



Remitente

Nombre/Razón Social: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)
Dirección: CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NUÑEZ PISO 3
Ciudad: CARTAGENA, BOLIVAR
Departamento: BOLIVAR
Codigo postal: YP006268634CO
Envío

Destinatario

Nombre/Razón Social: VITALIA QUINTERO DE IBAÑEZ Y/O HEREDEROS DETERMINA
Dirección: CL 71 #6A-56 PH BARR CRESPO APTO NUM1 EDIFICIO 1
Ciudad: CARTAGENA, BOLIVAR
Departamento: BOLIVAR
Codigo postal: YP006268634CO
Fecha admisión: 20/10/2025 09:37:35

8103
000

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9
Mintic Concesión de Correo/

NOTIFICACIONES 2025

Centro Operativo : PV.ELBOSQUE
Fecha Admisión: 20/10/2025 09:37:35
Orden de servicio: Fecha Aprox Entrega: 21/10/2025



YP006268634CO

Valores	Nombre/ Razón Social: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)	Dirección: CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NUÑEZ PISO 3	Referencia:	Teléfono: 3013312490	Código Postal:
	Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR	Depto: BOLIVAR	Código Operativo: 8103000		
	Peso Físico(grams): 80	Peso Volumétrico(grams): 0	Peso Facturado(grams): 80	Valor Declarado: \$0	Valor Flete: \$17.350
	Valor Total: \$17.350 COP	Dice Contener : NOTIFICACION POR AVISO DE LA OFERTA DE COMPRA NO. OINAC-031	Observaciones del cliente :		

Causal Devoluciones:

<input type="checkbox"/> RE Rehusado	<input type="checkbox"/> C1 C2 Cerrado
<input type="checkbox"/> NE No existe	<input type="checkbox"/> N1 N2 No contactado
<input type="checkbox"/> NS No reside	<input type="checkbox"/> FA Fallecido
<input type="checkbox"/> NR No reclamado	<input type="checkbox"/> AC Apartado Clausurado
<input type="checkbox"/> DE Desconocido	<input type="checkbox"/> FM Fuerza Mayor
<input type="checkbox"/> Dirección errada	

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

C.C. Tel: Hora:

Fecha de entrega: dd/mm/aaaa

Distribuidor:

C.C.

Gestión de entrega:

1er dd/mm/aaaa 2do dd/mm/aaaa



81030008103000YP006268634CO

8103
000
P.V.ELBOSQUE
NORTE



Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, 29 de septiembre de 2025

OINAC-031-NOT

Señora:
Nombre VITALIA QUINTERO DE IBÁÑEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS
Documento de identidad C.C. No. 26.612.447
Dirección Domicilio Principal CL 71 # 6 A - 56 R P H BARR CRESPO APTO NUM 1 1 EDIF.
Correo electrónico: Luiseduardo21@hotmail.com
Teléfono: 302 228 3687.
Dirección del Predio: CL 71 # 6 A - 56 R P H BARR CRESPO APTO NUM 1 1 EDIF
APARTAMENTO 101 DEL EDIFICIO CALLE 71 No. 6 A-56 R.P.H.
Ciudad: Cartagena.
Departamento: Bolívar.

Referencia: Contrato de Concesión APP No. 001 de 2023.

Asunto: Notificación por aviso de la Oferta de Compra No. OINAC-031 de fecha 29 de septiembre de 2025, en virtud del inciso 1º del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por la cual se dispone la adquisición de un predio sometido a régimen de propiedad horizontal, con un área privada de **CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS (160,00 m²)**, ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005590902900000020 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-177153 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. Ficha predial **IPARNC-01-016** de la Unidad Funcional 1.

Respetado Señor(es):

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con la **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. - OINAC**, identificado con NIT. 901.780.072-4, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema **APP No. 001 de 2023**, ejecutaran el proyecto "**Ampliación del Terminal Internacional y la Ampliación de**



Servicios Postales Nacionales S.A.

PUNTO DE VENTA - EL BOSQUE



la **Plataforma Comercial**" como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de utilidad Pública e Interés Social.

En virtud de lo anterior, la **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. - OINAC** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, el día 24 de septiembre de 2025 expidió la Oferta Formal de Compra No. **OINAC-031** por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado **IPARNC-01-016**, Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS (160,00 m²)**, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005590902900000020 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-177153 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, cuyo titular del derecho real de dominio es: **VITALIA QUINTERO DE IBÁÑEZ**, identificada con C.C. No. 26.612.447, quien se encuentra fallecida de conformidad al Registro Civil de Defunción, Indicativo Serial No. 10371361, debidamente inscrito en la Notaria Segunda del Círculo de Cartagena.

Que el día 08 del mes de Octubre del año 2025, se envió la citación con radicado No. OINAC-031-101 para la notificación personal de la Oferta de Compra arriba indicada, a la dirección del inmueble denominado **IPARNC-01-016**, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005590902900000020 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-177153 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, a través de la empresa de correo certificado 4-72, con numero de guía 11P006263075CO, citación que (SI (✓) / NO ()) fue recibida en su lugar de destino el día 10-10-2025 en el cual se informó las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procederá a notificar mediante aviso a través del envío Integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los herederos determinado e indeterminados de **VITALIA QUINTERO DE IBÁÑEZ (Q.E.P.D.)**, quien en vida se identificaba con cedula de ciudadanía No. 26.612.447, y a los herederos determinados e indeterminados que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con la fallecida propietaria; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se precede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Contra la indicada oferta de compra no precede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destine de conformidad



Servicios Postales Nacionales S.A.

PUNTO DE VENTA - EL BOSQUE

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9 de 1989.

Se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 1º del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

"(...) artículo 69. Notificación por aviso. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal. (...)"

Cordialmente,

CARLOS ALBERTO CUARTAS QUICENO
Representante Legal

OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA SAS - OINAC

Copia: Carlos Alberto Carrasco, Gerente Proyectos Aeroportuarios-ANI
Juan Alfredo Martínez, Coordinador de proyectos ANI
Jairo Hernando Ruiz Sandoval, director Interventoría Consorcio Insamar

Proyectó: Compromiso Legal S.A.S

Revisó: Dayro Casadiego, - Karina Peñaloza CCNC // Mónica Rodríguez Rivera, directora Jurídica OINAC



Servicios Postales Nacionales S.A.

PUNTO DE VENTA - EL BOSQUE

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



Certificado de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.S

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la direccion señalada.

Envío entregado en la direccion señalada.



 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.517-9 <small>Ativo Correo en Colombia</small>			
NOTIFICACIONES 2025 Centro Operativo: PV.ELBOSQUE Orden de servicio:		Fecha Admisión: 20/10/2025 09:37:35 Fecha Aprox. Entrega: 21/10/2025 YP006268634CO	
8103 000	Remite Nombre/ Razón Social: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC) Dirección: CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ PISO 3 Referencia: Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR Telefono: 3013312490 Código Postal: Depto: BOLIVAR Código Operativo: 8103000		Causas Devoluciones: RE Refusado C1 C2 Cerrado NE No existe N1 N2 No contactado NR No reside FA Falta de NR No reclamado AC Apertura Clausurada DL Desconocido FM Fuerza Mayor <input type="checkbox"/> Excepción enviada
	Destinatario Nombre/ Razón Social: VITALIA CUINTERO DE IBAÑEZ Y/O HEREDEROS DETERMINA Dirección: CL 71 #5A-58 PH BARR CRESPO APTO NUM1 EDIFICIO 1 Tel: 3022283887 Código Postal: Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR Depto: BOLIVAR Código Operativo: 8103000		Com: nombre y/o sello de quien recibe: <i>Roberto Reyes</i> <i>20/10/2025</i> Fecha de entrega: 20/10/2025 Distribuidor: <i>Roberto Reyes</i> C.C. <i>26.218.54</i> Gestión de entrega: <i>22-10-25</i>
8103 000	Valores Peso Vialto (grs): 80 Peso Volumétrico (grs): 9 Peso Facturado (grs): 80 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$17.350 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$17.350 COP		Dica Contener: NOTIFICACION POR AVISO DE LA OFERTA DE COMPRA NO. OINAC-031 Observaciones del cliente:
			
<small>81030003103000YP006268634CO</small> Postal Bogotá CC. Calle 80 No. 75 C # 35-410 Bogotá / www.472.com.co / línea gratuita 01-8000-870 / tel. contacto 01-8000-4720000 No. Registro Lic. de Corp. 03000 del 20 de mayo de 2014/ No. Lic. de Negocio 03000 de 9 agosto de 2014			

Copyright © 2021 4-72. All rights reserved.



Versión 1.0.0

Número de guía: YP006268634CO

Datos del envío

Fecha de envío: 20/10/2025 09:37:35
Tipo de servicio: NOTIFICACIONES 2025
Cantidad: 1
Peso: 80,00
Valor: 17350,00
Orden de servicio:

Datos del Remitente

Nombre: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)
Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR
Departamento: BOLIVAR
Dirección: CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NUEZ PISO 3
Teléfono: 3013312490

Datos del Destinatario

Nombre: VITALIA QUINTERO DE IBAEZ Y/O HEREDEROS DETERMINA
Ciudad: CARTAGENA_BOLIVAR
Departamento: BOLIVAR
Dirección: CL 71 #6A-56 PH BARR CRESPO APTO NUM1 EDIFIDICIO 1
Teléfono: 3022283687

Eventos del envío

Carta asociada: **Código envío paquete:** **Quién recibe:** **Envío Ida/Regreso asociado:**

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
20/10/2025 9:37:35 a.m.	PV.ELBOSQUE	Admitido	
22/10/2025 3:26:58 p.m.	CD.CARTAGENA	Entregado	

PREDIO IPARNC-01-016

El presente **AVISO** se fija para los fines correspondientes en la página web dispuesta por el concesionario **Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena S.A.S. – OINAC** www.aeropuertocartagena.com.co y la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI** www.ani.gov.co, el cual permanecerá fijado por el término de cinco (5) días, con el fin de notificar a la señora de la oferta de compra No. OINAC-031 del 29 de septiembre de 2025, por la cual se dispone la adquisición de un área total de terreno de **CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS (160.00 m²)** del predio denominado IPARNC-01-016, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 060-177153 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, de la Unidad Funcional 1 del proyecto en referencia.

LA PRESENTE NOTIFICACIÓN SE CONSIDERA SURTIDA AL FINALIZAR EL DÍA SIGUIENTE AL RETIRO DEL AVISO.

Con el presente aviso se Pública la oferta de compra No. OINAC-031 del 29 de septiembre de 2025.

FIJADO EN LAS PÁGINAS WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI Y OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC.

FIJADO EL DIA 24 DE OCTUBRE DE 2025 A LAS 8:00 A.M.

DESFIJADO EL DIA 30 DE OCTUBRE DE 2025 A LAS 5:00 P.M.

Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, 29 de septiembre de 2025

OINAC-031

Señora.

