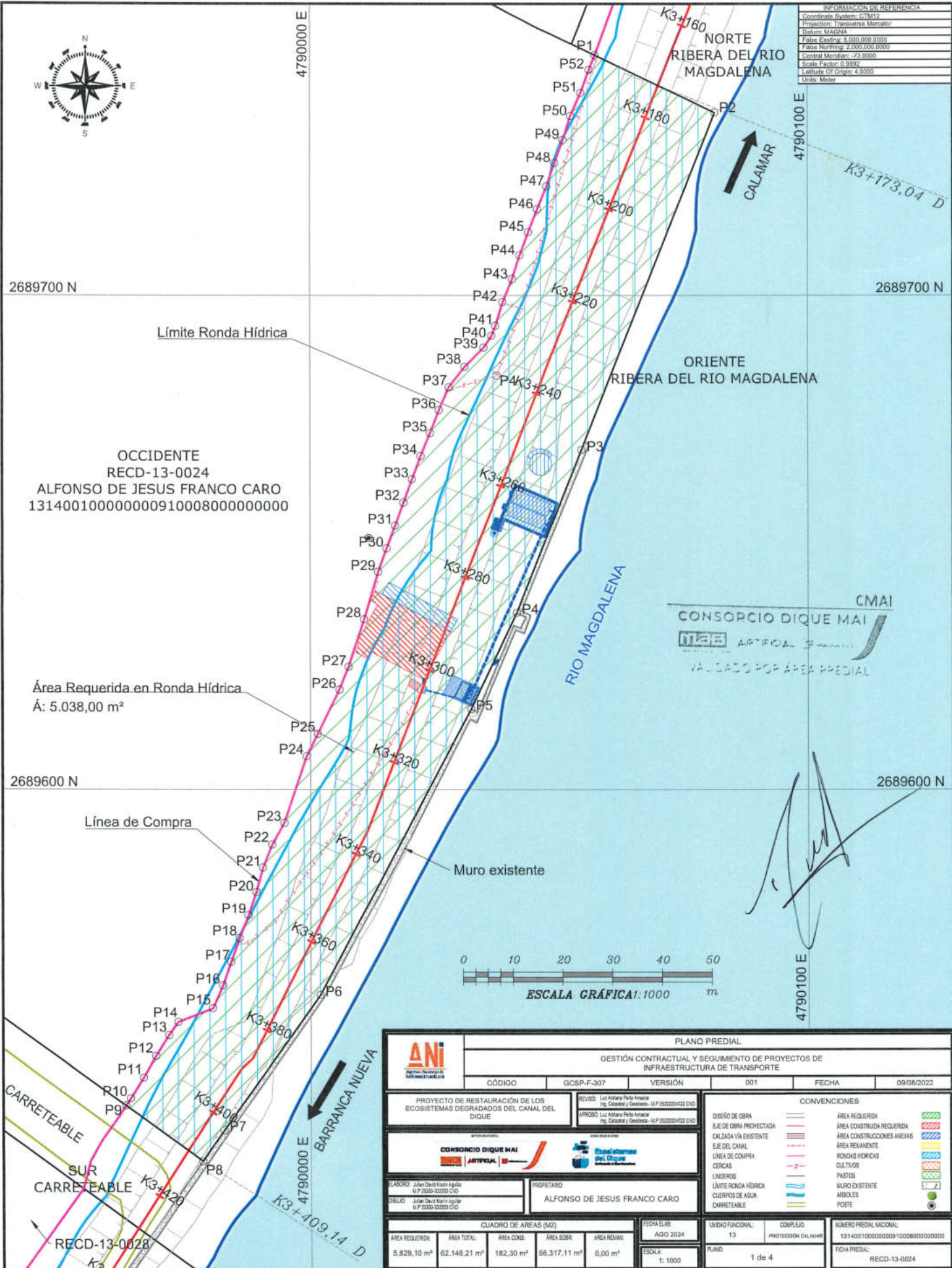
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica 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:	23/08/2024
Elaboró:	JULIAN DAVID MARIN AGUILAR T.P. No. 25335-332203 CND
Revisó y Aprobó:	

ÁREA TOTAL PREDIO	62.146,21	m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	5.829,10	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	5.829,10	m ²
ÁREA SOBRANTE	56.317,11	m ²

OBSERVACIONES:	Pag 1 de 2
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 la Protección Calamar, (UF13) Protección Corregimiento Calamar.	
2. De acuerdo con la certificación emitida por la secretaria de planeación del municipio de Calamar, el uso del suelo del predio es URBANO, ZONA DE USO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (Ver certificado de uso del suelo).	
3. El nombre de la vereda/barrio es tomada del plano PTU4-2012_12_PLANO BARRIOS URB del EOT municipio de Calamar. Barrio: BARRIO ARRIBA.	
4. Se relaciona abscisado de referencia sobre la Protección Calamar (Plano predial).	
5. Estado de conservación y vetustez (Ver avalúo)	
6. Un área parcial que se requiere para la ejecución del proyecto en este punto se encuentra dentro del área de ronda hídrica del Río Magdalena, la cual es de 5.038,00 m ² .	
7. El Sr. ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO (I.Q.E.P.D) se encuentra fallecido.	

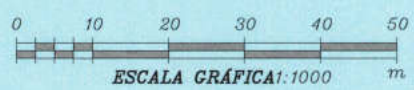
INFORMACION DE REFERENCIA	
Coordinate System:	CTM12
Projection:	Transversa Mercator
Datum:	MAGNA
False Easting:	5,000,000.0000
False Northing:	2,000,000.0000
Central Meridian:	-73.0000
Scale Factor:	0.9992
Latitude Of Origin:	4.0000
Units:	Meter



OCCIDENTE
RECD-13-0024
ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO
131400100000000910008000000000

Área Requerida en Ronda Hídrica
Á: 5.038,00 m²

CMAI
CONSORCIO DIQUE MAI
ARTIFICAL
VALUADO POR ÁREA PREDIAL



ANI Agencia Nacional de Infraestructuras				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		CONSORCIO DIQUE MAI ARTIFICAL		ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO	
ELABORÓ: Julian David Marin Aguilar M/P 23330-32223 C.O.D.		PROPIETARIO: ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO		CONVENIONES	
REVISÓ: Luz Adriana Peña Amador Ing. Catastró y Geodesta - M/P 2322204722 C.O.D.		PROYECTO DE OBRAS:		ÁREA REQUERIDA (Green diagonal lines)	
APROBÓ: Luz Adriana Peña Amador Ing. Catastró y Geodesta - M/P 2322204722 C.O.D.		EJE DE OBRAS PROYECTADA:		ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA (Red diagonal lines)	
ELABORÓ: Julian David Marin Aguilar M/P 23330-32223 C.O.D.		EJE DE OBRAS EXISTENTE:		ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS (Blue diagonal lines)	
REVISÓ: Luz Adriana Peña Amador Ing. Catastró y Geodesta - M/P 2322204722 C.O.D.		EJE DEL CANAL:		ÁREA REMANENTE (Yellow diagonal lines)	
APROBÓ: Luz Adriana Peña Amador Ing. Catastró y Geodesta - M/P 2322204722 C.O.D.		LÍNEA DE COMPRA:		RONDAS HÍDRICAS (Blue dashed lines)	
ELABORÓ: Julian David Marin Aguilar M/P 23330-32223 C.O.D.		LÍMITE RONDA HÍDRICA:		CULTIVOS (Green grid)	
REVISÓ: Luz Adriana Peña Amador Ing. Catastró y Geodesta - M/P 2322204722 C.O.D.		CUERPOS DE AGUA:		PASTOS (Green wavy lines)	
APROBÓ: Luz Adriana Peña Amador Ing. Catastró y Geodesta - M/P 2322204722 C.O.D.		CARRETEABLE:		MURO EXISTENTE (Blue solid line)	
ELABORÓ: Julian David Marin Aguilar M/P 23330-32223 C.O.D.		CUADRO DE ÁREAS (M²)		ARBOLES (Green circles)	
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA COSE	ÁREA SOB	ÁREA REMAN	
5.829,10 m ²	62.146,21 m ²	182,30 m ²	96.317,11 m ²	0,00 m ²	
FECHA ELAB: AGO 2024		FECHA ELAB: AGO 2024		BLANQUEO PREDIAL NACIONAL: 131400100000000910008000000000	
ESCALA: 1:1000		UNIDAD FUNCIONAL: 13		COMPLEJO: PROTECCION CALAMAR	
PLANO: 1 de 4		FECHA PREDIAL:		FECHA PREDIAL: RECD-13-0024	

INFORMACION 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

2689750 N

2689750 N



OCCIDENTE
RECD-13-0024
ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO
131400100000000910008000000000

NORTE
RIBERA DEL RIO MAGDALENA



4790100 E

Límite Ronda Hídrica

Área Requerida en Ronda Hídrica
Á: 5.038,00 m²

CA1: Cerca
L: 82,48 m

Línea de Compra

2689700 N

2689700 N

ORIENTE
RIBERA DEL RIO MAGDALENA

RIO MAGDALENA

CA17: Bolardos
Cant: 3 Und

P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P10
P11
P12
P13
P14
P15
P16
P17
P18
P19
P20
P21
P22
P23
P24
P25
P26
P27
P28
P29
P30
P31
P32
P33
P34
P35
P36
P37
P38
P39
P40
P41
P42
P43
P44
P45
P46
P47
P48
P49
P50
P51
P52

