



Servicios Postales Nacionales S.A Nit 900.062.917-9 DG 25 G 95 A 55
Atención al usuario: (57-1) 4722000 - 01 8000 111 210 - servicioalcliente@4-72.com.co

Mintic Concesión de Correo

Destinatario

Nombre/Razón Social: MARIA DE LOS ANGELES ALCAZAR DE CASTILLO-FRANCISCO ABRAHAN
Dirección: C 71 # 6 - 73 CRESPO
Ciudad: CARTAGENA BOLIVAR
Departamento: BOLIVAR
Código postal: 20/02/2026 11:45:55
Envío: YP006317661C0

Remitente

Nombre/Razón Social: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)
Dirección: CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NUÑEZ PISO 3
Ciudad: CARTAGENA BOLIVAR
Departamento: BOLIVAR
Código postal: YP006317661C0
Envío: YP006317661C0

8103
000



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Mintic Concesión de Correo/

NOTIFICACIONES 2025

Centro Operativo : PV.ELBOSQUE
Orden de servicio:

Fecha Admisión: 20/02/2026 11:45:55
Fecha Aprox Entrega: 23/02/2026



YP006317661C0

Valores	Nombre/ Razón Social:	OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA (OINAC)	
	Dirección:	CRESPO AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NUÑEZ PISO 3	NIT/C.CIT.:901780072-4
	Referencia:	Teléfono:3013312490	Código Postal:
	Ciudad:	CARTAGENA_BOLIVAR	Depto:BOLIVAR
Destinatario	Nombre/ Razón Social:	MARIA DE LOS ANGELES ALCAZAR DE CASTILLO-FRANCISCO ABRAHAN	
	Dirección:	C 71 # 6 - 73 CRESPO	
	Tel:	Código Postal:	Código Operativo:8103000
	Ciudad:	CARTAGENA_BOLIVAR - BOLIVAR	Depto:BOLIVAR
Remitente	Peso Físico(grams):	200	
	Peso Volumétrico(grams):	0	
	Peso Facturado(grams):	200	
	Valor Declarado:	\$20.000	
Observaciones del cliente :	Valor Flete:	\$17.350	
	Costo de manejo:	\$0	
	Valor Total:	\$17.350 COP	
	Dice Contener :	NOTIFICACION POR AVISO DEL ALCANCE DE LA OFERTA DE COMPRA N° OINAC-044	

Causal Devoluciones:			
RE Rehusado NE No existe NS No reside NR No reclamado DE Desconocido Dirección errada	C1 C2 N1 N2 FA AC FM Cerrado No contactado Fallecido Apartado Clausurado Fuerza Mayor		
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

8103
000
PV.ELBOSQUE
NORTE



81030008103000YP006317661C0

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (57) 4722000. Min. Transporte, Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2011/Min.TIC, Res. Mensajería Expressa 001967 de 9 septiembre del 2011
El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web. 4-72 tratará sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de



Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural,

OINAC-044-NOT

Señores.

Nombre

MARIA DE LOS ANGELES ALCAZAR DE CASTILLO
FRANCISCO ABRAHAN CASTILLO MONTALVO Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS.

Documento de
identidad

C.C. No. 22.761.408

C.C. No. 880.416

Dirección Domicilio
Principal

C 71 # 6 - 73

Correo
electrónico:nubiacastrillo43@hotmail.com

Teléfono:

(+57) 313 520 6068.

Dirección del
Predio:

CL 71 LT 7 47

Calle 71 # 7-47

C 71 6 73

Ciudad:

Cartagena de indias, Distrito Turístico y Cultural.

Departamento:

Bolívar.

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

Asunto: Notificación por aviso del Alcance de la Oferta de Compra No. OINAC-044 de 05 de febrero de 2025, por medio de la cual se hace alcance a la Oferta OINAC-004 de 08 de mayo 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 necesidad de adquirir un predio con un área total de terreno de **SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72,00 m²)**, del predio denominado IPARNC-01-044, ubicado en Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, Bolívar, identificado con la Cédula Catastral No.

Vigilado
SuperTransporte

ANI

4



Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena



130010102000005770029000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-51366 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, de la Unidad Funcional 1 del proyecto de referencia.

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 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 05 de febrero de 2026 expidió el Alcance de la Oferta Formal de Compra No. **OINAC-044**, por medio de la cual se hace alcance a la Oferta OINAC-004 de 08 de mayo de 2025, por la cual se dispone la necesidad de adquirir un predio con un área total de terreno sobre denominado **IPARNC-01-044**, dicho terreno cuenta con un área requerida de **SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72,00 m²)**, ubicado en Cartagena, Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005770029000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-51366 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, cuyos titulares del derecho real de dominio son: MARIA DE LOS ANGELES ALCAZAR DE CASTILLO, identificada con la C.C. No. 22.761.408 y FRANCISCO ABRAHAN CASTILLO MONTALVO, identificado con C.C. No. 880.416, quien se encuentra fallecido de conformidad al Registro Civil de Defunción.