Nombre	VITALIA QUINTERO DE IBÁÑEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS
Documento de identidad	C.C. No. 26.612.447
Dirección Domicilio Principal	CL 71 # 6 A - 56 R P H BARR CRESPO APTO NUM 1 1 EDIF.
Correo electrónico:	Luiseduardo21@hotmail.com
Teléfono:	302 228 3687.
Dirección del Predio:	CL 71 # 6 A - 56 R P H BARR CRESPO APTO NUM 1 1 EDIF APARTAMENTO 101 DEL EDIFICIO CALLE 71 No. 6 A-56 R.P.H.
Ciudad:	Cartagena.
Departamento:	Bolívar.

Referencia: Contrato de Concesión APP No. 001 de 2023.

Asunto: Oficio de Oferta de Compra, por la cual se dispone la adquisición de un predio sometido a régimen de propiedad horizontal, con un área privada de **CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS (160,00 m²)**, del predio denominado IPARNC-01-016, ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, Departamento de Bolívar, identificado con la Cédula Catastral No. 130010102000005590902900000020 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-177153 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, de la Unidad Funcional 1 del proyecto de referencia.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, identificada con NIT. 830.125.996-9, en coordinación con la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC**, identificada con NIT. 901.780.072-4, para que, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Concesión No. APP No. 001 de 2023, el Concesionario, por su cuenta y riesgo, realice la financiación,



construcción, Operación, Mantenimiento y Reversión tanto del Lado Aire como del Lado Tierra del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez de la ciudad de Cartagena de Indias.

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 la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del Proyecto aeroportuario.

En virtud de lo anteriormente expuesto, la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Decreto Reglamentario No.1420 de julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución No. 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social declarada mediante Resolución ANI No 20232000003805 del 31 de marzo de 2023, y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un predio sometido a régimen de propiedad horizontal, con un área privada de **CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS (160,00 m²)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas, cultivos y especies, que allí se encuentren; área debidamente delimitada y alinderada conforme al requerimiento contenido en la Ficha Predial IPARNC-01-016 de fecha 16 de septiembre de 2024, de la Unidad Funcional 1, del Barrio Crespo de la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, copia que se acompaña.

El valor total de la Oferta de Compra es la suma de **SETECIENTOS QUINCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$ 715.741.734.50)**, según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 28 de julio de 2025.

En ese orden de ideas, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y la Resolución No. 898 de 2014 del IGAC, modificada parcialmente por la Resolución No. 1044 de 2014 del IGAC, dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de Daño Emergente y Lucro Cesante.

De esta manera el VALOR TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS ES LA SUMA DE: OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 823.144.437.50)

RESULTADO DE AVALÚO	
DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR TOTAL AVALÚO	\$ 715.741.734.50
VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	\$ 107.402.703
VALOR TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	\$ 823.144.437.50

De acuerdo con el estudio de título realizado con la información obtenida del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-177153 de fecha 07 de octubre de 2024, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el predio es propiedad de:

Nombre	No. de Identificación	Tipo de adquisición	Tipo de documento	No. de documento	Notaria	Ciudad
VITALIA QUINTERO DE IBÁÑEZ	C.C. No. 26.612.447	Adjudicación de Liquidación sociedad conyugal	Escritura Pública	499 del 28 de febrero de 2000	Notaría Tercera	Cartagena

En caso de que se llegare a una enajenación voluntaria en los precisos términos de Ley, el método para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario, será la fórmula aritmética más expedita para distribuir el pago a cada beneficiario según su participación en el dominio o posesión regular inscrita, y el plazo para entregarlo se pactará de común acuerdo en la Promesa de Compraventa o Escritura Pública respectiva. En todo caso, el precio total se cancelará sólo cuando se verifique la inscripción del acto de compraventa en el Folio de Matrícula Inmobiliaria en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**.

Le informamos, además, para su conocimiento que, el Avalúo Comercial con Comité Técnico del predio **IPARNC-01-016** mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000 y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución No. 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014; el cual, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, se

anexa, destacándose que el mismo incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor de esta Oferta.

El Avalúo Comercial, tendrá una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante, según lo dispuesto en el artículo 9° de la Ley 1882 de 2018 por el cual se modificó el parágrafo 2 del artículo 24° de la Ley 1682 de 2013.

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, una vez notificada la presente Oferta de Compra, se entenderá iniciada la etapa de negociación directa o enajenación voluntaria directa, en la cual, el propietario tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, también se determina que, 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.

A su turno, en los artículos 61 de la ley 388 de 1997 y artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, se indica, que, en los términos de obligatoriedad de iniciar el proceso de expropiación, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación 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; se entenderá que el propietario o poseedor 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 ellos mismos.

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 4 del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

Adicional a lo expuesto, valga resaltar que, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, regula la figura del "Permiso de Intervención Voluntaria", según la cual:

"Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble

los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda. Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna”.

En virtud de lo anterior, y atendiendo lo establecido en el numeral 5.5 (a) del Apéndice 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión, mediante el presente escrito, a su vez se solicita, su aceptación para suscribir un Permiso de Intervención Voluntaria que facilite la ejecución de las obras del proceso constructivo del Proyecto, en concordancia con lo establecido por el citado artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

De igual manera, se comunica que contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61° de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así mismo, en cumplimiento del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 en referencia, este oficio será inscrito en el correspondiente Certificado de Tradición y Libertad dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; como efecto de lo anterior, los inmuebles:

“quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, 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 estas prohibiciones serán nulos de pleno derecho”.

A su vez, según se determina en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, inscrita la oferta en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, los inmuebles:

“no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos”.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado para tal fin, para lo cual podrá dirigir su respuesta en las oficinas de OINAC, ubicadas en el Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, Piso 2, o bien a los siguientes correos electrónicos: juan.camargo@oinac.com.co, con copia a: radicacion.correspondencia@oinac.com.co, coordpredial@consorcioccnc.com.co. Alternativamente, puede contactarse al teléfono +57 310 2383729 - Cartagena, Colombia.

Para su conocimiento, se acompañan como anexos de este oficio, copia de la Ficha Técnica Predial No. **IPARNC-01-016** y Plano Predial, copia del Avalúo Comercial con Comité Técnico del predio **IPARNC-01-016** elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, y copia de las normas pertinentes a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Atentamente,



CARLOS ALBERTO CUARTAS QUICENO

Representante Legal

OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA SAS - OINAC

40
Anexos: *Fotocopia Ficha predial IPARNC-01-016*
Fotocopia Plano Predial IPARNC-01-016
Informe técnico de avalúo IPARNC-01-016
Transcripción de las normas pertinentes a la enajenación voluntaria y a la expropiación

Copia: *Carlos Alberto Carrasco, Gerente Proyectos Aeroportuarios-ANI*
Juan Alfredo Martínez, Coordinador de proyectos ANI
Jairo Hernando Ruiz Sandoval, director Interventoría Consorcio Insamar

Proyectó: *Compromiso Legal S.A.S*

Revisó: *Dayro Casadiego, - Karina Peñaloza CCNC // Mónica Rodríguez Rivera, directora Jurídica OINAC*



Avalúo Comercial Corporativo Urbano

**APP Aeropuerto Internacional Rafael Núñez de
Cartagena de Indias C.T. y C.**

Ficha Predial IPARNC-01-016

**JULIO DE
2025**

**Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena S.A.S. - OINAC
Contrato De Concesión No. 001 De 2023: "Construcción, Operación,
Mantenimiento y Reversión tanto del Lado Aire como del Lado Tierra del
Aeropuerto Internacional Rafael Núñez de la ciudad de Cartagena de Indias".
UF1**

Dirección: C 71 6A 56 AP 1 01

Barrio o Urbanización: Crespo

Municipio: Cartagena de Indias D.T. Y.C.

Departamento: Bolívar



CAPÍTULOS

1	INFORMACIÓN GENERAL.....	4
2	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	6
3	Información Jurídica	8
3.1	Propietario:	8
3.2	Título de adquisición:	8
3.3	Matricula inmobiliaria:.....	8
3.4	Observaciones jurídicas:.....	8
4	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	9
4.1	Mapa Localización:.....	9
4.2	Delimitación del sector:.....	10
4.3	Actividad predominante:	10
4.4	Estratificación Socioeconómica:	10
4.5	Vías Importantes del Sector:.....	11
4.6	Topografía: Plana con pendientes del 0 - 7 %	11
4.7	Servicios públicos:	11
4.8	Servicios comunales:	11
4.9	Transporte:.....	11
5	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	13
6	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	20
6.1	Ubicación:.....	20
6.2	Área del terreno:	21
6.3	Linderos:	21
6.4	Forma del Lote:.....	21
6.5	Frente:	21
6.6	Fondo:	22
6.7	Relación frente/fondo:.....	22
6.8	Vías de acceso al predio:.....	22
6.9	Servicios Públicos:	22
6.10	Unidades Fisiográficas:	22
6.11	Estratificación:	22



6.12	Áreas construidas:	23
6.13	Características constructivas:	23
6.14	Construcciones anexas:.....	26
6.15	Cultivos, especies:	26
7	MÉTODOS VALUATORIOS.....	27
8	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	28
8.1	Relación de investigación obtenida:	28
8.2	Depuración Mercado:	29
9	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....	29
9.1	Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)	29
10	CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO	30
10.1	Procesamientos estadísticos (método de comparación).....	30
10.2	Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.....	30
10.3	Ejercicios Residuales.	30
10.4	Servidumbres.....	30
10.5	Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacadero)	30
10.6	Otros ejercicios o aplicaciones.	31
11	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS	32
11.1	Costos de reposición:	32
11.2	Depreciación (Fitto y Corvini):	32
12	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	33
12.1	Soporte de los valores de cultivos y/o especies	33
12.2	Valores de cultivos y/o especies.....	33
13	CONSIDERACIONES GENERALES	34
14	RESULTADO DEL AVALÚO.....	35
15	REGISTRO FOTOGRAFICO	36
16	ANEXOS	41
17	LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.....	42
18	RESULTADO DE INDEMNIZACIONES	44



1 INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Solicitante: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios No 346-023 para elaboración de avalúos comerciales corporativos celebrado entre Consorcio Constructor Nueva Cartagena y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de La Propiedad Raíz.

1.2. Tipo de inmueble: Mixto Residencial y Comercial.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Urbano.

1.4. Departamento: Bolívar

1.5. Municipio: Cartagena de Indias D. T. y C.

Barrio o Urbanización: Crespo.

1.6. Dirección del inmueble:

Para efectos del informe valuatorio, se tendrá como referencia la dirección que aparece registrada en el estudio de títulos y el folio de matrícula inmobiliaria, la cual presume legalidad de dirección. Además de esto, es la que coincide con las direcciones en campo.