K3+220

K3+240

CA7: Escalera
Á: 4,17 m²

CA8: Tanque
Á: 15,90 m²

CA9: Estructura antiderrames
Á: 68,04 m

CA10: Tanques
Cant: 2 Und

Muro Existente

CA11: Muro
L: 7,20 m

CA12: Zona dura
Á: 3,20m²

CA13: Motobomba
Cant: 1 Und

CA14: Acometida electrica
Cant: 1 Und

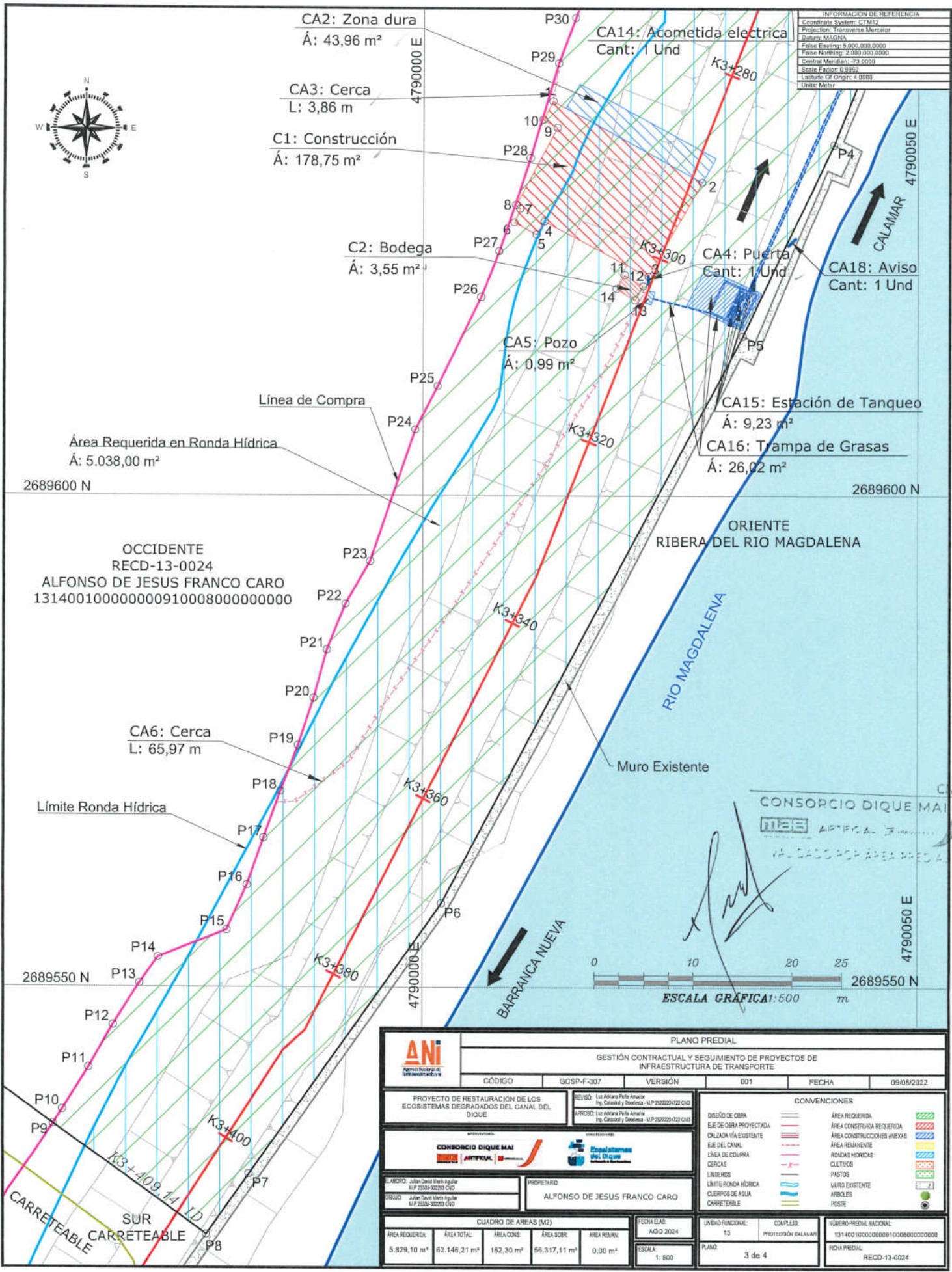
CMAI
CONSORCIO DIQUE MAI
MSE
VALIDADO POR AREA PREDIAL



PLANO PREDIAL														
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE														
CÓDIGO	GOSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA										
				09/08/2022										
PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DEGRADADOS DEL CANAL DEL DIQUE <small>INGENIERO: Luz Adriana Peña Aracón INGENIERO: Luz Adriana Peña Aracón</small>		CONVENCIÓN DISEÑO DE OBRA EJE DE OBRA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE EJE DEL CANAL LÍNEA DE COMPRA CERCAS LINDEROS LÍMITE RONDA HÍDRICA CUERPOS DE AGUA CHARRRETABLE												
CONSORCIO DIQUE MAI <small>ARTIFICAL</small>		CONVENCIÓN ÁREA REQUERIDA ÁREA CONSTRUÍDA REQUERIDA ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS ÁREA REMANENTE RONDAS HÍDRICAS CULTIVOS PASTOS MURO EXISTENTE ARCILES POSTE												
ELABORÓ: Julian David Smith Aguilera <small>U/P 23335-33293 CID</small>		PROPIETARIO: ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO												
DEBUIÓ: Julian David Smith Aguilera <small>U/P 23335-33293 CID</small>		CUADRO DE ÁREAS (M²) <table border="1"> <tr> <th>ÁREA REQUERIDA</th> <th>ÁREA TOTAL</th> <th>ÁREA CONG.</th> <th>ÁREA BOBR.</th> <th>ÁREA REMAN.</th> </tr> <tr> <td>5.829,10 m²</td> <td>62.146,21 m²</td> <td>182,30 m²</td> <td>56.317,11 m²</td> <td>0,00 m²</td> </tr> </table>			ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONG.	ÁREA BOBR.	ÁREA REMAN.	5.829,10 m ²	62.146,21 m ²	182,30 m ²	56.317,11 m ²	0,00 m ²
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONG.	ÁREA BOBR.	ÁREA REMAN.										
5.829,10 m ²	62.146,21 m ²	182,30 m ²	56.317,11 m ²	0,00 m ²										
FECHA ELAB.: AGO 2024 ESCALA: 1:500		UNIDAD FUNCIONAL: 13 COMPLEJO: PROTECCIÓN CALAMAR UNIDAD PREDIAL NACIONAL: 131400100000000910008000000000 PLANO: 2 de 4 FECHA PREDIAL: RECD-13-0024												

BARRANCA NUEVA

INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
Coordinate System:	CTM12
Projection:	Transversa 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



OCCIDENTE
RECD-13-0024
ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO
13140010000000910008000000000

CONSORCIO DIQUE MAI
M&S
AL DADO POR AREA REQUERIDA

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 <small>Elaborado: Juan David León Aguilar / M.P. 2333-20203 CID</small> <small>Diseño: Juan David León Aguilar / M.P. 2333-20203 CID</small>		<small>Elaborado: Luz Adriana Peña Anacleto / Ing. Civil y Geodesta - M.P. 2322204722 CID</small> <small>Proyecto: Luz Adriana Peña Anacleto / Ing. Civil y Geodesta - M.P. 2322204722 CID</small>														
CONSORCIO DIQUE MAI <small>ARTIFICIAL</small>		PROPIETARIO ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO														
CUADRO DE AREAS (M2) <table border="1"> <tr> <th>AREA REQUERIDA</th> <th>AREA TOTAL</th> <th>AREA CONS.</th> <th>AREA SOB.</th> <th>AREA REMAN.</th> </tr> <tr> <td>5.829,10 m²</td> <td>62.146,21 m²</td> <td>182,30 m²</td> <td>56.317,11 m²</td> <td>0,00 m²</td> </tr> </table>		AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONS.	AREA SOB.	AREA REMAN.	5.829,10 m²	62.146,21 m²	182,30 m²	56.317,11 m²	0,00 m²	FECHA ELAB. AGO 2024 ESCALA: 1: 500				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONS.	AREA SOB.	AREA REMAN.												
5.829,10 m²	62.146,21 m²	182,30 m²	56.317,11 m²	0,00 m²												
CONVENCIÓN <table border="1"> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA</td> <td>ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> <td>ÁREA REQUERIDA ANEXAS</td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA</td> <td>ÁREA REQUERIDA</td> </tr> <tr> <td>RONDAS HORICAS</td> <td>CULTIVOS</td> </tr> <tr> <td>PASTOS</td> <td>MURO EXISTENTE</td> </tr> <tr> <td>ARBOLES</td> <td>POSTE</td> </tr> </table>		ÁREA REQUERIDA	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	ÁREA REQUERIDA ANEXAS	ÁREA REQUERIDA	ÁREA REQUERIDA	RONDAS HORICAS	CULTIVOS	PASTOS	MURO EXISTENTE	ARBOLES	POSTE	UNIDAD FUNCIONAL: 13 PLANO: 3 de 4 COPLER: PROTECCIÓN CALAMAR NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 13140010000000091000800000000 FICHA PREDIAL: RECD-13-0024		
ÁREA REQUERIDA	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA															
ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	ÁREA REQUERIDA ANEXAS															
ÁREA REQUERIDA	ÁREA REQUERIDA															
RONDAS HORICAS	CULTIVOS															
PASTOS	MURO EXISTENTE															
ARBOLES	POSTE															