Que el día 12 del mes de Febrero del año 2026, se envió la citación con radicado No. OINAC-0044-NOT, para la notificación personal de la Oferta de Compra arriba indicada, a la dirección del inmueble denominado **IPARNC-01-044**, ubicado en Cartagena, Bolívar, identificado con Cédula Catastral No. 130010102000005770029000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-51366 de la



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, a través de la empresa de correo certificado 4-72, con numero de guía VP006313072C0, citación que (SI (X) / NO ()) fue recibida en su lugar de destino el día 13/02/2026 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 los propietarios inscritos y herederos determinados e indeterminados de **FRANCISCO ABRAHAN CASTILLO MONTALVO**, quien en vida se identificaba con C.C. No. 880.416 que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con el fallecido propietario; 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 destino de conformidad 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.

JK



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,

CHRISTIAN ALEJANDRO CARRAZANA ZUÑIGA
Representante Legal
OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA SAS – OIN

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

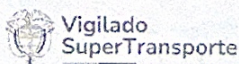
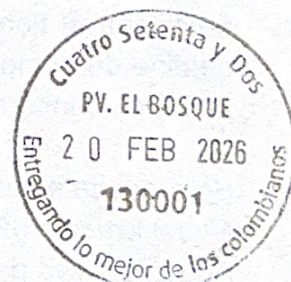
Proyectó: Compromiso Legal S.A.S

Revisó: Dayro Casadiego CCNC // Ivette Marcela Londoño Tamayo, Abogada Senior OINAC

Servicios Postales Nacionales S.A.

PUNTO DE VENTA - EL BOSQUE

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



PREDIO IPARNC-01-044

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.an.gov.co, el cual permanecerá fijado por el termino de cinco (5) días, con el fin de notificar a los señores **MARIA DE LOS ANGELES ALCAZAR DE CASTILLO Y FRANCISCO ABRAHAN CASTILLO MONTALVO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, del alcance de oferta de compra No. OINAC-044, por la cual se dispone la adquisición de un área total de terreno de **SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72.00 m²)** del predio denominado IPARNC-01-044, ubicado en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 060-51366 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-044.

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 27 DE FEBRERO DE 2025 A LAS 8:00 A.M.

DESEFIJADO EL DIA 05 DE MARZO DE 2025 A LAS 5:00 P.M.



Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural,.

OINAC-044

Señor(es)

Nombre

MARIA DE LOS ANGELES ALCAZAR DE CASTILLO
FRANCISCO ABRAHAN CASTILLO MONTALVO Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS.

Documento de identidad C.C. No. 22.761.408

C.C. No. 880.416

Dirección Domicilio
Principal

C 71 # 6 - 73

Correo electrónico:

nubiacastrillo43@hotmail.com

Teléfono:

(+57) 313 520 6068.

Dirección del

CL 71 LT 7 47

Predio:

Calle 71 # 7-47

C 71 6 73

Ciudad:

Cartagena de indias, Distrito Turístico y Cultural.

Departamento:

Bolívar.

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

Asunto:

Oficio OINAC-044 del 05 de febrero de 2026, por el cual se da Alcance a la Oferta de Compra, por la cual se dispone la adquisición de un predio con un área total de terreno de **SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72,00 m²)**, del predio denominado IPARNC-01-044, ubicado en Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, Bolívar, identificado con la Cédula Catastral No. 130010102000005770029000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 060-51366 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 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 con un área total de terreno de **SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72,00 m²)**, del inmueble en referencia, incluidas las construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies, que allí se encuentren; área debidamente delimitada y alinderada conforme al requerimiento contenido en la Ficha Predial IPARNC-01-044 de 15 de octubre de 2025, de la Unidad Funcional 1, del Barrio Crespo de Cartagena, Bolívar, copia que se acompaña.

En línea con ello, por parte de la sociedad **OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. – OINAC**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, se suscribió oferta formal de compra OINAC-004 del 08 de mayo de 2025, según avalúo comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 05 de febrero de 2025.

En cumplimiento del acto administrativo aquí mencionado, se dio proceso de conformidad con lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y artículo 67 de la Ley 1437 de 2011 respecto al proceso de citación y notificación de la oferta a los titulares inscritos, entendiéndose que sobre el mismo uno de los propietarios se encuentra fallecido, por notificar por medio de aviso el 23 de mayo de 2025, a través de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A.S 4-72, con número de Guía No. YP006188542CO, la oferta de compra OINAC-004 de 08 de mayo de 2025.