Según Ficha Predial:	C 71 6A 56 AP 1 01
Según Folio de Matrícula Inmobiliaria:	CL 71 # 6 A - 56 R PH BARR Crespo APTO NUM 1 1 EDIF

1.7. Coordenadas del área requerida:

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA PH			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	2713621.20	4724738.81	25.62
P2	2713617.88	4724764.22	
P3	2713606.84	4724763.05	11.10
P4	2713610.03	4724737.63	25.62
P1	2713621.20	4724738.81	11.23
ÁREA TOTAL REQUERIDA PH: 286.00 m ²			

1.8. Uso actual del inmueble: RESIDENCIAL.

1.9. Uso por norma: Urbano Residencial Tipo D.



1.10. Información Catastral

CERTIFICACIÓN CATASTRAL



Radicación: 2024 8438

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA
Este certificado tiene validez de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley 527 de 1999 y en la Ley 962 de 2005 (ampliaciones) o a las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

El presente certificado se expide dando cumplimiento al artículo 8.3 (Derecho constitucional de habeas data o a la autodeterminación informática) de la resolución 1040 de 2023 expedida por el IGAC o las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

Expedida el: 28 de Julio de 2024 a las 10:17:32

Departamento: **BOLÍVAR** Municipio: **CARTAGENA**

Identificadores Prediales

Número Predial Nacional	Dirección	Supre
33001010200005590902900000020	E 71 6A 56 AP 1 01	

Aspecto Jurídico

Matrícula Inmobiliaria
060-177153

Aspecto Físico y Económico

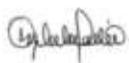
Área Terreno M2	Área Construida M2	Avalúo Catastral
141.00	160.00	268.174.000.00

Información obtenida del folio de matrícula inmobiliaria de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario.

Propietario/Poseedor

No.	Nombre y Apellidos	Documento	Número
1	VITALIA QUINTERO TRAVEZ	Cédula Ciudadanía	26012447

De conformidad con el artículo 4.6.1 de la Resolución 1040 de 2023 la inscripción de predios en la base de datos catastral no constituye un título de dominio ni tiene el poder de subsanar los vicios de titulación o de posesión que el interesado pueda presentar. Además, dicha inscripción no puede ser alegada como una excepción en contra de aquellos que intenten demostrar un mejor derecho frente a la propiedad, posesión u ocupación del predio.



LUZ ÁNGELA VILLALBA PACHÓN
Asesor Código 105 Grado 03 de la Dirección
Grupo de Catastro Multipropósito





Página: 1 de 1

Fuente: Certificado Catastral emitido por la entidad GO Catastral (2024).

1.11. Fecha de la visita al predio: 01 de noviembre de 2024.

1.12. Fecha del informe de avalúo: 28 de Julio de 2025.



2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- VUR 060-177153 – Básico y jurídico Consultado el 07 de Octubre de 2.024.
- VUR 060-21159 – Básico y jurídico Consultado el 23 de Septiembre de 2.024.

B. Escritura Publica

- Escritura pública Número 499 de 28 de febrero de 2000 notaria Tercera de Cartagena de Indias.

C. Certificado catastral:

- Certificado catastral No. 2024 8438 del 26 de julio de 2024.

D. Norma de usos del suelo:

- Certificado de Uso de Suelo para el predio con número matrícula inmobiliaria 060-177153 expedido mediante oficio AMC-OFI-0071361-2024 firmado por Camilo Rey Sabogal, secretario de Planeación de Cartagena de Indias D.T. y C.

E. Estudio de Títulos:

- Estudio de títulos para el predio con código IPARNC-01-016 realizado por el Abogada Raúl Enrique Tobaría Pacheco con T.P. 111.739del C.S. de la J. con fecha 7 de Octubre de 2.024.

F. Reglamentos de Propiedad horizontal:

- Escritura pública No. 1340 del 02 de junio de 1999 de la Notaría cuarta de Cartagena

G. Ficha Predial:

- IPARNC-01-016

H. Planos topográficos de afectaciones o urbanísticos:

- IPARNC-01-016

I. Planos Arquitectónicos:

- No Aplica.

J. Solicitud de valoración de los conceptos por Daño emergente, Lucro Cesante y Anexos:

- Contrato de arriendo.



- Contrato de obra.
- Impuesto Predial 2025.
- Cotización Bodega.
- Cámara y comercio Hostal Familiar.

K. Otros:

- Inventario predial IPARNC-01-016.
- Informe de Confrontación IPARNC-01-016.
- Registros 1 y 2.



3 Información Jurídica

3.1 Propietario:

- VITALIA QUINTERO DE IBÁÑEZ (Q.E.P.D.) identificado con CC N° 26.612.447

3.2 Título de adquisición:

- Escritura Pública No. 499 del 28 de febrero de 2000 otorgada en la Notaría Tercera de Cartagena de Indias. – Adjudicación en liquidación de la sociedad conyugal.

3.3 Matricula inmobiliaria:

060-177153 de la Oficina Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias D.T. y C.

3.4 Observaciones jurídicas:

De conformidad con el estudio de títulos para el predio con código IPARNC-01-016, sobre el inmueble en la actualidad se encuentra registrada las siguientes medidas cautelares.

ANOTACIÓN	ACTO	DOCUMENTOS	DE	A:
3	Embargo por jurisdicción coactiva este y otros	Oficio UJC-1489 del 2009-10-27, Tesorería Distrital De Cartagena De Indias	Tesorería Distrital De Cartagena De Indias	-
4	Embargo por jurisdicción coactiva expediente: 046483	Oficio 0044865 del 2018-04-26 00:00:00 Tesorería Distrital De Cartagena De Indias	Tesorería Distrital De Cartagena De Indias	-

Fuente: Estudio de títulos para el predio con código IPARNC-01-016 realizado por el Abogada Raúl Enrique Tobaría Pacheco con T.P. 111.739del C.S. de la J. con fecha 7 de Octubre de 2.024.

Nota: Lo Anterior no constituye un estudio de títulos elaborado por este gremio.



4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 Mapa Localización:

Nomenclatura del Predio CI 71 # 6 A - 56 R P H Barr Crespo Apto Num 1 1 Edif	Nombre Del Barrio Crespo
Municipio Cartagena de Indias D.T. y C.	Departamento Bolívar

Barrio Tradicional de la ciudad de Cartagena de Indias, localizado al norte de la misma. Se consolida como un sector residencial con focos sobre las calles principales en comercio y espacios dotacionales. Se caracteriza por ser un sector estrato medio alto, contar dentro de el con el aeropuerto internacional Rafael Núñez.

4.2 Delimitación del sector:

El barrio Crespo presenta su delimitación así:

Norte:	Avenida Santander.
Sur:	Kr 1, Barrios Siete de Agosto, Santa María, Daniel Lemaitre y Canapote.
Oriente:	Ciénaga de la Virgen-
Occidente:	Barrio Marbella.



Fuente: MIDAS 2024 Geoportal Cartagena.

4.3 Actividad predominante:

La actividad económica predominante del sector es residencial con focos de comercio sobre vías principales, se destaca todo el ámbito dotacional en el aeropuerto internacional Rafael Núñez y Alrededores.

Fuente: Inspección ocular.

4.4 Estratificación Socioeconómica:

Conforme a los datos abiertos MIDAS, shapefile Barrios, en asilla estratificación, se puede determinar que el sector presenta un estrato 5.

Fuente: <https://midas.cartagena.gov.co/Content/Download> - shapefiles - Barrios..



4.5 Vías Importantes del Sector:

Calle 70	Vía pavimentada de una calzada con 2 carriles, en buen estado de mantenimiento, de una calzada en ambos sentidos. Cruza por el barrio Crespo de oriente a occidente.
Carrera 1	Vía pavimentada de una calzada con 2 carriles, en buen estado de mantenimiento, de una calzada en ambos sentidos. Cruza por el barrio Crespo de norte a sur.
Avenida Santander	Avenida arterial de la ciudad de Cartagena, cuenta con 2 calzadas de 4 carriles en ambos sentidos, en buen estado de mantenimiento.

Fuente: Inspección ocular.

4.6 Topografía: Plana con pendientes del 0 - 7 %.

4.7 Servicios públicos:

El sector cuenta con los siguientes servicios públicos.

SERVICIOS PÚBLICOS	EMPRESAS PRESTADORAS DEL SERVICIO
Luz	Afina Grupo Epm
Agua Y Alcantarillado	Aguas De Cartagena Acuacar
Gas Natural	Surtigas
Telefonía Fija – Cable – Internet	Movistar – Claro – Tigo – Directv
Recolección De Basuras	Veolia – Pacaribe
Gas Glp	Vida Gas – Norgas – Gas País

4.8 Servicios comunales:

El sector cuenta con servicios comunales en cuestión educativa "Colegio Naval de Crespo ubicado en el barrio militar de Crespo Carrera 9 #72-123, Colegio el Carmelo ubicado en Calle 66 #4-73, Colegio la Esperanza ubicado en la Calle 63 #2-04, Beverly Hills School ubicado en la Carrera 2 #67-44, jardín infantil Steam Kids ubicado en la Carrera 2 #64-25 y el hogar infantil Comunitario El Faro ubicado en la Carrera 9 con 72", zonas verdes y esparcimiento "Parque de baseball y softball ubicado entre la calle 71, Carrera 2a y calle 71a y parque Malecón ubicado sobre la avenida Santander a la altura del túnel", centros vacacionales o clubes "Centro Vacacional de la policía ubicado en la Carrera 4 #65-2 y Club de Profesionales Universitario ubicado en la carrera 6 con calle 67", religioso "Iglesia Católica Cristo Rey ubicado en la esquina entre la carrera 3 y calle 70, la iglesia AMMI ubicada en la Carrera 7 #71A-106", salud "Hospital Naval de Cartagena ubicado en la esquina entre la carrera 9 con calle 7", salud mental "Fundación Juan Carlos Marrugo Vega ubicado en la Av 2 #67-159" y seguridad "CAI Crespo ubicado en la Carrera 56 #31-258".

Fuente: Inspección ocular.



4.9 Transporte:

El servicio de transporte es bueno, con flota de empresas prestadoras de servicio en zona urbana con frecuencias entre los 10 a 20 minutos, que conectan el sector con las demás zonas de la ciudad.

Fuente: Inspección ocular.



5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo al certificado de uso del suelo presentado dentro de la información suministrada, el predio presenta la siguiente normatividad de uso del suelo.