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

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	26,79	4790057,2283	2689748,5867
P2	P2 - P3	73,29	4790081,3724	2689736,9773
P3	P3 - P4	35,49	4790054,5186	2689668,7796
P4	P4 - P5	21,52	4790041,4860	2689635,7640
P5	P5 - P6	65,27	4790032,2990	2689616,3070
P6	P6 - P7	33,67	4790001,9329	2689558,5266
P7	P7 - P8	7,51	4789982,5653	2689530,9834
P8	P8 - P9	19,13	4789978,2480	2689524,8396
P9	P9 - P10	1,74	4789962,7513	2689536,0532
P10	P10 - P11	5,00	4789963,6964	2689537,5140
P11	P11 - P12	5,01	4789966,3386	2689541,7595
P12	P12 - P13	5,00	4789968,7980	2689546,1229
P13	P13 - P14	3,26	4789971,4381	2689550,3698
P14	P14 - P15	7,50	4789973,3236	2689553,0312
P15	P15 - P16	5,01	4789980,2897	2689555,8191
P16	P16 - P17	5,04	4789982,3210	2689560,3944
P17	P17 - P18	5,04	4789983,9906	2689565,1520
P18	P18 - P19	5,03	4789985,6740	2689569,9026
P19	P19 - P20	5,05	4789987,4520	2689574,6056
P20	P20 - P21	5,10	4789989,0394	2689579,4046
P21	P21 - P22	5,02	4789990,3728	2689584,3316
P22	P22 - P23	5,01	4789992,2364	2689588,9914
P23	P23 - P24	14,12	4789994,7159	2689593,3409
P24	P24 - P25	5,02	4789999,2140	2689606,7268
P25	P25 - P26	10,04	4790001,4599	2689611,2200
P26	P26 - P27	5,00	4790005,8553	2689620,2436
P27	P27 - P28	10,01	4790007,6815	2689624,8983
P28	P28 - P29	10,03	4790010,8110	2689634,4088
P29	P29 - P30	5,00	4790013,6410	2689644,0345
P30	P30 - P31	5,00	4790015,3258	2689648,7436
P31	P31 - P32	5,00	4790017,0339	2689653,4437
P32	P32 - P33	5,00	4790018,7645	2689658,1351
P33	P33 - P34	5,00	4790020,4217	2689662,8548
P34	P34 - P35	5,00	4790022,1785	2689667,5362
P35	P35 - P36	5,00	4790024,0954	2689672,1560
P36	P36 - P37	5,00	4790025,8972	2689676,8201
P37	P37 - P38	5,23	4790027,8366	2689681,4312
P38	P38 - P39	5,45	4790031,0527	2689685,5513
P39	P39 - P40	2,90	4790034,8750	2689689,4382
P40	P40 - P41	2,21	4790036,4630	2689691,8655
P41	P41 - P42	5,02	4790037,2708	2689693,9215
P42	P42 - P43	5,00	4790038,7147	2689698,7266
P43	P43 - P44	5,01	4790040,6035	2689703,3565
P44	P44 - P45	5,00	4790042,1152	2689708,1349
P45	P45 - P46	5,00	4790043,8655	2689712,8194
P46	P46 - P47	5,00	4790045,6484	2689717,4910
P47	P47 - P48	5,01	4790047,5370	2689722,1210
P48	P48 - P49	5,00	4790049,1217	2689726,8706
P49	P49 - P50	5,01	4790050,8520	2689731,5630
P50	P50 - P51	5,00	4790052,3760	2689736,3365
P51	P51 - P52	5,00	4790054,3937	2689740,9157
P52	P52 - P1	3,18	4790056,0808	2689745,6251

Área Requerida: 5.829,10 m² /

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 1				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
1	1 - 2	17,20	4790013,0740	2689640,1950
2	2 - 3	11,08	4790028,1820	2689631,9840
3	3 - 4	11,89	4790022,7210	2689622,3460
4	4 - 5	1,57	4790012,2390	2689627,9620
5	5 - 6	2,55	4790011,4250	2689626,6200
6	6 - 7	1,54	4790009,1930	2689627,8590
7	7 - 8	0,56	4790009,7640	2689629,2880
8	8 - 9	8,87	4790009,3460	2689629,6600
9	9 - 10	1,64	4790013,5240	2689637,4900
10	10 - 1	2,12	4790012,1010	2689638,3100

Área Construida 1: 178,75 m²

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 2				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
11	11 - 12	2,18	4790020,3480	2689622,5240
12	12 - 13	1,63	4790022,2018	2689621,3770
13	13 - 14	2,18	4790021,4030	2689619,9580
14	14 - 11	1,63	4790019,5483	2689621,1037

Área Construida 2: 3,55 m²

CONSORCIO DIQUE MAI
MAI ARTIFICIAL
 VALDADO POR ÁREA PREDIAL



ANI Agencia Nacional de Infraestructura				
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 Amador Ing. Civil y Geodesta - MP 2522201722 C/O	CONVENIONES	
DISEÑO DE OBRA		AREA REQUERIDA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
CALZADA VÍA EXISTENTE		AREA CONSTRUCCION ANEXAS	AREA REMANENTE	
EJE DEL CANAL		RONDA HORIZONTAL	CULTIVOS	
LINEA DE COMPRA		PASTOS	MURO EXISTENTE	
CERCAS		ARRIOLES	POSTE	
LINDEROS				
LÍMITE RONDA HÍDRICA				
CUERPOS DE AGUA				
CARRETABLE				
LABORÓ: Allan David Alvaro Aguilar M.P. 25334-30220 C/O		PROYECTADO: ALFONSO DE JESUS FRANCO CARO	UNIDAD FUNCIONAL: 13 PROTECCIÓN CALAMAR	
DIBUJO: Allan David Alvaro Aguilar M.P. 25334-30220 C/O		FECHA ELAB: AGO 2024		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 131400100000009100080000000000
CUADRO DE ÁREAS (M ²)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONS.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
5.829,10 m ²	62.146,21 m ²	182,30 m ²	56.317,11 m ²	0,00 m ²
FECHA ELAB: AGO 2024				
UNIDAD FUNCIONAL: 13				
PROYECTO: PROTECCIÓN CALAMAR				
RANGO: 4 de 4				
ESCALA: N/A				
FICHA PREDIAL: RECD-13-0024				



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO

PREDIO: RECD-13-0024

CLASE DE INMUEBLE: URBANO – LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: LT PRIMER LT UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CALAMAR EN LA RIBERA DEL RÍO MAGDALENA

BARRIO: Barrio Arriba

MUNICIPIO: Calamar

DEPARTAMENTO: Bolívar

SOLICITANTE: Ecosistemas del Dique S.A.S.

FECHA: Octubre 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 con construcciones.

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. Barrio: Barrio Arriba.

1.8. Dirección del Inmueble: Lt Primer Lt Ubicado En El Municipio De Calamar En La Ribera Del Rio Magdalena

1.9. Abscisado del Área Requerida:

Área requerida: Abscisa inicial K3+173,04 ID y abscisa final K3+409,14 ID.

1.10. Uso Actual del Inmueble: Al momento de la inspección del predio se encontró una estación de servicio de gasolina antigua, también 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 RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (Z.U.S.R.D.A)

1.12. Información Catastral Predio:

Cedula. Catastral actual	13-140-01-00-00-00-0091-0008-0-00-00-0000
Área de terreno	6 Ha 2.146,00 m²
Área de construcción	289,0 m²
Avalúo Catastral Año 2024	\$ 608.517.000

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: 17 de octubre 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-13-0024.
- b) Estudio de títulos del Predio RECD-13-0024 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 19 de junio de 2024.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1 Propietarios:

NOMBRE:	IDENTIFICACIÓN	%
Alfonso de Jesus Franco Caro	9089869	100

Fuente: Estudio de títulos

3.2 Título de adquisición:

- Escritura pública No. 172 del 30 de noviembre de 2009 otorgada en la Notaría Única de Calamar.

3.3 Matrícula inmobiliaria: 060-177498 oficina de registro de instrumentos públicos – Cartagena.

3.4 Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-177498 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-13-0024.

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 encuentra ubicado en un área urbana del municipio, se encuentra sobre el límite entre la clasificación rural y urbana, a pesar de ello la zona se caracteriza por presentar usos agropecuarios forestales y lotes sin desarrollo urbanístico.

4.1. Delimitación del sector: El predio está ubicado en el perímetro urbano del municipio de Calamar, el cual limita al norte con El Canal del Dique, al oriente con el Río Magdalena y al sur con la vereda El Campamento; es de aclarar, que el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector colindando con la zona rural del municipio de Calamar, por tal motivo se evidencian lotes sin desarrollo urbanístico.

4.2. Actividad predominante: El desarrollo económico del municipio depende principalmente de la ganadería extensiva y del aprovechamiento de maderas nativas en las zonas rurales. Adicionalmente, la zona urbana se caracteriza por áreas residenciales de alta densidad.



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)	%
 ZU	Principales limitantes: Zona urbana Usos recomendados: Zona urbana Prácticas de manejo: Zona urbana Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Bolívar Escala: 1:100.000 Año: 1997	0,39	5,94
 VIs	Principales limitantes: Pendiente, alta susceptibilidad a la erosión o muy baja fertilidad o toxicidad mineral o muy superficial o con sales o sodio cerca a la superficie o extrema a muy fuerte acidez o cambio textural abrupto Usos recomendados: Bosques, pastos adaptados a la acidez, con prácticas de conservación para evitar la erosión; frutales, cacao; pastoreo controlado. En las unidades de clima medio se puede plantar café con sombrío Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Bolívar Escala: 1:100.000 Año: 1997	6,21	94,06



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 geospaciales 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 y alcantarillado.
- 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 en el 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, en cuanto a las vías de acceso principales al municipio se encuentran pavimentadas y las demás vías como la de acceso al predio se encuentran sin pavimentar, en buen estado de conservación.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. Norma Urbanística aplicada:** La normatividad urbanística para el predio objeto de valoración ubicado en el municipio de Calamar, Bolívar; se reglamenta mediante:

De acuerdo con el ARTICULO 50 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. PNU1-2012/12, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo urbano y se determinan los siguientes usos:

ZONA DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL DEL DENSIDAD ALTA (Z.U.S.R.D.A.):

USO	DESCRIPCIÓN
Uso principal	Residencial unifamiliar y multifamiliar, vivienda de interés social y prioritario
Uso complementario	Comercial del grupo A y B, institucional del grupo A.
Uso restringido	Se restringen los equipamientos para salud y administración, subestaciones de servicios secundaria y vocacional, correo y teléfonos, supermercados, oficinas de consulta, centro deportivo, bibliotecas, bodegaje al por menor.
Uso prohibido	Se prohíbe el uso industrial, bodegas para almacenamiento de artículos o depósito al por mayor, talleres, bomberos, corralejas, comercial del grupo C.

Fuente: Certificado de uso del suelo Z.U.S.R.D.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 Lt Primer Lt Ubicado En El Municipio De Calamar En La Ribera Del Rio Magdalena, ubicado en Barrio Arriba El Campamento



municipio de Calamar, Departamento Bolívar, al cual se accede mediante vía Calamar Barranca Nueva y mediante la Carrera 1 la cual se encuentra sin pavimentar.

La franja de terreno objeto de avalúo se encuentra ubicada en la parte oriente del predio entre la vía y el Río Magdalena, con clasificación de suelo urbano. Sobre dicha franja no se presentan cultivos ni plantaciones activas, principalmente se encuentra ocupada por maleza y especies maderables nativas y unas construcciones principales y anexas que conforman una estación de servicio.



Fuente: Google Earth, consulta del 16 de octubre de 2024

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	62.146,21 m ²
ÁREA REQUERIDA:	5.829,10 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	56.317,11 m ²

ÁREA TOTAL REQUERIDA:	5.829,10 m ²
------------------------------	-------------------------

Fuente: Ficha predial RECD-13-0024.