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias



Cartagena de Indias D. T y C., jueves, 16 de mayo de 2024

Oficio AMC-OFI-0057965-2024

Señor
CARLOS ALBERTO CUARTAS QUICENO
Representante Legal
OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. - OINAC
Email: directorpredial@consorcioocnc.com.co
Ciudad

Asunto: RE: Solicitud Copia del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), junto con sus modificaciones y Certificados de Uso de Suelos, para el desarrollo del Contrato de Concesión APP No. 001 de 2023 (RADICADOS EXT-AMC-24-0059013, EXT-AMC-24-0059124 y EXT-AMC-24-0059073)

Cordial saludo,

En atención a la solicitud contenida en los radicados de la referencia, esta Secretaría se pronuncia sobre su requerimiento, en los siguientes términos:

PRIMERO: Se informa que de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, el Plano Uso del Suelo PFU 5/5 y los instrumentos que lo desarrollan, se anuncia que el uso del suelo de los siguientes predios se identifica de la siguiente forma:

ITEM	REFERENCIA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	MANZANA K&C	USO DEL SUELO
1	010205540009901	060-161427	C 72 2 60 Ap. 1, barrio Cresco	554	RESIDENCIAL TIPO D
2	010205540010901	060-161428	C 72 2 55 Ap. 2, barrio Cresco	554	RESIDENCIAL TIPO D
3	010205540008000	060-3176	K 2 71a 149, barrio Cresco	554	RESIDENCIAL TIPO D
4	010205540007000	060-65190	K 2 71a 193, barrio Cresco	554	RESIDENCIAL TIPO D
5	010205540006000	1010260001407	K 10 72 52, barrio Cresco	554	RESIDENCIAL TIPO D
6	010205550001000	1010260002407	K 10 72 47, barrio Cresco	555	ZONA VERDE
7	010205550002000	060-33671	C 72 2 71, barrio Cresco	555	ZONA VERDE
8	010205590005901	060-135449	C 71 6a 78 Ap. 101, barrio Cresco	559	RESIDENCIAL TIPO D
9	010205590001902	060-177154	C 71 6a 54 Ap. 2 01, barrio Cresco	559	RESIDENCIAL TIPO D
10	0102055900018901	060-135450	C 71 6a 78 Ap. 201, barrio Cresco	559	RESIDENCIAL TIPO D
11	010205590008000	060-11471	K 7 71 52, barrio Cresco	559	RESIDENCIAL TIPO D
12	010205590006000	060-20337	K 7 71 20, barrio Cresco	559	RESIDENCIAL TIPO D
13	010205590002000	060-29006	C 71 6a 45, barrio Cresco	559	RESIDENCIAL TIPO D
14	0102055900012001	060-100417	K 7 71 20, barrio Cresco	559	RESIDENCIAL TIPO D
15	0102055900020902	060-177153	C 71 6a 54 Ap. 1 01, barrio Cresco	559	RESIDENCIAL TIPO D
16	0102055900019901	060-135451	C 71 6a 78 Ap. 202, barrio Cresco	559	RESIDENCIAL TIPO D
17	010205590009000	060-245528	C 72a 6a 65, barrio Cresco	559	RESIDENCIAL TIPO D
18	0102055900010000	060-245530	C 72a 6a 45, barrio Cresco	559	RESIDENCIAL TIPO D





Ilustración 3: Ubicación georreferenciada de los predios objeto de estudio en la Manzanera IGAC 559. Fuente: Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo (MIDAS) <https://midas.cartagena.gov.co/>

A los predios que aplica el uso de suelo RESIDENCIAL TIPO D de conformidad con la tabla anterior anexa, su reglamentación urbanística se encuentra en el Cuadro Normativo N° 1, cuyo aparte se transcribe a continuación:

CUADRO No. 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION

	RESIDENCIAL TIPO D RD
UNIDAD BÁSICA	60 m2
2 ALCOBAS	80 m2
3 ALCOBAS	100 m2
USOS	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Sólo embarcaderos)
RESTRINGIDO	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
AREA LIBRE	

UNIFAMILIAR 1 piso	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 360 M2 - F.: 12 M
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 200 M2 - F.: 10 M
BIFAMILIAR	AML.: 300 M2 - F.: 12 M
MULTIFAMILIAR	AML.: 750 M2 - F.: 25 M
ALTURA MÁXIMA	
Según área libre e índice de construcción	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1
BIFAMILIAR	1.2
MULTIFAMILIAR	2.4
 AISLAMIENTOS	
 ANTEJARDÍN	Unifamiliar 7 m sobre vías secundarias, 9 m sobre vías principales. Bifamiliar 7 m sobre vías secundarias, 9 m sobre vías principales. Multifamiliar 9m
 POSTERIOR	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m
 PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
 VOLADIZO	Bifamiliar 2.50 m máximo
 LATERALES	Multifamiliar. 1.2 m antejardín y 0.80 m post Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.
 ESTACIONAMIENTOS	Unifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Bifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Multifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Visitantes 1 x c/400 m2 de Área Construida
Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.	

Fuente: Certificado de Uso de Suelo para el predio con número matrícula inmobiliaria 060-177153 expedido mediante oficio AMC-OFI-0071361-2024 firmado por Camilo Rey Sabogal, Secretario de Planeación de Cartagena de Indias D.T. y C.



De acuerdo a lo establecido en el numeral 3 del artículo 6 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, la cual cita "(...) De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)". Por tanto, se realiza la verificación con base en los planos oficiales y texto oficial del plan de ordenamiento territorial vigente para la ciudad de Cartagena de Indias D. T y C.

Conforme a los archivos descargados de la plataforma de datos abiertos geográficos de Cartagena (MIDAS), se comprobó que el predio presenta las siguientes condiciones urbanísticas.

Suelo Urbano:



ARTICULO 50: DEL SUELO URBANO DE LA CIUDAD DE CARTAGENA. En cumplimiento de la ley, constituyen el suelo urbano del Distrito de Cartagena, todos los suelos de la ciudad construida que cuentan actualmente con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos domiciliarios, se incluyen en esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos. Esto, de acuerdo con el perímetro sanitario determinado por el Distrito.

Las poligonales que determinan el suelo urbano están comprendidas dentro de los siguientes puntos, numerados del No. 1 al No. 43. La primera poligonal comienza en el punto No 1 localizado a orillas del mar Caribe en el punto de coordenadas X=1648355 y Y=842935 y continua en sentido sur paralela a la pista del aeropuerto bordeando la cabecera de la misma en los puntos N° 2 y 3 de donde sigue en sentido sur hasta encontrar la ciénaga de la Virgen en el punto N°4. De allí continua en sentido sur oeste bordeando la ciénaga hasta el punto N°5 y sigue por su borde en dirección sur, pasando por los puntos N° 6 y N° 7 hasta hallar el punto N° 8, en el barrio La Esperanza. Continúa bordeando la Ciénaga de La Virgen en dirección sureste pasando por los puntos N° 9, 10, 11, 12 y 13 hasta encontrar el punto 14

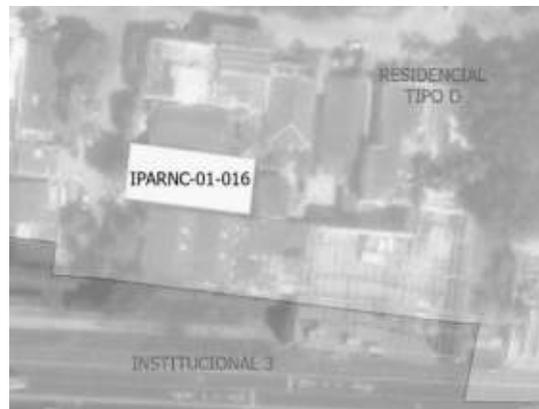
en el Canal Chaplundum. Toma rumbo noreste hasta el punto N° 15 en el barrio El Pozón y lo rodea pasando por los puntos N° 16, 17, 18, 19, 20 y 21 hasta encontrar la Carretera de la Cordialidad en el punto de la poligonal No 22. Continúa por la Cordialidad, en dirección a Barranquilla hasta encontrar la intersección con la Variante Cartagena en el punto No. 23; allí toma rumbo sur por la Variante hasta encontrar el límite con el Municipio de Turbaco en el Punto No. 24. Continúa en dirección oeste por el Camino de Campaña hasta el punto N°25; de allí, rumbo sur hasta el punto N° 26, luego en sentido suroeste hasta intersectar la troncal de occidente en el punto N° 27 y continúa por ella en sentido sureste hasta el punto N° 28. Sigue en dirección suroeste en línea recta hasta el punto N°29 y en dirección noroeste hasta el punto N° 30. Toma rumbo suroeste hasta el punto N° 31 y de allí en dirección noroeste hasta encontrar el punto N° 32. Sigue en rumbo suroeste hasta el punto N° 33 y luego en dirección sureste hasta encontrar la Variante Mamonal Gambote en el punto N° 34. Continúa por ella en sentido suroeste hasta la intersección con el Corredor de Acceso Rápido a la Variante, en el punto N° 35; sigue por la Variante en sentido sureste hasta el punto N° 36, continua en línea recta en sentido sur hasta la intersección con el Corredor de Acceso Rápido en el punto N° 37 y de allí en sentido oeste por la vía hasta el punto N° 38. Toma rumbo sur hasta el punto N° 39 y luego suroeste hasta la intersección con el límite del corregimiento de Pasacaballos en el punto N° 40. Toma rumbo oeste por el mismo límite hasta el punto N° 41 y sigue por el límite en sentido noroeste hasta el punto N° 42 hasta encontrar la Bahía de Cartagena, de donde sigue bordeándola en dirección norte hasta el punto No 43 localizado en Ceballos. A partir de este punto se continua por el borde de agua y se incluye la isla de Manzanillo, la isla del Diablo, el litoral del Bosque, hasta el punto 44 ubicado en el Puente Bazurto y sigue por el borde de agua incluyendo Manga, Getsemaní, muelle de los Pegasos, Base Naval, Bocagrande, Castillogrande, el Laguito y todo el frente litoral hasta encontrar el punto en Crespo. A continuación, se localizan según sus coordenadas los puntos 1 al 43 de este perímetro. Las coordenadas de los puntos de este territorio son:

PTO	ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE
1	842935	1648355	17	848580	1644699	33	846885	1638205
2	842835	1645810	18	848502	1644816	34	847373	1637594
3	842940	1645745	19	848630	1644868	35	845867	1635810
4	842935	1645400	20	849278	1643658	36	846135	1635302
5	842550	1645055	21	849335	1643400	37	846096	1632227
6	842505	1644805	22	849633	1643020	38	844787	1632241
7	842400	1644678	23	849632	1643020	39	844796	1631279
8	842363	1644143	24	850050	1641660	40	843659	1629896
9	843158	1643874	25	849610	1641754	41	842811	1629883
10	843424	1643876	26	849557	1641062	42	841931	1630513
11	844431	1643730	27	848451	1639724	43	842786	1640338
12	845518	1643610	28	848862	1639241	44	841435	1642866
13	846510	1643232	29	848420	1638707	45	849898	1644069
14	846799	1643306	30	848277	1638890	46	850288	1643424
15	847923	1643748	31	848176	1638801	47	850168	1643328
16	848072	1644330	32	847943	1639028	48	849794	1644004



Tratamiento:

ARTICULO 187: Renovación Urbana. Este tratamiento se define para las áreas urbanas desarrolladas que por sus atributos y potencialidad deben ser sujeto de acciones orientadas a una transformación que privilegia el espacio público y la imagen urbana de la ciudad. Permite actuaciones en las que puede haber cambios de uso y de intensidad, optimización de servicios públicos y complementación del espacio público. Se permite la modificación de la trama urbana excepto en el área con tratamiento de renovación urbana de los Barrios Bocagrande y El Espinal.

Área de Actividad:

ARTICULO 218: ACTIVIDAD RESIDENCIAL, es la que se desarrolla en edificaciones destinadas al desenvolvimiento de las faenas domesticas en lotes individuales o colectivos.