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

ÁREA REQUERIDA 1

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	26,79 m	(P1-P2) RIBERA DEL RIO MAGDALENA
SUR	19,13 m	(P8-P9) CARRETEABLE
ORIENTE	236,75 m	(P2-P8) RIBERA DEL RIO MAGDALENA
OCCIDENTE	236,05 m	(P9-P1) ALFONSO DE JESÚS FRANCO CARO

Fuente: Ficha predial RECD-13-0024.

6.4. Vías de acceso al predio: El área requerida cuenta con una vía de acceso carretable que comunica con la vía Calamar Barranca Nueva.

6.5. Servicios públicos: El área requerida cuenta con servicios públicos directos.

6.6. Unidades Fisiográficas: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	ÁREA (m ²)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	791,10	Plana	Agrícola	(Z.U.S.R.D.A)
2	5.038	Plana	Protección	Ronda Hídrica

6.7. Áreas Construidas: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL	MEDIDA	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción con estructura en columnas de concreto de 0,30mX0,20m y zapatas de concreto de 0,90mx0,90m, muros de bloque de cemento pañetados y pintados parcialmente con cubierta en lamina de zinc soportada sobre perfiles de madera y piso en placa de	178,75	m ²	20	2,5 "Bueno a Regular"	100



concreto pulido con recorte en cuadrícula. Se evidencia la siguiente distribución: una (1) habitación, un (1) comedor, una (1) sala, una (1) cocina, una (1) zona de bodega, un (1) baño y una (1) bodega de planta. El baño cuenta con sanitario, lavamanos y ducha, la bodega de planta cuenta con una (1) puerta en reja metálica de 1,00mx2,00m, una (1) puerta principal con marco en madera y lamina de zinc de 1,80mX2,10m, una puerta de la cocina con marco en madera y lamina de zinc de 1,10mX0,95m, una (1) puerta secundaria con marco en madera y lamina de zinc de 1,70mX2,50m y una (1) puerta corrediza con marco en madera y lamina de zinc de 2,75mX2,40m. Cuenta con cuatro (4) ventanas tipo calado en concreto de 1,60mX1,50m.					
C2: Bodega de 2,18mX1,63m construida en muros de bloque de cemento pañetados interna y externamente con cubierta en teja de asbesto cemento sostenida por los muros y piso en placa de concreto e=0,20m, con una (1) puerta en reja de 0,80mx2,10m	3,55	m²	15	2 “Bueno”	70

6.8. Características Constructivas: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Ciclópea	Ciclópea
ESTRUCTURA	Columnas en concreto y zapatas	Muros de carga



ENTREPISO	No aplica	No aplica
FACHADA	Ladrillo prensado Pañete y pintura	Ladrillo pañetado
CUBIERTA	Teja de zinc	Teja de asbesto cemento
CIELO RASO	No aplica	No aplica
PISOS	Placa en concreto	Placa en concreto
COCINA	Sin mobiliario fijo	No aplica
BAÑOS	Mobiliario común	No aplica
ACABADOS BAÑO	Pañete y pintura	No aplica
ACABADOS MUROS	Pañete y pintura	Pañete
OTROS	No Aplica	No Aplica
VETUSTEZ	20 años aprox.	15 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno

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

CONSTRUCCIONES ANEXAS	MEDIDA	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1: Cerca en postes de madera común de 1,50 m de alto, separación entre postes de 0,40m con 3 línea de alambre de púas	82,48	m	10	2 “Bueno”	30
CA2: Zona dura en concreto de a=15,70m L=2,80m e=0,15m	43,96	m²	20	4 “Malo”	100
CA3: Cerca en postes de madera común de 1,60 m de alto, separación entre postes de 1,00m con 4 línea de alambre de púas	3,86	m	10	2 “Bueno”	30
CA4: Puerta en madera común armada con tablas y dos postes en madera común y tiene como soporte un poste de madera común de 0,65mX1,40m	1,00	und	5	2 “Bueno”	30
CA5: Pozo trampa de grasas en concreto reforzado de a=0,76m L=1,30m con 1,50m de profundidad aproximada y tapa	0,99	m²	15	2 “Bueno”	70



en concreto e=0,10m					
CA6: Cerca en postes de madera común de 1,70 m de alto, separación entre postes de 1,00m con 4 línea de alambre de púas	65,97	m	10	2 “Bueno”	30
CA7: Escalera metálica con 23 escalones cada escalón tiene 0,20m de huella y 0,20m de contrahuella 0,20m con 23 escalones, con baranda en perfil metálico de L=8,40m y h=0,80m	4,17	m²	20	3 “Regular”	50
CA8: Tanque de almacenamiento de combustible en acero de 4,50m de diámetro y 4,50m de altura con tapa en el mismo material, llaves de paso, y baranda de h=1,00m de alto y L= 2,00m en la parte superior, soportado sobre mejoramiento de terreno (En desuso)	15,90	m²	20	3 “Regular”	50
CA9: Estructura antiderrames compuesta por: una zona dura en concreto reforzado de dimensiones irregulares con e=0,15m, y un muro al contorno en ladrillo pañetado y pintado de a=0,08m, L= 34,66m y h= 0,80m soportado sobre cimentación en concreto	68,04	m²	20	2 “Bueno”	70
CA10: Tanques de almacenamiento de combustible con capacidad de 10.000 galones en acero de 2,6m de diámetro y 7,50m de longitud, empotrado sobre placa de concreto reforzado (En funcionamiento)	2,00	und	10	2 “Bueno”	50



CA11: Muro en ladrillo pañetado y pintado de e=0,10m y h=0,25m soportado sobre cimentación en concreto	7,20	m	10	2 “Bueno”	70
CA12: Zona dura en concreto reforzado de a= 1,60m, L=2,00m y e=0,15m	3,20	m²	10	2 “Bueno”	100
CA13: Motobomba eléctrica para bombeo de combustible de 400 RPM marca PEERLESS, empotrada sobre placa de concreto reforzado (CA12)	1,00	und	20	3 “Regular”	30
CA14: Acometida eléctrica compuesta por: dos (2) postes, uno metálico y otro en madera, tubo en acero galvanizado con tablero eléctrico de 3 breakers, reflector de 100W, cámara de vigilancia privada y suministro de energía a la motobomba eléctrica.	1,00	und	10	2 “Bueno”	30
CA15: Estación de tanqueo compuesta por: dos (2) tuberías en acero de 2 1/2" de diámetro y longitud aproximada de 40,06m, una (1) placa en concreto reforzado de a=0,80m, L=3,30m y h= 0,20m, dos (2) estaciones surtidoras con una pistola, cubierta con teja de zinc soportada sobre una estructura metálica de a= 2,20m y L=4,20m, cerramiento con estructura metálica en ángulo de 1 1/2" y malla galvanizada de L=8,60m, h=1,20m, tres (3) bolardos en concreto reforzado de d=5,00"y h=0,80m y dos parachoques en tubería tubo metálico de d=2 1/2" y L= 2,40	9,23	m²	20	2 “Bueno”	50



CA16: Trampa de grasas compuesta por: una placa de concreto reforzado de a=4,20m x L=6,20m y e=0,15m, una canaleta incrustada en acero de a=0,20m y L= 14,80m, una tubería de 2 1/2" con una longitud aproximada de 5,76m que se dirige de la canaleta al pozo (CA5), cubierto por una enramada cubierta con polisombra negra con estructura en postes de madera común de a=4,0 y L=4,20m	26,02	m²	15	2 "Bueno"	70
CA17: Bolardos en tubo metálico de d= 5,00" y h=0,60m, relleno de concreto	3,00	und	20	3 "Regular"	50
CA18: Aviso en estructura en tubo metálico de d=2" y h=2,90m con tablero metálico de a= 1,00m y L=1,00m (Aplica para traslado)	1,00	und	NA	NA	NA

Nota: El anexo constructivo CA18 es objeto de traslado.

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

ESPECIES	CANT	UNID
Mango	2	und
Naranjito (D>1m)	1	und
Neem (D>0,80m)	1	und
Trupillo (D=0,20m - D=0,40m)	2	und
Trupillo (D=0,60m - D=0,80m)	1	und
Ceiba (D>1,00m)	1	und

Fuente: Ficha predial RECD-13-0024.

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 (m ²)	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.

Para la estimación del valor del terreno de la unidad fisiografía 1 se realizó una



investigación directa realizada con profesionales Avaluadores y concedores del mercado inmobiliario del sector de lo cual se obtuvo lo siguiente:

MÉTODO DIRECTO ENCUESTA				
NOMRBE	PROFESIÓN	TELÉFONO	R.A.A	VALOR TERRENO / M2
Diego Álvaro Ariza	Ingeniero	3175389242	1030560049	\$ 145.000,00
Willian Castañeda	Ingeniero	3103436205	1023963942	\$ 155.000,00
Carlos González	Ingeniero	3027198163	1109299585	\$ 150.000,00
Lisandro Castañeda	Arquitecto	3103228882	79425497	\$ 152.000,00
PROMEDIO				\$ 150.500,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 4.203,17
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				2,79%
LÍMITE SUPERIOR				\$ 154.703,17
LÍMITE INFERIOR				\$ 146.296,83
VALOR ADOPTADO UF 1				\$ 150.500,00

NOTA: Se deja constancia bajo la gravedad del juramento que se ha utilizado la investigación directa, por encuestas efectuadas a peritos de amplia experiencia en la materia, considerando que, al momento de la investigación económica, no se encontraron ofertas comparables suficientes con las condiciones del predio objeto de avalúo, ni transacciones sobre predios similares que permitieran la aplicación metodologías en el marco de la resolución 620 del 2008 tal como métodos de comparación de mercado.

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 UF2	\$31.111.000

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 2 terreno en suelo de ronda hídrica urbana se adopta el LIMITE SUPERIOR teniendo en consideración las condiciones normativas de la franja de suelo valorada. De acuerdo con el estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona de inmuebles agropecuarios, ahora bien, teniendo en cuenta que el valor representa la Renta Absoluta del suelo de protección urbana con ofertas en área Rural.

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 via 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 río Magdalena 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 212 vigente y precios unitarios tomados del sector.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$700.941,75	\$133.941,56	\$ 567.000,19	\$ 567.000,00
C2	15	70	21,43%	2	15,21%	\$1.539.080,84	\$234.050,00	\$ 1.305.030,84	\$ 1.305.000,00

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI CONSTRUCCIONES ANEXAS:

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



ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	10	30	33,33%	2	24,19%	\$105.893,99	\$25.614,14	\$ 80.279,85	\$ 80.300,00
CA2	20	100	20,00%	4	58,25%	\$193.040,62	\$112.441,14	\$ 80.599,48	\$ 80.600,00
CA3	10	30	33,33%	2	24,19%	\$48.623,42	\$11.761,27	\$ 36.862,15	\$ 36.900,00
CA4	5	30	16,67%	2	12,00%	\$93.856,58	\$11.266,05	\$ 82.590,53	\$ 82.600,00
CA5	15	70	21,43%	2	15,21%	\$1.050.959,06	\$159.820,70	\$ 891.138,36	\$ 891.100,00
CA6	10	30	33,33%	2	24,19%	\$44.461,69	\$10.754,61	\$ 33.707,08	\$ 33.700,00
CA7	20	50	40,00%	3	41,03%	\$1.349.254,86	\$553.627,60	\$ 795.627,26	\$ 795.600,00
CA8	20	50	40,00%	3	41,03%	\$1.158.587,85	\$475.392,93	\$ 683.194,92	\$ 683.200,00
CA9	20	70	28,57%	2	20,43%	\$276.930,91	\$56.574,97	\$ 220.355,94	\$ 220.400,00
CA10	10	50	20,00%	2	14,22%	\$25.488.023,98	\$3.625.085,19	\$ 21.862.938,79	\$ 21.862.900,00
CA11	10	70	14,29%	2	10,48%	\$76.874,32	\$8.060,26	\$ 68.814,06	\$ 68.800,00
CA12	10	100	10,00%	2	7,89%	\$197.146,23	\$15.558,19	\$ 181.588,04	\$ 181.600,00
CA13	20	30	66,67%	3	63,61%	\$9.475.335,59	\$6.026.912,49	\$ 3.448.423,10	\$ 3.448.400,00
CA14	10	30	33,33%	2	24,19%	\$2.271.688,01	\$549.486,75	\$ 1.722.201,26	\$ 1.722.200,00
CA15	20	50	40,00%	2	29,82%	\$2.192.124,07	\$653.794,43	\$ 1.538.329,64	\$ 1.538.300,00
CA16	15	70	21,43%	2	15,21%	\$593.480,09	\$90.251,28	\$ 503.228,81	\$ 503.200,00
CA17	20	50	40,00%	3	41,03%	\$261.999,65	\$107.503,96	\$ 154.495,69	\$ 154.500,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

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

ESPECIES	CANT	UNID	Valor	Valor total
Mango	2	und	\$ 289.266,67	\$ 578.533,34
Naranjito (D>1m)	1	und	\$ 613.599,89	\$ 613.599,89
Neem (D>0,80m)	1	und	\$ 613.599,89	\$ 613.599,89
Trupillo (D=0,20m - D=0,40m)	2	und	\$ 68.177,77	\$ 136.355,53
Trupillo (D=0,60m - D=0,80m)	1	und	\$ 321.698,05	\$ 321.698,05
Ceiba (D>1,00m)	1	und	\$ 2.300.999,57	\$ 2.300.999,57
VALOR TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 4.564.786,00

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; 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 RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (Z.U.S.R.D.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 Río Magdalena en una longitud aproximada de 236,75 m.



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
TERRENO				
UF 1	m2	791,10	\$ 150.500	\$ 119.060.550
UF 2	m2	5038,00	\$ 3.111	\$ 15.673.218
TOTAL TERRENO				\$ 134.733.768
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	178,75	\$ 567.000	\$ 101.351.250
C2	m2	3,55	\$ 1.305.000	\$ 4.632.750
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 105.984.000
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	82,48	\$ 80.300	\$ 6.623.144
CA2	m2	43,96	\$ 80.600	\$ 3.543.176
CA3	m	3,86	\$ 36.900	\$ 142.434
CA4	und	1,00	\$ 82.600	\$ 82.600
CA5	m2	0,99	\$ 891.100	\$ 882.189
CA6	m	65,97	\$ 33.700	\$ 2.223.189
CA7	m2	4,17	\$ 795.600	\$ 3.317.652
CA8	m2	15,90	\$ 683.200	\$ 10.862.880
CA9	m2	68,04	\$ 220.400	\$ 14.996.016
CA10	und	2,00	\$ 21.862.900	\$ 43.725.800
CA11	m	7,20	\$ 68.800	\$ 495.360
CA12	m2	3,20	\$ 181.600	\$ 581.120
CA13	und	1,00	\$ 3.448.400	\$ 3.448.400
CA14	und	1,00	\$ 1.722.200	\$ 1.722.200
CA15	m2	9,23	\$ 1.538.300	\$ 14.198.509
CA16	m2	26,02	\$ 503.200	\$ 13.093.264
CA17	und	3,00	\$ 154.500	\$ 463.500
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 120.401.433
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 4.564.786
TOTAL AVALÚO				\$ 365.683.987



TOTAL AVALÚO: TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE (\$365.683.987,00)

Medellín, 17 de octubre de 2024

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO

Firmado digitalmente por
MONICA INES FERLIN CASTAÑO
Fecha: 2024.12.02 09:55:37
-05'00'

MÓNICA FERLÍN
Representante Legal

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
AVAL_1014242133

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN

Firmado digitalmente por JUAN
CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2024.12.02 09:51:41
-05'00'

JUAN CAMILO FRANCO
Coordinador Avalúos AVAL_71792559

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN

Firmado digitalmente por NICOLAS
ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2024.12.02 09:55:08 -05'00'

NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Participante AVAL_71332367



15. Documentos Anexos

15.1. Anexo fotográfico

VÍA DE ACCESO Y ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1





C1



C1



C2



C2





CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1



CA2



CA3



CA4





CA5



CA6



CA7



CA8





CA9



CA10



CA11



CA12

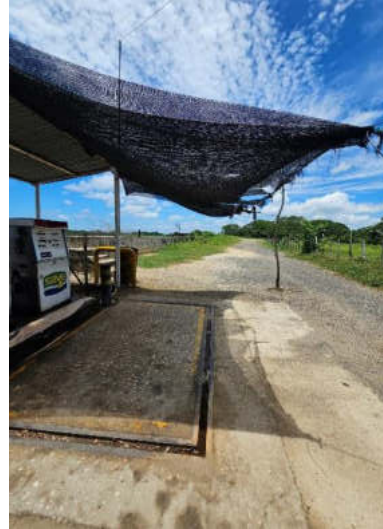




CA13



CA14



CA15



CA16





CA17



CA18



CULTIVOS Y ESPECIES





AVALbienes



Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1





15.2. Consulta Catastral.

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO '16) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Aertrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 2839-920194-14956-4320406
FECHA: 24/5/2024

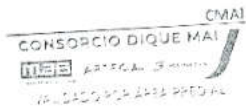
El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC:

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:13-BOLIVAR
MUNICIPIO:140-CALAMAR
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0091-0008-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0091-0008-000
DIRECCIÓN:K 2 37 450
MATRÍCULA:060-177408
ÁREA TERRENO:6 Ha 2146m2
ÁREA CONSTRUIDA:289.0 m2


INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALUO:\$ 608,517,000



INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	ALFONSO FRANCO DE LA ROSA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	903909
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

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



María Alejandra Ferreira Hernández
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 2.2.2.2.6 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.

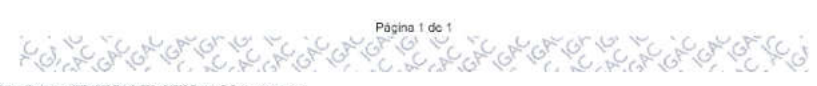
La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Matambo del Departamento Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dvivo, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Jbando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tutua, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Alibon, Anapoima, Anolaima, Arboleda, Bituma, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaque, Cusumbe, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosco, Fúqueno, Fuscasagüá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guavivita, Guayabal de Siriquima, Guayabetal, Guachera, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemesón, Nimitima, Nocaima, Venocía, Paimo, Parí, Paratubero, Pasca, Páez, Quebradanegra, Quicaco, Quipilo, Apulo, San Antonio Del Tequendamá, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Saqueó, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutaouza, Tausa, Tená, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Urea, Vergara, Viani, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopi, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sinclejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cucuta, Abrego, Bucarasica, Cacahira, Convención, El Carmel, El Tama, Hicari, La Playa, San Calisto, Sardinista y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manzanares-Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipios de Sahagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Río de Oro y Chiriguana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Solacia del Departamento del Atlántico, el municipio de Florencia -Caquetá, los municipios de Tunja y Chiquiquirí 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/getramitesyservicios/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




Cartero 301# 45-61 Avenida 6. Calcután. 360 +DDE 548. 81026 - 31023 Bogotá D.C. www.igac.gov.co



15.3. Certificado uso del suelo.



LIBERTY JUSTITIA
 REPÚBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DEL BOLÍVAR
 MUNICIPIO DE CALAMAR
 NIT. 890481202-3



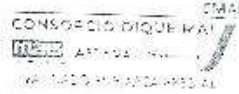
Alcaldía Municipal de
Calamar

SPO-CER-091-2024
 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-0-0006	131400001000000010014000000000
RECD-0-0010	131400100000001010008000000000
RECD-13-0013	131400100000000710002000000000
RECD-13-0014	131400100000000710001000000000
RECD-13-0015	131400100000000710003000000000
RECD-13-0016	131400100000000710004000000000
RECD-13-0017	131400100000000710005000000000
RECD-13-0018	131400100000000710006000000000
RECD-13-0019	131400100000000820006000000000
RECD-13-0021	131400100000000820008000000000
RECD-13-0022	131400100000000910001000000000
RECD-13-0023	131400100000000910007000000000
RECD-13-0024	131400100000000910008000000000
RECD-13-0025	131400100000001340009000000000
RECD-13-0026	131400100000001330006000000000
RECD-0-0008	131400001000000010013000000000


Son de uso **URBANO** y está contenido en una **ZONA DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (Z.U.S.R.D.A.)**. 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. PNU1-2012/12. En esta unidad de planeación se establecen densidades altas. Con un criterio de redensificación urbana, se plantea la densidad de 45 viviendas por hectárea, como estrategia de aprovechamiento del suelo de manera sostenible. Se determinan para esta zona los siguientes usos:


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


alcaldia@calamar.gov.co
 alcaldia@calamar.gov.co
 alcaldia@calamar.gov.co



AVALbienes

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1


**Alcaldía Municipal de Calamar**

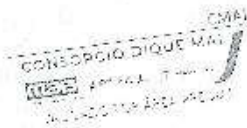
SPO-CER-051-2024
Página 2 de 2
Versión: 2

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS




- Uso principal: residencial unifamiliar y multifamiliar, vivienda de interés social y prioritario.
- Uso complementario: comercial del grupo A y B, institucional del grupo A.
- Uso restringido: se restringen los equipamientos para salud y administración, subestaciones de servicios públicos, puestos de policía, centro administrativo, centros educativos de secundaria y vocacional, correo y teléfonos, supermercados, oficinas de consulta, centro deportivo, bibliotecas, bodegaje al por menor.
- Uso prohibido: se prohíbe el uso industrial, bodegas para almacenamiento de artículos o depósito al por mayor, talleres, bomberos, corrales, comercial del grupo C.