ARTICULO 219: NORMAS BASICAS PARA REGLAMENTAR LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL. Las normas que reglamentan la actividad residencial hacen referencia a:

- Los usos (Principal, compatible, complementario, restringido y prohibido)

- Áreas Libres
- Áreas y frentes mínimos de lotes
- Altura
- Índice de construcción
- Aislamientos
- Estacionamientos
- Nivel de piso

ARTÍCULO 220: UNIDAD BÁSICA PARA LA VIVIENDA. Los tipos de vivienda podrán constituirse a partir de una unidad básica compuesta por un espacio múltiple y un espacio para sanitario, lavamanos y ducha, con las siguientes áreas mínimas:

Residencial Tipo A: (unifamiliar y bifamiliar)

Unidad básica: 30 metros cuadrados.
 Con dos alcobas: 40 metros cuadrados
 Con tres alcobas: 50 metros cuadrados

Residencial Tipo B: (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar)

Unidad básica: 40 metros cuadrados.
 Con dos alcobas: 50 metros cuadrados
 Con tres alcobas: 70 metros cuadrados

Residencial Tipo C y D: (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar)

Unidad básica: 60 metros cuadrados.
 Con dos alcobas: 80 metros cuadrados
 Con tres alcobas: 100 metros cuadrados

ARTÍCULO 221: CLASIFICACION DEL USO RESIDENCIAL. De acuerdo al área de la vivienda y a las características de la urbanización, el uso residencial se clasifica en los siguientes tipos:

Residencial Tipo A
 Residencial Tipo B
 Residencial Tipo C
 Residencial Tipo D

Cumpliendo con lo establecido en la resolución 620 de 2.008 del IGAC y el Decreto 1420 de 1998, se confirma que el concepto de uso de suelo aportado, coincide con los planos y texto oficiales del plan de ordenamiento territorial de Cartagena.



6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación:



Nomenclatura del Predio CI 71 # 6 A - 56 R P H Barr Crespo Apto Num 1 1 Edif	Nombre Del Barrio Crespo
Municipio Cartagena de Indias D.T. y C.	Departamento Bolívar

El predio se encuentra ubicado sobre la carrera 7 entre la calle 71 y la pista del aeropuerto de Cartagena, las coordenadas de localización del predio geográficas son las siguientes Latitud: 10°26'52.30" N, Longitud: 75°30'54.54" W. Localizado en una zona residencial, que se mezcla con actividades dotacionales del aeropuerto y comercial como las que desarrolla este mismo predio.



6.2 Área del terreno:

Según lo presentado en el estudio de títulos, de acuerdo con la información inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-177153 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena se evidencia que el predio objeto de estudio tiene un área que corresponde a un coeficiente de copropiedad del 49.24% sobre un lote de terreno de 286.00 m², lo que equivale a una participación sobre el área total de 140.83 m², el título reporta un área construida de **160.00 m²**.

Área total del Predio:	140.83 m ²
Área Requerida por Diseño:	140.83 m ²
Área Sobrante:	0 m ²
Área Remanente:	0 m ²

Fuente: Ficha predial IPARNC-01-016.

Nota: Se aclara que existe una diferencia entre el área privada de la ficha predial con respecto del área obtenida en títulos y teniendo en consideración que el predio se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, que las áreas de liquidación deben ser las áreas privadas de construcción reportadas en la escritura pública y el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, en este caso de **160.00 m²**, esta será el área que se procederá a liquidar.

6.3 Linderos:

Área Requerida:

LINDEROS ÁREA REQUERIDA:	COLINDANTE (NOMBRE DEL PROPIETARIO)	LONGITUD (M)
LINDERO NORTE:	130010102000005590004000000000 (A-F)	21.40
LINDERO ORIENTE:	130010102000005590006000000000 (F-I)	11.75
LINDERO SUR:	130010102000005590002000000000 (I-L)	18.78
LINDERO OCCIDENTE:	CALLE 71 (L-A)	14.77

Fuente: Ficha Predial IPARNC-01-016

6.4 Forma del Lote:

- Regular

6.5 Frente:

- 14.77 m



6.6 Fondo:

- 20.09 m

6.7 Relación frente/fondo:

- 0.74

6.8 Vías de acceso al predio:

Calle 71	Vía pavimentada de una calzada con 2 carriles, en ambos sentidos y en buen estado de mantenimiento
-----------------	--

6.9 Servicios Públicos:

El sector cuenta con servicios públicos como lo son el acueducto, energía eléctrica y alcantarillado.

Fuente: Inspección ocular.

6.10 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	1
TOPOGRAFÍA	Plana
USO ACTUAL	MIXTO (RESIDENCIAL Y COMERCIAL)
NORMA	Suelo Urbano Tratamiento de Renovación Urbana Área de Actividad Residencial Tipo D
ÁREA PARA COMPRA	REQUERIDA
ÁREA M²	160.00 m ²
ÁREA TOTAL	160.00 m ²

6.11 Estratificación:

Estrato 5.



6.12 Áreas construidas:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VETUSTEZ (Años)	E.D.C.	VIDA UTIL (Años)
C1	VIVIENDA	177.67	m ²	10	Bueno	70
ZC-UE1	ZONA COMÚN DE USO EXCLUSIVO (UNO)	1.00	Un	10	Bueno	70
ZC1	ZONA COMÚN UNO	1.00	Un	10	Bueno	100
ZC2	ZONA COMÚN DOS	1.00	Un	10	Bueno	70
ZC3	ZONA COMÚN TRES	1.00	Un	10	Bueno	100

Nota: Esta área hace referencia al espacio que ocupa el área privada de construcción contemplando las zonas comunes de muros, cubiertas, puntos fijos entreplacas, etc. De la propiedad horizontal, su valoración se encuentra ya inmersa en el valor por m² de área privada.

6.13 Características constructivas:

ITEM	DESCRIPCIÓN
C1	<p>UNIDAD SOMETIDA A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, IDENTIFICADA COMO APARTAMENTO NRO. 1-01, CORRESPONDIENTE A CONSTRUCCIÓN DE UN (1) PISO CON CIMENTACIÓN CICLÓPEA, ZAPATAS AISLADAS Y VIGAS DE AMARRE DE 0.40 M * 0.30 M (SEGÚN DETALLE DE CIMIENTO DE PLANO ARQUITECTÓNICO). ESTRUCTURA EN MUROS DE LADRILLO RECOCIDO APORTICADOS ENTRE VIGAS Y COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO DE 0.20 M * 0.20 M (26 UNIDADES, DE LAS CUALES 4 SE UBICAN EN LA PARTE POSTERIOR CON VIGA DE AMARRE). FACHADA PAÑETADA Y PINTADA. MUROS INTERNOS PAÑETADOS Y PINTADOS. TECHOS PAÑETADOS Y PINTADOS. PISOS CON BALDOSA DE CEMENTO, CERÁMICA Y LAMINADOS TIPO MADERA. COCINAS ENCHAPADAS EN CERÁMICA A MEDIA ALTURA CON GABINETES SUPERIORES E INFERIORES, EN MADERA PARA UNA Y EN PVC PARA LA OTRA; MESONES EN FORMA DE "L" EN CONCRETO REFORZADO, ENCHAPADOS EN CERÁMICA L = 3.07 M, PROF. = 0.67 M Y E = 0.10 M Y EL SEGUNDO MESÓN L = 3.80 M, PROF. = 0.64 M Y E = 0.12 M CON LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE L = 1.13 M Y PROF. = 0.56 M. CUATRO (4) BAÑOS ENCHAPADOS EN CERÁMICA A MEDIA ALTURA, TRES (3) DE ESTOS CON ENCHAPE DE PISO A TECHO EN LA ZONA DE DUCHA; DOS (2) BAÑOS CUENTAN CON DIVISIÓN CORREDIZA EN ACRÍLICO Y ESTRUCTURA DE ALUMINIO L = 1.30 M, H = 1.89 M Y L = 1.23 M Y H = 1.87 M. TODOS LOS BAÑOS CUENTAN CON APARATOS SANITARIOS SENCILLOS.</p> <p>CARPINTERÍA EXTERNA PARA PUERTAS EN MADERA Y ALUMINIO Y VENTANAS EN ALUMINIO CON REJAS DE SEGURIDAD: PUERTA DE ACCESO 1 EN MADERA MACIZA L = 0.92 M Y H = 2.01 M Y PUERTA DE ACCESO 2 EN ALUMINIO L = 0.94 M Y H = 2.01</p>



	<p>M. PUERTAS INTERNAS MIXTAS ENTRE MADERA ENTAMBORADA, MACIZA Y PVC. REJAS DE SEGURIDAD PARA VENTANAS EN VARILLA CUADRADA DE 1/4", L = 1.29 M Y H = 1.42 M, L = 2.25 M Y H = 1.89 M CON POMOS EN ALUMINIO, L = 1.35 M Y H = 1.35 M, REJAS DE SEGURIDAD PARA PUERTAS EN VARILLA CUADRADA DE 1/4", L = 1.06 M Y H = 2.00 M, L = 1.01 M Y H = 2.39 M. DOS (2) VENTANAS EN PATIO TIPO PERSIANA CON MARCO EN MADERA Y NUEVE (9) BARROTES METÁLICOS DE 1" AMBAS DE L = 2.00 M Y H = 1.37 M. VENTANAS DE LAS HABITACIONES TIPO PERSIANA CON MARCO EN MADERA L = 0.50 M Y H = 1.41 M Y L = 0.92 M Y H = 1.21 M. LAS HABITACIONES CUENTAN CON CLOSETS EMPOTRADOS, UNO DE ESTOS EN MADERA AGLOMERADA L = 1.35 M, PROF. = 0.74 M Y H = 2.24 M Y EL SEGUNDO EN LAMINA DE PVC CON ESPEJO L = 1.63 M, PROF. = 0.70 M Y H = 2.26 M. DEPENDENCIAS: 5 HABITACIONES, 2 COCINAS, 4 BAÑOS, 3 SALA - COMEDOR, 1 COMEDOR, 2 ZONAS DE LAVADO, 1 DEPÓSITO, 1 TERRAZA, 2 PATIOS Y 2 PASILLOS.</p>
ZC-UE1	<p>ZONA COMÚN DE USO EXCLUSIVO (UNO): CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD EN PH DE LA PLANTA BAJA DISTINGUIDA COMO APARTAMENTO NRO. 1-01 CONFORME A ESCRITURA PÚBLICA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL NRO. 1340 DEL 02 DE JUNIO DE 1999 NOT 4 DE CARTAGENA, OCUPA UN ÁREA DE 38.44 M² Y SE CONFORMA DE LOS SIGUIENTES ELEMENTOS: PUERTA DE ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL 1, A DOS (2) ALAS EN PERFILERÍA METÁLICA CUADRADA DE 1" L = 2.81 M Y H = 1.50 M, CON MALLA PAJARITO PLÁSTICA EN LA PARTE INFERIOR H = 0.60 M; ANCLADA A DOS COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO PAÑETADAS Y PINTADAS DE 0.19 M * 0.20 M, H = 1.58 M; L TOTAL = 3.19 M. CERRAMIENTO LATERAL (HACIA PREDIO IPARNC-01-015), COMPUESTO POR REJA EN PERFILERÍA METÁLICA CUADRADA DE 1", H = 0.90 M SOBRE MURO ANTEPECHO EN BLOQUE PAÑETADO, E = 0.12, H = 0.60 M; L TOTAL = 5.40 M. ZONA DURA EN CONCRETO ENCHAPADA EN TABLETA DE GRES CON RELLENO DE MATERIAL GRANULAR H = 0.26 M RESPECTO AL NIVEL DE LOS PISOS INTERNOS DE LA PLANTA BAJA; OCUPA UN ÁREA DE 35.90 M². HILADA DE LADRILLO EN ACCESO 1, PAÑETADA Y PINTADA, E = 0.12 M, L = 0.94 M Y H = 0.15 M. GRADA EN BLOQUE SOBRE DOS (2) HILADAS DE LADRILLO H = 0.61 M, PAÑETADA, PINTADA Y ENCHAPADA CON RETAZOS DE CERÁMICA EN LA PARTE SUPERIOR; OCUPA UN ÁREA DE 0.80 M². CAJA PARA CONTADOR DE GAS EN VARILLA CORRUGADA, PINTADA DE 1/4" DE 0.40 M * 0.40 M * 0.20 M. CERRAMIENTO DIVISORIO ENTRE ACCESOS INTERNOS, CON BARANDA COMPUESTA POR BALAUSTRADA EN CONCRETO Y PASAMANOS CON MOLDURA DE CEMENTO DE = 0.18 M * 0.10 M, H = 0.71 M; SOBRE MURO ANTEPECHO EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO E = 0.12 M Y H = 0.50 M. L TOTAL = 5.41 M. CERRAMIENTO (HACIA LA CALLE 71) COMPUESTO POR REJA EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE 1/4" Y TERMINACIÓN CON ADORNOS TIPO LANZA EN HIERRO FUNDIDO, H = 1.40 M; SOBRE MURO ANTEPECHO EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO E = 0.12 M Y H = 0.23 M; L TOTAL = 1.35 M. PUERTA DE ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL 2, A DOS (2) ALAS EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE 1/4" Y TERMINACIÓN CON ADORNOS TIPO LANZA EN HIERRO FUNDIDO, ANCLADA A 2 TUBOS METÁLICOS DE 2", L = 2.55 M Y H = 1.63 M. MATERIA CONFORMADA POR DOS (2) HILADAS DE LADRILLO A LA VISTA E = 0.11 M, ÁREA DE 1.74 M², Y H = 0.12 M, CON UN RELLENO EN TIERRA NEGRA DE 0.10 M. MURO ANTEPECHO EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO, E = 0.12 M, L = 2.88 M Y H =</p>