Se expide el presente certificado a solicitud en Calamar Bolívar a los (19) días del mes de junio de 2024.


JOSE PABLO ORTEGA BARCINILLA
Secretario de Planeación y Obras Públicas



Elaboró: Omar Tapia Revisó: José pablo Ortega Aprobó: José pablo Ortega

 3002411889  Calle 20 # 2 - 06 Plazo Municipal  <http://www.calamar-bolivar.gov.co/>
alcaldia@calamar-bolivar.gov.co
contacto@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.

	OF1
	OF2 Daniel Hernández 3017512713
	OF3
	OF4



15.5. Presupuesto de construcciones principales

C1: Construcción					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	178,75	Construdata 212	\$ 358.930,00
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	35,75	Nota 1	\$ 1.030.458,00
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	\$ 98.559,00	227,29	Construdata 212	\$ 22.401.475,11
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 31.240,00	454,57	Construdata 212	\$ 14.200.766,80
Columna 40CmX30Cm	m	\$ 267.431,00	37,50	Construdata 212	\$ 10.028.662,50
Zapata corrida	m3	\$ 653.692,00	2,43	Construdata 212	\$ 1.588.471,56
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10.014,00	545,57	Construdata 212	\$ 5.463.337,98
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm	m2	\$ 11.034,00	125,13	Homecenter	\$ 1.380.629,25
Estructura de madera para teja en fibrocemento	m	\$ 61.406,00	53,48	Construdata 212	\$ 3.283.929,50
Placa en concreto 3000 PSI 10 Cm malla electrosoldada	m2	\$ 122.022,00	178,75	Construdata 212	\$ 21.811.432,50
Inodoro Tipo I	un	\$ 381.173,00	1,00	Construdata 212	\$ 381.173,00
Punto A.F. Inodoro	un	\$ 28.094,00	1,00	Construdata 212	\$ 28.094,00
Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 110.808,00	1,00	Construdata 212	\$ 110.808,00
Ducha con grifería	un	\$ 117.831,00	1,00	Construdata 212	\$ 117.831,00
Punto A.F. Duchas	un	\$ 304.571,00	1,00	Construdata 212	\$ 304.571,00
Salida sanitaria ducha 2"	un	\$ 74.296,00	1,00	Construdata 212	\$ 74.296,00
Lavamanos con grifería tipo I	un	\$ 280.903,00	1,00	Construdata 212	\$ 280.903,00
Punto A.F Lavamanos	un	\$ 28.980,00	1,00	Construdata 212	\$ 28.980,00
Salida sanitaria lavamanos 2"	un	\$ 81.530,00	1,00	Construdata 212	\$ 81.530,00
Reja bancaria	m2	\$ 103.247,00	2,00	Construdata 212	\$ 206.494,00
Puerta lamina cold rolled Cal. 16	m2	\$ 224.930,00	15,68	Construdata 212	\$ 3.526.902,40
Marco puerta 10X3 CM X 2.4 m Cabezal 1 M	un	\$ 79.012,00	4,00	Construdata 212	\$ 316.048,00
Calado cuadrado 19X19 X 10 Cm	un	\$ 3.400,00	266,00	Construdata 212	\$ 904.400,00
Acometida de circuito cable cu 3x2/0+1x1/0awg 02" emt	m	\$ 325.397,00	5,00	Construdata 212	\$ 1.626.985,00
Tablero trifasico con puerta 12 circuitos	un	\$ 171.223,00	1,00	Construdata 212	\$ 171.223,00
Salida luminaria en techo + Roseta PVC	un	\$ 152.522,00	10,00	Construdata 212	\$ 1.525.220,00
Salida interruptor doble PVC	un	\$ 135.983,00	5,00	Construdata 212	\$ 679.915,00
Salida tomacorriente doble en muro	un	\$ 160.993,00	13,00	Construdata 212	\$ 2.092.909,00
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	480,00	Construdata 212	\$ 13.698.720,00
Total costo directo					\$ 107.705.095,60
Administración	5%				\$ 5.385.254,78
Imprevistos	3%				\$ 3.231.152,87
Utilidad	7%				\$ 7.539.356,69
Total AIU	15%				\$ 16.155.764,34
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 1.432.477,77
Total					\$ 125.293.337,71
Cantidad (m2)					\$ 178,75
Valor Adoptado					\$ 700.941,75
Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor					
https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/teja-zinc-ondulada-3048x080mt-cal-35-017mm/234320/					



C2: Bodega					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	3,55	Construdata 212	\$ 7.128,40
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	0,71	Nota 1	\$ 20.465,04
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	\$ 98.559,00	17,37	Construdata 212	\$ 1.711.969,83
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 31.240,00	34,74	Construdata 212	\$ 1.085.277,60
Placa en concreto 3000 PSI 10 Cm malla electrosoldada	m2	\$ 122.022,00	3,55	Construdata 212	\$ 433.178,10
Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 465.621,00	0,36	Construdata 212	\$ 167.623,56
Reja bancaria	m2	\$ 103.247,00	1,68	Construdata 212	\$ 173.454,96
Teja Fibrocemento No 4	m2	\$ 43.289,00	4,26	Construdata 213	\$ 184.411,14
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	32,00	Construdata 212	\$ 913.248,00
Total costo directo					\$ 4.696.756,63
Administración	5%				\$ 234.837,83
Imprevistos	3%				\$ 140.902,70
Utilidad	7%				\$ 328.772,96
Total AIU	15%				\$ 704.513,49
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 62.466,86
Total					\$ 5.463.736,99
Cantidad (m2)					\$ 3,55
Valor Adoptado					\$ 1.539.080,84

Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor

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



15.6. Presupuesto de construcciones anexas

CA1: Muro					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	16,50	Construdata 212	\$ 33.132,00
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	0,26	Nota 1	\$ 7.494,24
Cerco 8X8 Cm X 2.9 M - Ordinario	und	\$ 23.572,00	206,00	Construdata 212	\$ 4.855.832,00
Alambre de púas (400M) Cal 16.5	m	\$ 446,00	247,44	Construdata 212	\$ 110.358,24
Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg	und	\$ 17.900,00	2,62	Mercadolibre	\$ 46.898,00
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	86,00	Construdata 212	\$ 2.454.354,00
Total costo directo					\$ 7.508.068,48
Administración	5%				\$ 375.403,42
Imprevistos	3%				\$ 225.242,05
Utilidad	7%				\$ 525.564,79
Total AIU	15%				\$ 1.126.210,27
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 99.857,31
Total					\$ 8.734.136,06
Cantidad (m)					\$ 82,48
Valor Adoptado					\$ 105.893,99
Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor					
https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia-_JM#polycard_client=search-nordic&position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=6d088978-6d71-4b23-8ab2-d87bea718076					

CA2: Zona dura					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	43,96	Construdata 212	\$ 88.271,68
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	6,60	Nota 1	\$ 190.238,40
Placa en concreto 3000 PSI 10 Cm malla electrosoldada	m2	\$ 122.022,00	43,96	Construdata 212	\$ 5.364.087,12
Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 465.621,00	2,20	Construdata 212	\$ 1.024.366,20
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	22,00	Construdata 212	\$ 627.858,00
Total costo directo					\$ 7.294.821,40
Administración	5%				\$ 364.741,07
Imprevistos	3%				\$ 218.844,64
Utilidad	7%				\$ 510.637,50
Total AIU	15%				\$ 1.094.223,21
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 97.021,12
Total					\$ 8.486.065,73
Cantidad (m2)					\$ 43,96
Valor Adoptado					\$ 193.040,62
Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor					

CA3: Cerca					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	0,77	Construdata 212	\$ 1.546,16
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	0,01	Nota 1	\$ 288,24
Cerco 8X8 Cm X 2.9 M - Ordinario	und	\$ 23.572,00	4,00	Construdata 212	\$ 94.288,00
Alambre de púas (400M) Cal 16.5	m	\$ 446,00	15,44	Construdata 212	\$ 6.886,24
Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg	und	\$ 17.900,00	0,07	Mercadolibre	\$ 1.253,00
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	2,00	Construdata 212	\$ 57.078,00
Total costo directo					\$ 161.339,64
Administración	5%				\$ 8.066,98
Imprevistos	3%				\$ 4.840,19
Utilidad	7%				\$ 11.293,77
Total AIU	15%				\$ 24.200,95
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 2.145,82
Total					\$ 187.686,40
Cantidad (m)					\$ 3,86
Valor Adoptado					\$ 48.623,42
Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor					
https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia-_JM#polycard_client=search-nordic&position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=6d088978-6d71-4b23-8ab2-d87bea718076					