	0.40 M. POZO SÉPTICO DE L = 2.30 M Y H = 1.65 M, CON ESTRUCTURA EN MUROS DE LADRILLO, PLACA SUPERIOR E INFERIOR EN CONCRETO REFORZADO E = 0.10 M Y 0.05 M RESPECTIVAMENTE, CONECTADO A SUMIDERO DE L = 2.30 M Y H = 1.65 M CON ESTRUCTURA EN MUROS DE LADRILLO Y PLACA SUPERIOR EN CONCRETO REFORZADO E = 0.10 M (CONFORME A DETALLE DE PLANO ARQUITECTÓNICO). LA PARTICIPACIÓN DE LA UNIDAD EN PH OBJETO DE ESTUDIO SOBRE LA ZONA COMÚN CORRESPONDIENTE AL ANTEJARDÍN (ÁREA TOTAL = 60.76 M ²) ES 29.92 M ² CON BASE EN EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL 49.24%.
ZC1	ZONA COMÚN UNO: COMPUESTA POR ESCALERA DE ACCESO AL SEGUNDO PISO EN CONCRETO REFORZADO, ENCHAPADA EN PORCELANATO IMPORTADO CON BORDILLO EN BRONCE, ANCHO = 1.13 M, CUENTA CON 12 ESCALONES DE PASO = 0.32 M Y CONTRAPASO = 0.18 M; OCUPA UN ÁREA DE 4.34 M ² EN EL SEGUNDO PISO. LA PARTICIPACIÓN DE LA UNIDAD EN PH OBJETO DE ESTUDIO SOBRE ESTA ZONA COMÚN ES 2.14 M ² CON BASE EN EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD CORRESPONDIENTE AL 49.24%.
ZC2	ZONA COMÚN DOS: CONFORMADA POR DOS (2) VACÍOS INTERIORES, EL PRIMERO OCUPA UN ÁREA DE 2.53 M ² CONSTA DE MURO EN BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO E = 0.12 M, L = 2.48 M Y H = 5.00 M, Y CUBIERTA EN TEJA DE POLICARBONATO SOPORTADA SOBRE LOS MUROS DE LA CONSTRUCCIÓN. EL SEGUNDO VACÍO INTERIOR OCUPA UN ÁREA DE 2.07 M ² Y CUENTA CON CUBIERTA EN TEJA DE POLICARBONATO SOPORTADA SOBRE LOS MUROS DE LA CONSTRUCCIÓN. LA PARTICIPACIÓN DE LA UNIDAD EN PH OBJETO DE ESTUDIO SOBRE LA ZONA COMÚN CORRESPONDIENTE A ESTOS VACÍOS INTERIORES (ÁREA TOTAL = 4.60 M ²) ES 2.26 M ² CON BASE EN EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL 49.24%.
ZC3	ZONA COMÚN TRES: CONFORMADA POR EL "CALLEJÓN A LA DERECHA" Y EL PATIO DE FONDO, EL PRIMERO OCUPA UN ÁREA DE 14.73 M ² , CUENTA CON UNA CUBIERTA DE 6.24 M ² EN TEJA PLÁSTICA SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA EN TUBO METÁLICO DE 1", ZONA DURA EN CONCRETO REFORZADO E = 0.10 M (MISMA ÁREA DEL CALLEJÓN), Y UN MURO LATERAL EN BLOQUE, CONFINADO ENTRE COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO, PAÑETADO Y PINTADO CON VIDRIO PICADO EN LA PARTE SUPERIOR E = 0.20 M, L = 17.60 M Y H = 1.85 M; EL PATIO DE FONDO OCUPA UN ÁREA DE 44.39 M ² ESTÁ COMPUESTO POR ZONA DURA E = 0.10 M CON LA MISMA ÁREA, MURO DE CERRAMIENTO EN BLOQUE DE CEMENTO, CONFINADO ENTRE COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO, PARCIALMENTE PAÑETADO Y PINTADO CON VIDRIO PICADO EN LA PARTE SUPERIOR L = 13.95 M, E = 0.13 M Y H = 2.42 M, CUENTA CON ENCHAPE EN RETAZOS DE CERÁMICA EN UN ÁREA APROX. DE 11.37 M ² ; MURO DIVISORIO EN BLOQUE, CONFINADO ENTRE COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO, PAÑETADO Y PINTADO CON VIDRIO PICADO EN LA PARTE SUPERIOR E = 0.12 M, L = 2.86 M Y H = 2.42 M Y CUBIERTA MIXTA ENTRE TEJA DE FIBROCEMENTO Y PLÁSTICA SOPORTADA SOBRE CERCHA DE MADERA, ÁREA = 9.10 M ² . LA PARTICIPACIÓN DE LA UNIDAD EN PH OBJETO DE ESTUDIO SOBRE LAS ZONAS COMUNES CORRESPONDIENTES AL CALLEJÓN Y AL PATIO DE FONDO ES 7.25 M ² Y 21.86 M ² RESPECTIVAMENTE CON BASE EN EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL 49.24%.



NOTA: SE EVIDENCIA QUE LA CONSTRUCCIÓN DE ESTA UNIDAD, SE AVANZÓ EN 7.49 M² APROXIMADAMENTE SOBRE LA ZONA COMÚN CORRESPONDIENTE AL PATIO DE FONDO.

6.14 Construcciones anexas:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	E.D.C.	VIDA UTIL (Años)
M1	ZONA DURA EN CONCRETO ENCHAPADA EN BALDOSA DE CEMENTO E = 0.10 M.	6.26	M2	10	Bueno	100
M2	RAMPA EN CONCRETO REFORZADO, H MAX = 0.30 M.	0.65	M2	10	Bueno	100

Fuente: Ficha Predial IPARNC-01-016

6.15 Cultivos, especies:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND
OITÍ (0.50 M ≤ DAP ≤ 0.60 M)	1.00	Ud
LIMÓN	1.00	Ud
ÁRBOL DE ICACO	1.00	Ud

Fuente: Ficha Predial IPARNC-01-016

7 MÉTODOS VALUATORIOS

Artículo 1º.- Método de comparación o 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.

Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).



8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 Relación de investigación obtenida:

Nº	Ubicación			Norma de Usos	Datos				Área Construida	Área Privada	Garaje	Deposito		Detalles de la Oferta					
	Fecha	Dirección	Barrio		Ciudad	Clase de Suelo	Teléfono	Informante				Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (M2)	Área (M2)	Valor m2	Unid	Valor Unid
9	15/02/2025	CRA 2 # 64-44 Edificio Carolina del	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	3102955793	Inmobiliaria Asesorar	\$ 470,000,000.00	10%	\$ 423,000,000.00	93	88.35	4,787,776	1	-	0	-	Apartmento en venta, cuenta con un parqueadero de 12 mts2, 3 habitaciones, 2 baños, balcón, estrato 5.	
13	15/02/2025	AV. 2 # 67-04 Edificio los Angeles	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	3107236490	Doris	\$ 320,000,000.00	10%	\$ 288,000,000.00	70	66.5	4,330,827	0	-	0	-	Apartmento en venta con 2 alcobas, 2 baños, un cuarto útil, cocina integral, balcón, parqueadero cubierto, es en un cuarto piso y está remodelado.	
16	15/02/2025	Calle 67 # 5-45 Edificio Eliana	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	3166275212	Jorge Hernández	\$ 350,000,000.00	10%	\$ 315,000,000.00	75	71.25	4,423,153	0	-	0	-	Apartmento en venta cuenta con 1 habitación, dos baños, un parqueadero, balcón, el edificio cuenta con piscina.	
17		Calle 67 # 5-45 Edificio Eliana	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	3114186049	Inmobiliaria Su Casa	\$ 600,000,000.00	10%	\$ 540,000,000.00	116	110.2	4,900,181	0	-	0	-	Apartmento en venta cuenta con cuatro habitaciones, tres baños, un parqueadero, el edificio cuenta con piscina y es estrato 5.	

8.2 Depuración Mercado:

N°	Ubicación		Norma de Uso	Datos				Área Construida *	Área Privada	Garaje	Deposito	Detalles de la Oferta						
	Dirección	Barrio		Ciudad	Clase de Suelo	Teléfono	Informante					Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (M2)	Área (M2)	Valor m2	Und
9	15/02/2025	Edificio Carolina del Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	3102955793	Inmobiliaria Asesorar	\$ 470.000.000,00	10%	\$ 423.000.000,00	93	88,35	4.787,276	1	-	0	-	Apartamento en venta, cuenta con un parqueadero de 12 mts2, 3 habitaciones, 2 baños, balcón, estrato 5.	
13	15/02/2025	Edificio los Angeles	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	3107726490	Doris	\$ 320.000.000,00	10%	\$ 288.000.000,00	70	66,5	4.330,827	0	-	0	-	Apartamento en venta con 2 alcobas, 2 baños, un cuarto útil, cocina integral, balcón, parqueadero cubierto, es en un cuarto piso y está remodelado.	
16	15/02/2025	Edificio Eliana Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	3166275212	Jorge Hernandez	\$ 350.000.000,00	10%	\$ 315.000.000,00	75	71,25	4.431,053	0	-	0	-	Apartamento en venta cuenta con 1 habitación, dos baños, un parqueadero, balcón, el edificio cuenta con piscina.	
17		Edificio Eliana Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	3114186049	Inmobiliaria Su Casa	\$ 600.000.000,00	10%	\$ 540.000.000,00	116	110,2	4.900,181	0	-	0	-	Apartamento en venta cuenta con cuatro habitaciones, tres baños, un parqueadero, el edificio cuenta con piscina y es estrato 5.	

9 INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

Dado que la investigación de mercado sustenta el valor no fue necesario aplicar esta consulta.



10 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO

10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	V/ m ² Área Privada	
	Barrio Crespo	
1	\$	4,787,776
2	\$	4,330,827
3	\$	4,421,053
4	\$	4,900,181
PROMEDIO	\$	4,609,959
DESVIACIÓN ESTANDAR		239,504
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		5.20%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA		0.049725052
LIMITE SUPERIOR	\$	4,849,463
LIMITE INFERIOR	\$	4,370,456
VALOR ADOPTADO m ²	\$	4,600,000

10.2 Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Apartamento en venta, cuenta con un parqueadero de 12 mts², 3 habitaciones, 2 baños, balcón, estrato 5.

Oferta 2: Apartamento en venta con 2 alcobas, 2 baños, un cuarto útil, cocina integral, balcón, parqueadero cubierto, es en un cuarto piso y está remodelado.

Oferta 3: Apartamento en venta cuenta con 1 habitación, dos baños, un parqueadero, balcón, el edificio cuenta con piscina.

Oferta 4: Apartamento en venta cuenta con cuatro habitaciones, tres baños, un parqueadero, el edificio cuenta con piscina y es estrato 5.

10.3 Ejercicios Residuales.

- No Aplica

10.4 Servidumbres

- El área requerida no presenta servidumbre

10.5 Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero)

- El área requerida no presenta zonas de protección.



10.6 Otros ejercicios o aplicaciones.

- No Aplica



11 CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

11.1 Costos de reposición:

M1

M1: Zona dura					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	0.63	\$ 6,369.30	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	6.26	\$ 77,242.14	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	1.88	\$ 71,005.72	141
Releno en recebo común compactado	m3	\$ 137,317	3.76	\$ 516,311.92	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 134,304	6.26	\$ 840,743.04	162
Aislado de piso 4cm	m2	\$ 22,884	6.26	\$ 143,253.84	174
Piso cerámica 20x20cm	m2	\$ 61,849	6.26	\$ 387,174.74	172
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	2,042,100.70
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	326,214.17
Tomado de la Construdata N° 215					

M2

M2: Rampa					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Placa en concreto 3000 psi Hprom 17 cm malla electrosoldada	m2	\$ 228,317	0.65	\$ 148,406.05	162*
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	148,406.05
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	228,317.00
Tomado de la Construdata N° 215					
162* Placa en concreto 3000 psi Hprom 17 cm malla electrosoldada Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada					

11.2 Depreciación (Fitto y Corvini):

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	10	100	10%	2	7.89%	\$ 326,214.17	\$ 25,743.84	\$ 300,470.33	\$ 300,000.00
M2	10	100	10%	2	7.89%	\$ 228,317.00	\$ 18,018.09	\$ 210,298.91	\$ 210,000.00



12 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

Maderable

Tipo de madera	Altura Comercial	Maderables		
		DAP 10-20	DAP 21-30	DAP 31-40
T E R C E R A M A D E R A	1	\$ 12.723,45	\$ 25.446,90	\$ 38.170,35
	2	\$ 14.844,03	\$ 29.688,05	\$ 44.532,08
	3	\$ 16.964,60	\$ 33.929,20	\$ 50.893,80
	4	\$ 19.085,18	\$ 38.170,35	\$ 57.255,53
	5	\$ 21.205,75	\$ 42.411,50	\$ 63.617,25
	6	\$ 23.326,33	\$ 46.652,65	\$ 69.978,98
	7	\$ 25.446,90	\$ 50.893,80	\$ 76.340,70
	8	\$ 27.567,48	\$ 55.134,95	\$ 82.702,43
	9	\$ 29.688,05	\$ 59.376,10	\$ 89.064,15
	10	\$ 31.808,63	\$ 63.617,25	\$ 95.425,88
	11	\$ 33.929,20	\$ 67.858,40	\$ 101.787,60
	12	\$ 36.049,78	\$ 72.099,55	\$ 108.149,33
	13	\$ 38.170,35	\$ 76.340,70	\$ 114.511,05
	14	\$ 40.290,93	\$ 80.581,85	\$ 120.872,78
	15	\$ 42.411,50	\$ 84.823,00	\$ 127.234,50

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCIÓN	CANT	UID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
OITÍ (0.50 M ≤ DAP ≤ 0.60 M)	1	Ud	\$ 42,411.50	\$ 42,411.50
LIMÓN	1	Ud	\$ 42,411.50	\$ 42,411.50
ÁRBOL DE ICACO	1	Ud	\$ 42,411.50	\$ 42,411.50
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES				\$ 127,234.50



13 CONSIDERACIONES GENERALES

- El Artículo 6° de la resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su numeral 3 "(...) 3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)".
- Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.
- Los costos unitarios tomados de la Construdata 215 corresponden de la ciudad de Barranquilla dado que es la capital más cercana al inmueble.
- El predio cuenta con un uso de vivienda mixta multifamiliar y comercial sometido a propiedad horizontal, este predio se encuentra en buenas condiciones de conservación.
- El orden público en el sector no presenta alteraciones.
- Cuenta con accesos a servicios básicos y complementarios.
- Como desventaja, se tiene los niveles permitidos de ruido dada su cercanía al aeropuerto internacional
- Como ventaja, la localización en la ciudad de Cartagena, en un barrio tradicional y cercanía a las playas de la ciudad.
- sin embargo, conforme al artículo 10 de la resolución 620 del 2008 se liquida bajo las áreas privadas registrada en el estudio de títulos
- El título Reporta un área privada de 160.00 m² para esta unidad y un área de propiedad común de 3.60 m² que comprende la escalera de acceso al 2do piso, sin embargo, la realidad física evidencia un área construida de 177.67 m² y distinta participación sobre las zonas comunes descritas en este insumo, se observan discrepancias en la elaboración de la escritura de propiedad horizontal, sin embargo, conforme al artículo 10 de la resolución 620 del 2008 se liquida bajo las áreas privadas registrada en el estudio de títulos.
- De acuerdo con la solicitud de avalúos, se procede a la liquidación de los contratos de arrendamiento que aún se encuentran vigentes. Por solicitud expresa, los informes se liquidan a nombre del propietario.



14 RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Bolívar.
MUNICIPIO: Cartagena de Indias D. T y C..
BARRIO: Crespo.
FICHA PREDIAL: IPARNC-01-016.
DIRECCIÓN: C 71 6A 56 AP 1 01
PROPIETARIO: VITALIA QUINTERO DE IBÁÑEZ (Q.E.P.D.).

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA					
1	UF1	m2	160.00	\$ 4,460,000.00	\$ 713,600,000.00
TOTAL ÁREA PRIVADA					\$ 713,600,000.00
ANEXOS					
1	M1	m²	6.26	\$ 300,000.00	\$ 1,878,000.00
2	M2	m²	0.65	\$ 210,000.00	\$ 136,500.00
TOTAL ANEXOS					\$ 2,014,500.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 127,234.50
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 127,234.50
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 715,741,734.50

Son: Setecientos Quince Millones Setecientos Cuarenta Y Un Mil Setecientos Treinta Y Cuatro Mil Con Cincuenta Centavos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523



15 REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL



C1. INGRESO 1



C1. SALA – COMEDOR 1



C1. COCINA 1



C1. BAÑO 1



C1. BAÑO 2





C1. HABITACIÓN 1



C1. PASILLO 1



C1. HABITACIÓN 2



C1. DEPÓSITO



C1. PATIO 1



C1. ZONA DE LAVADO



C1. PATIO 1



C1. INGRESO 2



C1. SALA – COMEDOR 2



C1. SALA – COMEDOR 3



C1. COCINA 2



C1. ALACENA EN COCINA 2



C1. COMEDOR



C1. HABITACION 3



C1. HABITACION 4



C1. HABITACION 4



C1. HABITACION 5



C1. BAÑO 3





C1. BAÑO 4



C1. ZONA DE LAVADO 2



M1. ZONA DURA



M2. RAMPA

16 ANEXOS

Soporte Materiales Utilizados con enlaces externos

- No aplica.



Por tanto, el valor a pagar del impuesto 2.025 es de \$2'357.768, el cual es base para el pago del 25%, dando como resultado **\$589.442.**

VI. Adecuación de área remanente.

- No aplica.

VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.

- De acuerdo con el contrato de arrendamiento se procede a revisar la cláusula decima séptima la cual nos lleva a la ley 820 del 2003 donde indica que por la terminación de contrato tendrá una clausula de 3 canon de arrendamiento por tal motivo se reconoce un total de **\$12'000.000.**

LUCRO CESANTE.

i. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.

- De acuerdo con la documentación suministrada se presenta un contrato el Canon de arrendamiento por \$4'000.000 y se suma 6 canones mensuales de arrendamiento para un total de **\$24'000.000.**

ii. Perdida de utilidad por otras actividades económicas.

- De acuerdo con la documentación suministrada y conforme al encargo valuatorio, el cual solicita realizar la valoración con base en el último balance disponible, se toma como referencia el estado de resultados correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2025. En dicho documento se evidencia una utilidad por valor de \$54.276.811. Este valor se considera dado que no se cuenta con la declaración de renta, por lo cual se utiliza el balance más reciente del presente año. Conforme a lo establecido en la Resolución 898 de 2021, se reconoce un periodo de seis meses, resultando en un valor de **\$46.522.981.**



18 RESULTADO DE INDEMNIZACIONES

DEPARTAMENTO: Bolívar.
MUNICIPIO: Cartagena de Indias D. T y C..
BARRIO: Crespo.
FICHA PREDIAL: IPARNC-01-016.
DIRECCIÓN: C 71 6A 56 AP 1 01
PROPIETARIO: VITALIA QUINTERO DE IBÁÑEZ (Q.E.P.D.)

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
I. Notariado y Registro	\$ 0.00	
II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0.00	
III Desconexión de servicios públicos	\$ 0.00	
IV. Arrendamiento Y/O Almacenamiento Provisional	\$ 24,290,280.00	
V. Impuesto Predial	\$ 589,442.00	Impuesto Predial
VI. Adecuación De Área Remanente	\$ 0.00	
VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 12,000,000.00	Según Contrato de arrendamiento
2. LUCRO CESANTE		
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 24,000,000.00	Según Contrato de arrendamiento
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 46,522,981	Balance 2025
VALOR TOTAL	\$ 107,402,703	

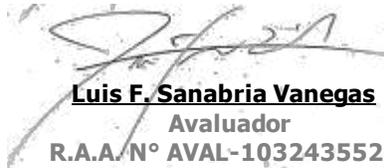
Son: Ciento Siete Millones Cuatrocientos Dos Mil Setecientos Tres Pesos M.L.



Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731



Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869



Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A/N° AVAL-1032435523



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
IPARNC-01-016

En la ciudad de Bogotá D.C. a los veintiocho (28) días del mes de julio de 2025, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por **Consortio Constructor Nueva Cartagena**, del predio denominado **IPARNC-01-016** en el Municipio de Cartagena de Indias, elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA					
1	UF1	m2	160.00	\$ 4,460,000.00	\$ 713,600,000.00
TOTAL ÁREA PRIVADA					\$ 713,600,000.00
ANEXOS					
1	M1	m²	6.26	\$ 300,000.00	\$ 1,878,000.00
2	M2	m²	0.65	\$ 210,000.00	\$ 136,500.00
TOTAL ANEXOS					\$ 2,014,500.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 127,234.50
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 127,234.50
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 715,741,734.50

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Setecientos Quince Millones Setecientos Cuarenta Y Un Mil Setecientos Treinta Y Cuatro Mil Con Cincuenta Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los veintiocho (28) días del mes de julio de 2025.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523


Johanna Ramirez Beltrán
 Comité Técnico
 R.A.A. N° AVAL-1010188840





PN de Validación: a6170d6f7



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032435523, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1032435523.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 			
Fecha de inscripción 08 Jun 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 18 Mayo 2022	Régimen Régimen Académico
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 			
Fecha de inscripción 08 Jun 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 18 Mayo 2022	Régimen Régimen Académico
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 			
Fecha de inscripción 27 Mayo 2022	Régimen Régimen Académico		

Página 1 de 5





PIN de Validación: a1472a8f



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicidetas y similares.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
18 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico





PK de Verificación: a8473a8f



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico





PIN de Validación: aM72wE7



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción: 27 Mayo 2022 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción: 27 Mayo 2022 | Régimen: Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1120, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0689, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0284, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0223, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.





PIN de Validación: a1470a87



Los datos de contacto del Avaluador son:
 Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CARRERA 96C # 22-30 INT 4 AP 104
 Teléfono: 3014899777
 Correo Electrónico: luisferli@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1032435523.

El(la) señor(a) **LUIS FERNANDO SANABRIA VANEGAS** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

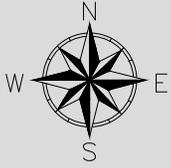
a1470a87

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
 Alexandra Suarez
 Representante Legal

Página 5 de 5





CALLE 71

2713620 N.

2713620 N.

2713600 N.

2713600 N.

4724740 E.

4724760 E.

4724740 E.

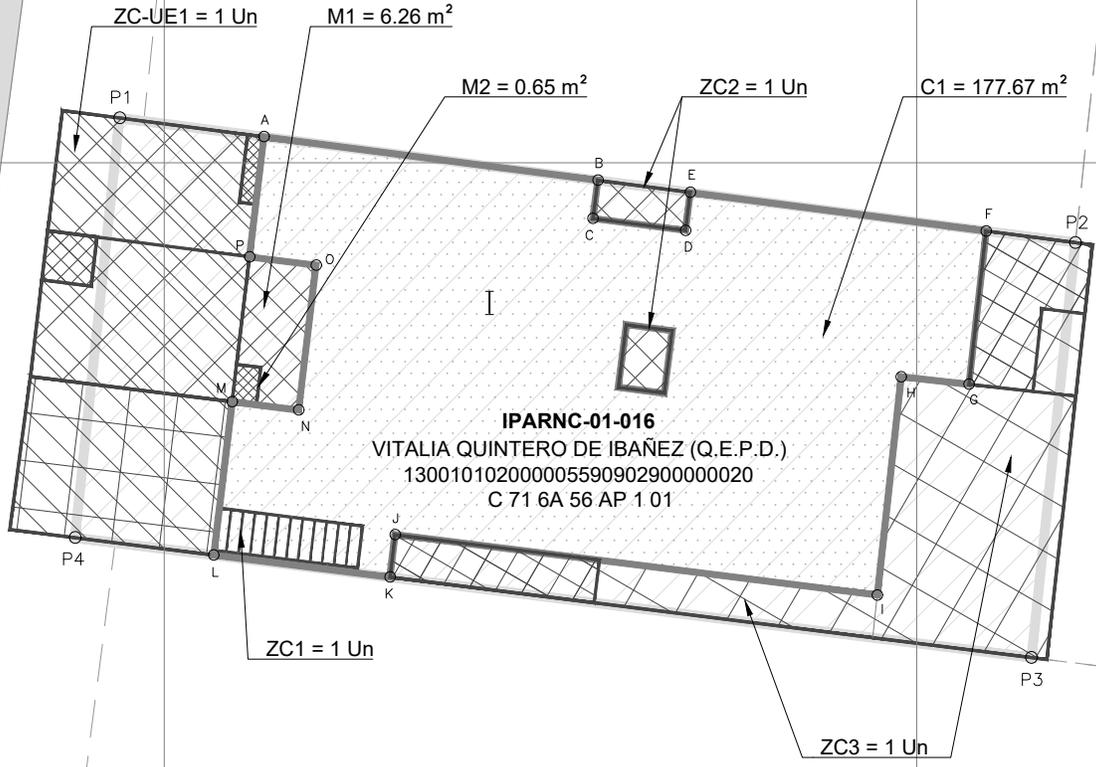
4724760 E.

IPARNC-01-010
NATALIA FERNANDA GUZMAN SOLANO Y OTRA
130010102000005590006000000000
AV 7 71 30

IPARNC-01-015
DARIO ANDRADE SARABIA
130010102000005590004000000000
C 71 6A 68

IPARNC-01-016
VITALIA QUINTERO DE IBAÑEZ (Q.E.P.D.)
130010102000005590902900000020
C 71 6A 56 AP 1 01

IPARNC-01-018
CARLOS ANTONIO VALLE ORTEGA
130010102000005590002000000000
C 72 6A 40



PLANO PREDIAL						CONVENCIONES		
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE						BORDE VIA PROYECTADA: LINDERO: EJE VIA PROYECTADA: CERCA: LINEA DE COMPRA: RONDA HIDRICA: CHAFLAN: CUERPO DE AGUA: EJE CICLORUTA PROYECTADA: AREA REQUERIDA: URBANISMO: AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: CANAL: AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: VIA EXISTENTE: AREA REMANENTE: OBRA HIDRAULICA: PASTOS:		
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022			
PROYECTO APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE LA CIUDAD DE CARTAGENA		REVISÓ:	INFORMACIÓN DE REFERENCIA					
		APROBÓ:	PROYECCIÓN:	TRANSVERSA DE MERCATOR				
INTERVENTORIA:	CONCESIONARIO:	DISÑO Y CONSTRUCCIÓN:	DATUM:	MAGNA SIRGAS				
			ORIGEN DE LA ZONA:	ORIGEN NACIONAL				
ELABORÓ: ING. LEONARDO IBAÑEZ M.P.: 25222-243587 CND	PROPIETARIO: VITALIA QUINTERO DE IBAÑEZ (Q.E.P.D.)		LATITUD DE ORIGEN:	4,000000				
REVISÓ: ING. DIEGO FLOREZ M.P.: 25222-418087 CND			MERIDIANO CENTRAL:	-73,000000				
CUADRO DE ÁREAS (m ²)		FECHA ELAB:	UNIDAD FUNCIONAL:	NUMERO PREDIAL NACIONAL:			ESC GRÁFICA:	
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	UNIDAD FUNCIONAL 1	130010102000005590902900000020			0 1 2 3 4 6 8 m	
140.83 m ²	140.83 m ²	177.67 m ²					ESCALA 1:200	
ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:	ESC NUMÉRICA:	PLANO:	FICHA PREDIAL:				
0.00 m ²	0.00 m ²	1 : 200	1 DE 2	IPARNC-01-016				

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA PH			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	2713621.20	4724738.81	25.62
P2	2713617.88	4724764.22	
P3	2713606.84	4724763.05	11.10
P4	2713610.03	4724737.63	25.62
P1	2713621.20	4724738.81	11.23
ÁREA TOTAL REQUERIDA PH: 286.00 m ²			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	2713620.69	4724742.65	8.95
B	2713619.54	4724751.52	
C	2713618.52	4724751.39	1.02
D	2713618.20	4724753.85	2.48
E	2713619.21	4724753.98	1.02
F	2713618.19	4724761.85	7.93
G	2713614.11	4724761.39	4.10
H	2713614.31	4724759.59	1.81
I	2713608.50	4724758.95	5.84
J	2713610.11	4724746.13	12.92
K	2713608.98	4724746.00	1.14
L	2713609.57	4724741.31	4.72
M	2713613.65	4724741.80	4.11
N	2713613.42	4724743.57	1.78
O	2713617.28	4724744.03	3.88
P	2713617.50	4724742.27	1.78
A	2713620.69	4724742.65	3.22
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 177.67 m ²			

PLANO PREDIAL						CONVENCIONES	
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE						BORDE VIA PROYECTADA: LINDERO: EJE VIA PROYECTADA: CERCA: LINEA DE COMPRA: RONDA HIDRICA: CHAFLÁN: CUERPO DE AGUA: EJE CICLORUTA PROYECTADA: ÁREA REQUERIDA: URBANISMO: ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA: CANAL: ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: VIA EXISTENTE: ÁREA REMANENTE: OBRA HIDRÁULICA: PASTOS:	
CÓDIGO	GCSF-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022		
PROYECTO APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE LA CIUDAD DE CARTAGENA		REVISÓ:	INFORMACIÓN DE REFERENCIA				
		APROBÓ:	PROYECCIÓN:	TRANSVERSA DE MERCATOR			
INTERVENTORIA:	CONCESIONARIO:	DISÑO Y CONSTRUCCIÓN:	DATUM:	MAGNA SIRGAS			
			ORIGEN DE LA ZONA:	ORIGEN NACIONAL			
ELABORÓ: ING. LEONARDO IBÁÑEZ M.P.: 25222-243587 CND		PROPIETARIO:			LATITUD DE ORIGEN:	4,000000	
REVISÓ: ING. DIEGO FLOREZ M.P.: 25222-418087 CND		VITALIA QUINTERO DE IBÁÑEZ (Q.E.P.D.)			MERIDIANO CENTRAL:	-73,000000	
CUADRO DE ÁREAS (m²)			FECHA ELAB:	UNIDAD FUNCIONAL:		NUMERO PREDIAL NACIONAL:	
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	16/09/2024	UNIDAD FUNCIONAL 1	130010102000005590902900000020		ESC GRÁFICA:
140.83 m ²	140.83 m ²	177.67 m ²	ESC NUMÉRICA:	PLANO:	FICHA PREDIAL:		
			N/A	2 DE 2	IPARNC-01-016		N/A