CA4: Puerta					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	0,01	Construdata 212	\$ 20,08
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	0,01	Nota 1	\$ 288,24
Cerco 8X8 Cm X 2.9 M - Ordinario	und	\$ 23.572,00	1,00	Construdata 212	\$ 23.572,00
Tabla burra 10 X 2.2 A 2.7 Cm X 2.9 M - Eucalipto	und	\$ 7.010,00	2,00	Construdata 212	\$ 14.020,00
Listón 8 CM X 1.8 CM X 2.9 M - Amarillo	und	\$ 11.792,00	1,00	Construdata 212	\$ 11.792,00
Puntilla con cabeza 2"	und	\$ 4.900,00	0,50	Construdata 212	\$ 2.450,00
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	1,00	Construdata 212	\$ 28.539,00
Total costo directo					\$ 80.681,32
Administración	5%				\$ 4.034,07
Imprevistos	3%				\$ 2.420,44
Utilidad	7%				\$ 5.647,69
Total AIU	15%				\$ 12.102,20
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 1.073,06
Total					\$ 93.856,58
Cantidad (und)					\$ 1,00
Valor Adoptado					\$ 93.856,58

Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor

CA5: Pozo					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	0,99	Construdata 212	\$ 1.987,92
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	1,45	Nota 1	\$ 41.794,80
Muro bloque concreto estructural 9 Cm	m2	\$ 120.374,00	1,95	Construdata 212	\$ 234.729,30
Pañete impermeabilizado muros 1-4	m2	\$ 42.411,00	3,90	Construdata 212	\$ 165.402,90
Placa en concreto 3000 PSI 10 Cm malla electrosoldada	m2	\$ 122.022,00	0,99	Construdata 212	\$ 120.801,78
Placa en concreto 3000 PSI 10 Cm Malla elect Entrepiso	m2	\$ 102.390,00	0,99	Construdata 212	\$ 101.366,10
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	8,00	Construdata 212	\$ 228.312,00
Total costo directo					\$ 894.394,80
Administración	5%				\$ 44.719,74
Imprevistos	3%				\$ 26.831,84
Utilidad	7%				\$ 62.607,64
Total AIU	15%				\$ 134.159,22
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 11.895,45
Total					\$ 1.040.449,47
Cantidad (m2)					\$ 0,99
Valor Adoptado					\$ 1.050.959,06

Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor

CA6: Cerca					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	13,20	Construdata 212	\$ 26.505,60
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	0,08	Nota 1	\$ 2.305,92
Cerco 8X8 Cm X 2.9 M - Ordinario	und	\$ 23.572,00	66,00	Construdata 212	\$ 1.555.752,00
Alambre de púas (400M) Cal 16.5	m	\$ 446,00	263,88	Construdata 212	\$ 117.690,48
Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg	und	\$ 17.900,00	1,12	Mercadolibre	\$ 20.048,00
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	28,00	Construdata 212	\$ 799.092,00
Total costo directo					\$ 2.521.394,00
Administración	5%				\$ 126.069,70
Imprevistos	3%				\$ 75.641,82
Utilidad	7%				\$ 176.497,58
Total AIU	15%				\$ 378.209,10
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 33.534,54
Total					\$ 2.933.137,64
Cantidad (m)					\$ 65,97
Valor Adoptado					\$ 44.461,69

Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor

https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia-_JM#polycard_client=search-nordic&position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=6d088978-6d71-4b23-8ab2-d87bea718076



CA7: Escalera					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	4,17	Construdata 212	\$ 8.373,36
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	0,42	Nota 1	\$ 12.106,08
Escalera metálica de caracol.	und	\$ 4.587.787,92	1,00	Generador de precios	\$ 4.587.787,92
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	8,00	Construdata 212	\$ 228.312,00
Total costo directo					\$ 4.836.579,36
Administración	5%				\$ 241.828,97
Imprevistos	3%				\$ 145.097,38
Utilidad	7%				\$ 338.560,56
Total AIU	15%				\$ 725.486,90
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 64.326,51
Total					\$ 5.626.392,77
Cantidad (m2)					\$ 4,17
Valor Adoptado					\$ 1.349.254,86
Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor					
https://colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/calculaprecio.asp?Valor=1 0_0 3 SET010 set_010: 0_0_0_0_0					

CA8: Tanque					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	15,90	Construdata 212	\$ 31.927,20
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	3,18	Nota 1	\$ 91.660,32
Placa en concreto 3000 PSI 10 Cm malla electrosoldada	m2	\$ 122.022,00	15,90	Construdata 212	\$ 1.940.149,80
Tanque de almacenamiento de acero inoxidable	und	\$ 12.401.985,00	1,00	Alibaba	\$ 12.401.985,00
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	48,00	Construdata 212	\$ 1.369.872,00
Total costo directo					\$ 15.835.594,32
Administración	5%				\$ 791.779,72
Imprevistos	3%				\$ 475.067,83
Utilidad	7%				\$ 1.108.491,60
Total AIU	15%				\$ 2.375.339,15
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 210.613,40
Total					\$ 18.421.546,87
Cantidad (m2)					\$ 15,90
Valor Adoptado					\$ 1.158.587,85
Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor					
https://spanish.alibaba.com/product-detail/SS-304-316-10000-gallon-stainless-1600986341905.html?spm=a2700.7724857.0.0.70912f42zosXXYr					

CA9: Estructura Antiderrames					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	68,04	Construdata 212	\$ 136.624,32
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	10,21	Nota 1	\$ 294.293,04
Muro bloque concreto estructural 9 Cm	m2	\$ 120.374,00	27,73	Construdata 212	\$ 3.337.971,02
Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	\$ 42.411,00	55,46	Construdata 212	\$ 2.352.114,06
Cimentación ciclopea (Mezcla de obra)	m3	\$ 486.868,00	0,83	Construdata 212	\$ 404.100,44
Placa en concreto 3000 PSI 10 Cm malla electrosoldada	m2	\$ 122.022,00	68,04	Construdata 212	\$ 8.302.376,88
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	48,00	Construdata 212	\$ 1.369.872,00
Total costo directo					\$ 16.197.351,76
Administración	5%				\$ 809.867,59
Imprevistos	3%				\$ 485.920,55
Utilidad	7%				\$ 1.133.814,62
Total AIU	15%				\$ 2.429.602,76
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 215.424,78
Total					\$ 18.842.379,30
Cantidad (m2)					\$ 68,04
Valor Adoptado					\$ 276.930,91
Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor					



CA10: Tanques					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Tanque de gasolina horizontal de 10000 galones	und	\$ 21.681.792,00	2,00	Alibaba	\$ 43.363.584,00
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	16,00	Construdata 212	\$ 456.624,00
Total costo directo					\$ 43.820.208,00
Administración	5%				\$ 2.191.010,40
Imprevistos	3%				\$ 1.314.606,24
Utilidad	7%				\$ 3.067.414,56
Total AIU	15%				\$ 6.573.031,20
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 582.808,77
Total					\$ 50.976.047,97
Cantidad (und)					\$ 2,00
Valor Adoptado					\$ 25.488.023,98

<https://www.alibaba.com/product-detail/1000-gallons-to-10000-gallons->

CA11: Muro					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	1,44	Construdata 212	\$ 2.891,52
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	0,43	Nota 1	\$ 12.394,32
Muro bloque concreto estructural 9 Cm	m2	\$ 120.374,00	1,80	Construdata 212	\$ 216.673,20
Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	\$ 42.411,00	3,60	Construdata 212	\$ 152.679,60
Cimentación ciclopea (Mezcla de obra)	m3	\$ 486.868,00	0,07	Construdata 212	\$ 34.080,76
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	2,00	Construdata 212	\$ 57.078,00
Total costo directo					\$ 475.797,40
Administración	5%				\$ 23.789,87
Imprevistos	3%				\$ 14.273,92
Utilidad	7%				\$ 33.305,82
Total AIU	15%				\$ 71.369,61
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 6.328,11
Total					\$ 553.495,12
Cantidad (m)					\$ 7,20
Valor Adoptado					\$ 76.874,32
Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor					

CA12: Zona dura					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	3,20	Construdata 212	\$ 6.425,60
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	0,48	Nota 1	\$ 13.835,52
Placa en concreto 3000 PSI 10 Cm malla electrosoldada	m2	\$ 122.022,00	3,20	Construdata 212	\$ 390.470,40
Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 465.621,00	0,16	Construdata 212	\$ 74.499,36
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	2,00	Construdata 212	\$ 57.078,00
Total costo directo					\$ 542.308,88
Administración	5%				\$ 27.115,44
Imprevistos	3%				\$ 16.269,27
Utilidad	7%				\$ 37.961,62
Total AIU	15%				\$ 81.346,33
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 7.212,71
Total					\$ 630.867,92
Cantidad (m2)					\$ 3,20
Valor Adoptado					\$ 197.146,23
Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor					



CA13: Motobomba					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Bomba Barnes Autocebante 13.0 HP Hierro Diesel – Arranque Eléctrico	und	\$ 6.315.000,00	1,00	Bombeo	\$ 6.315.000,00
Cerco 8X8 Cm X 2.9 M - Ordinario	und	\$ 23.572,00	1,00	Construdata 212	\$ 23.572,00
Poste metálico IZMT	und	\$ 198.000,00	1,00	Iluminar	\$ 198.000,00
Tubo estructural redondo negro 3" X 6 M Espe 4 mm	m	\$ 77.641,00	3,00	Construdata 212	\$ 232.923,00
Tablero trifásico con puerta 12 circuitos	un	\$ 171.223,00	1,00	Construdata 212	\$ 171.223,00
Acometida de circuito cable cu 3x2/0+1x1/0awg 02" emt	m	\$ 325.397,00	3,00	Construdata 212	\$ 976.191,00
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	8,00	Construdata 212	\$ 228.312,00
Total costo directo					\$ 8.145.221,00
Administración	5%				\$ 407.261,05
Imprevistos	3%				\$ 244.356,63
Utilidad	7%				\$ 570.165,47
Total AIU	15%				\$ 1.221.783,15
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 108.331,44
Total					\$ 9.475.335,59
Cantidad (und)					\$ 1,00
Valor Adoptado					\$ 9.475.335,59
https://bombeo.co/producto/bomba-barnes-autocebante-13-0-hp-hierro-diesel-arranque-electrico-motor-hi-force-6-x-6-18-mca-400-gpm-1d0352ae-ad-6b-130-hf/?srsltid=AfmBOoobiUSNRy4HNpENvHfi3s7ZDJCodQeF-MTBADkxwKLF6b4xzGb					

CA14: Acometida eléctrica					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	0,27	Construdata 212	\$ 542,16
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	0,05	Nota 1	\$ 1.441,20
Cerco 8X8 Cm X 2.9 M - Ordinario	und	\$ 23.572,00	1,00	Construdata 212	\$ 23.572,00
Poste metálico IZMT	und	\$ 198.000,00	1,00	Iluminar	\$ 198.000,00
Tubo estructural redondo negro 3" X 6 M Espe 4 mm	m	\$ 77.641,00	3,00	Construdata 212	\$ 232.923,00
Tablero trifásico con puerta 12 circuitos	un	\$ 171.223,00	1,00	Construdata 212	\$ 171.223,00
Acometida de circuito cable cu 3x2/0+1x1/0awg 02" emt	m	\$ 325.397,00	3,00	Construdata 212	\$ 976.191,00
MANO DE OBRA					
Mano de obra FF1	Hc	\$ 87.226,00	4,00	Construdata 212	\$ 348.904,00
Total costo directo					\$ 1.952.796,36
Administración	5%				\$ 97.639,82
Imprevistos	3%				\$ 58.583,89
Utilidad	7%				\$ 136.695,75
Total AIU	15%				\$ 292.919,45
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 25.972,19
Total					\$ 2.271.688,01
Cantidad (und)					\$ 1,00
Valor Adoptado					\$ 2.271.688,01
Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor					
https://il-luminar.com.co/producto/poste-metalico-izmit/?srsltid=AfmBOoo3UzDV7jAqTVRv3Xn8Y51F-UwXzqko2LhNjXDb9u8nN6L9h0f					

CA15: Estación de tanqueo					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	9,23	Construdata 212	\$ 18.533,84
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	1,85	Nota 1	\$ 53.324,40
Tubo estructural redondo negro 2 1/2" X 6 M Espe 3 mm	m	\$ 48.233,00	40,06	Construdata 212	\$ 1.932.213,98
Placa en concreto 3000 PSI 10 Cm malla electrosoldada	m2	\$ 122.022,00	9,23	Construdata 212	\$ 1.126.263,06
Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 465.621,00	0,92	Construdata 212	\$ 428.371,32
Dispensador de combustible de bomba única	und	\$ 5.203.630,00	2,00	Alibaba	\$ 10.407.260,00
Cerramiento en malla eslabonada cal 10	m2	\$ 62.279,00	10,32	Construdata 212	\$ 642.719,28
Bolardo en Concreto 0.24x0.85 Mts con Cuello	und	\$ 89.900,00	3,00	Homecenter	\$ 269.700,00
Tubo estructural redondo negro 2 1/2" X 6 M Espe 3 mm	m	\$ 48.233,00	4,80	Construdata 212	\$ 231.518,40
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	80,00	Construdata 212	\$ 2.283.120,00
Total costo directo					\$ 17.393.024,28
Administración	5%				\$ 869.651,21
Imprevistos	3%				\$ 521.790,73
Utilidad	7%				\$ 1.217.511,70
Total AIU	15%				\$ 2.608.953,64
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 231.327,22
Total					\$ 20.233.305,14
Cantidad (m2)					\$ 9,23
Valor Adoptado					\$ 2.192.124,07
Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor					
https://spanish.alibaba.com/product-detail/Chinese-New-Product-Petrol-Station-Equipment-1600954810236.html?spm=a2700.7724857.0.0.5ae017f5LXFpYd					
https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/380350/bolardo-en-concreto-024x085-mts-con-cuello/380350/					



CA16: Trampa de grasa					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	26,02	Construdata 212	\$ 52.248,16
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	26,02	Nota 1	\$ 750.000,48
Muro bloque concreto estructural 9 Cm	m2	\$ 120.374,00	20,80	Construdata 212	\$ 2.503.779,20
Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	\$ 42.411,00	41,60	Construdata 212	\$ 1.764.297,60
Placa en concreto 3000 PSI 10 Cm malla electrosoldada	m2	\$ 122.022,00	26,02	Construdata 212	\$ 3.175.012,44
Placa en concreto 3000 PSI 10 Cm Malla elect Entrepiso	m2	\$ 102.390,00	26,02	Construdata 212	\$ 2.664.187,80
Canaleta Metálica 8x4 Con División	m	\$ 43.000,00	14,80	Mercadolibre	\$ 636.400,00
Tubo estructural redondo negro 2 1/2" X 6 M Espe 3 mm	m	\$ 48.233,00	4,20	Construdata 212	\$ 202.578,60
Cerco 8X8 Cm X 2.9 M - Ordinario	und	\$ 23.572,00	6,00	Construdata 212	\$ 141.432,00
Polisombra negra 1X4 m (Rollo 1000 M2)	m	\$ 2.475,00	4,00	Construdata 212	\$ 9.900,00
Puntilla con cabeza 2"	und	\$ 4.900,00	1,00	Construdata 212	\$ 4.900,00
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	48,00	Construdata 212	\$ 1.369.872,00
Total costo directo					\$ 13.274.608,28
Administración	5%				\$ 663.730,41
Imprevistos	3%				\$ 398.238,25
Utilidad	7%				\$ 929.222,58
Total AIU	15%				\$ 1.991.191,24
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 176.552,29
Total					\$ 15.442.351,81
Cantidad (m2)					\$ 26,02
Valor Adoptado					\$ 593.480,09
Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1917175262-canaleta-metalica-8x4-con-division-_JM#polycard_client=search-nordic&position=21&search_layout=stack&type=item&tracking_id=63ed8026-0712-4ce0-af9c-1d12ec5b62ea					

CA17: Bolardos					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	0,27	Construdata 212	\$ 542,16
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	0,05	Nota 1	\$ 1.441,20
Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 465.621,00	0,39	Construdata 212	\$ 181.592,19
Tubo estructural redondo negro 6" X 6 M Espe 6 mm	m	\$ 225.817,00	1,80	Construdata 212	\$ 406.470,60
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	3,00	Construdata 212	\$ 85.617,00
Total costo directo					\$ 675.663,15
Administración	5%				\$ 33.783,16
Imprevistos	3%				\$ 20.269,89
Utilidad	7%				\$ 47.296,42
Total AIU	15%				\$ 101.349,47
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 8.986,32
Total					\$ 785.998,94
Cantidad (und)					\$ 3,00
Valor Adoptado					\$ 261.999,65
Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor					

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



15.7. Presupuesto traslados

CA18: Aviso (Traslado)					
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Localización Trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	0,25	Construdata 212	\$ 502,00
Excavación manual general	m3	\$ 28.824,00	0,03	Nota 1	\$ 720,60
Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 465.621,00	0,03	Construdata 212	\$ 11.640,53
Herramienta menor		10%		Construdata 212	\$ 11.415,60
MANO DE OBRA					
Mano de obra AA	Hc	\$ 28.539,00	4,00	Construdata 212	\$ 114.156,00
Total costo directo					\$ 138.434,73
Administración	5%				\$ 6.921,74
Imprevistos	3%				\$ 4.153,04
Utilidad	7%				\$ 9.690,43
Total AIU	15%				\$ 20.765,21
IVA sobre utilidades (19%)	19%				\$ 1.841,18
Total					\$ 161.041,12
Cantidad (und)					\$ 1,00
Valor Adoptado					\$ 161.041,12

Nota 1: Se toma la excavación manual general como 1 hora de mano de obra AA mas el 1% de herramienta menor

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

15.8 Presupuesto cultivos y especies

ESPECIES	DAP	Tipo de madera	Valor
Mango	N/A	CULTIVO	\$ 289.266,67
Naranjito (D>1m)	DAP >81 cm	TERCERA MADERA	\$ 613.599,89
Neem (D>0,80m)	DAP >81 cm	TERCERA MADERA	\$ 613.599,89
Trupillo (D=0,20m - D=0,40m)	DAP 31-40 cm	TERCERA MADERA	\$ 68.177,77
Trupillo (D=0,60m - D=0,80m)	DAP 61-80 cm	TERCERA MADERA	\$ 321.698,05
Ceiba (D>1,00m)	DAP >81 cm	SEGUNDA MADERA	\$ 2.300.999,57

Cultivo	Tiempo improductivo años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	RENDIMIENTO		Precio de Venta promedio \$/Kg	Precio de Venta Máximo \$/Kg	PRECIO COSECHA		Densidad Cultivo Planta/Ha	Valores Generales por planta			
				Producción Promedio Kg/Ha/Año	Producción Máxima Kg/Ha/Año			Mínimo	Máximo		Valor adaptado	Minima por Planta	Valor intermedio por Planta	Máxima por Planta
Mango Común	3	\$ 16.119.702	\$ 9.750.346	10100	11450	\$ 900	\$ 1.100	\$ 9.090.000	\$ 12.595.000	150	172.466,99	\$ 279.000,00	\$ 289.266,67	\$ 359.366,67



ESPECIES IDENTIFICADAS COMO MADERABLES	
Especies clasificadas como madera de primera	Aceituno vitex, Zaragoza cañaguaste, 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.
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, 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.
Especies clasificadas como madera de tercera	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.

15.8. Anexo Indemnizaciones Económicas

I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

Notariado y Registro: De conformidad con el protocolo para avalúos urbanos 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:

Para efectos del presente avalúo comercial corporativo no se liquidará lucro cesante POR CONCEPTO DE pérdida de utilidad por actividad económica, toda vez que la documentación suministrada por el Concesionario no se considera como suficiente, debido a que no se remite la información tributaria correspondiente, de conformidad con lo estipulado en la Resolución IGAC 898 de 2014.



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	\$ 161.041	Traslado aviso
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	\$ 161.041	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 161.041	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 17 de Octubre 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-13-0024

SOLICITANTE: Ecosistemas del Dique

FECHA: Octubre 17 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 Urbano, 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	\$365.683.987	\$ 0	\$ 0	\$ 161.041	\$ 0

Siendo las 3:00 pm del día 17 de octubre de 2024, se da por terminado el comité de avalúos.

Para constancia firman sus asistentes:

Firmado digitalmente por
MONICA INES FERLIN
CASTAÑO
Fecha: 2024.12.02 09:55:52
-05'00'

MÓNICA FERLIN
Representante Legal



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
AVAL_1014242133

Firmado digitalmente por JUAN
CAMILO FRANCO FERLIN
Fecha: 2024.12.02 09:53:45 -05'00'

JUAN CAMILO FRANCO
Coordinador Avalúos AVAL_71792559

Firmado digitalmente por
NICOLAS ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2024.12.02 09:54:55 -05'00'

NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Participante AVAL_71332367