Así mismo, se realizó las respectivas publicaciones el 28 de mayo del 2025, en la página web de el CONCESIONARIO OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE

CARTAGENA S.A.S. – OINAC y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI, desfilado el 04 de junio de 2025.

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.

En los términos establecidos por parte de la copropietaria se adjunta documentación relacionada con la liquidación de daño emergente que permita compensar una serie de actividades derivadas de la compraventa del inmueble, a lo cual una vez revisada se evidencia que aplica, sustento que motiva el Alcance de la oferta de compra.

Dicha trazabilidad permite constatar, de manera clara, continua y debidamente documentada, la incorporación de las actualizaciones correspondientes, garantizando que la oferta se formule con base en información cierta, verificable y vigente, y que su contenido refleje de forma precisa los valores y condiciones efectivamente reconocidos.

Por parte del concesionario se remite dicha solicitud a la lonja con el fin de que diera lugar a la misma y si da lugar ajustes al valor comercial indicado, por lo cual nos permitimos informar que, una vez realizada la verificación correspondiente por los peritos a la documentación nueva anexa para liquidación de indemnizaciones, diferentes argumentos e informe de avalúo presentado como soporte, se concluye lo siguiente:

- Se liquida el valor de la nueva documentación referente al daño emergente y lucro cesante.
- Se actualizan los respectivos presupuestos constructivos de conformidad al periodo de elaboración del avalúo comercial.
- Se da revisión al mercado inmobiliario que sirva de muestra en atención al periodo de elaboración del avalúo comercial, características propias, su área privada y características de la propiedad horizontal respecto a las zonas comunes.

Por lo anteriormente expuesto, se procede a la elaboración de un nuevo informe de avalúo comercial elaborado por la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz** del 21 de enero de 2026.

A partir del nuevo informe de avalúo y cambio en el valor inicialmente ofertado en la oferta de compra OINAC-004 del 08 de mayo de 2025, se realiza alcance al acto administrativo de oferta de compra conforme a la descripción de la ficha predial **No. IPARNC-01-044**, en la que se describe el predio con un área total de terreno de **SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72,00 m²)**, junto con sus construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies, que allí se encuentren; área debidamente delimitada y alinderada conforme al

requerimiento contenido en la Ficha Predial IPARNC-01-044 de 15 de octubre de 2025, de la Unidad Funcional 1, del Barrio Crespo de la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, copia que se acompaña.

El valor total del alcance a la Oferta de Compra que incluye el valor inicialmente ofertado es la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 397.649.651,00)**, según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 21 de enero de 2026.

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, así como los documentos anexos con radicado 101815E2025 del 10 de septiembre de 2025, dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de Daño Emergente y Lucro Cesante, la cual corresponde a la suma de **DOCE MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 12.302.593,00)**, según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de 21 de enero de 2026.

De esta manera el **VALOR TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS ES LA SUMA DE: CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 409.952.244.00).**

RESULTADO DE AVALÚO	
DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR TOTAL AVALÚO	\$ 397.649.651,00
VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	\$ 12.302.593,00
VALOR TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	\$ 409.952.244.00

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-01-044** 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 9º de la Ley 1882 de 2018 por el cual se modificó el parágrafo 2 del artículo 24º 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 10º 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 10º 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 10º 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-01-044** y Plano Predial, copia del Avalúo Comercial con Comité Técnico del predio **IPARNC-01-044** 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,



CHRISTIAN ALEJANDRO CARRAZANA ZUÑIGA
Representante Legal
OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA SAS – OINAC

Anexos: *Fotocopia Ficha predial IPARNC-01-044*
Fotocopia Plano Predial IPARNC-01-044
Informe técnico de avalúo IPARNC-01-044
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 CCNC // Ivette Marcela Londoño Tamayo, Abogada Senior OINAC*



Avalúo Comercial Corporativo Urbano

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

Ficha Predial IPARNC-01-044

**ENERO DE
2026**

Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena S.A.S - OINAC
Contrato De Concesión No. 001 De 2023: "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".

UF1

Dirección: C 71 6 73

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:.....	12
5	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	13
6	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.....	20
6.1	Ubicación:.....	20
6.2	Área del terreno:.....	20
6.3	Linderos:	21
6.4	Forma del Lote:	21
6.5	Frente:.....	21
6.6	Fondo:.....	21
6.7	Relación frente/fondo:.....	21
6.8	Vías de acceso al predio:	21
6.9	Servicios Públicos:.....	21
6.10	Unidades Fisiográficas:	22



6.11	Estratificación:	22
6.12	Áreas construidas:	22
6.13	Características constructivas:	23
6.14	Construcciones anexas:	23
6.15	Cultivos, especies:	24
7	MÉTODOS VALUATORIOS	25
8	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	26
8.1	Relación de investigación obtenida:	26
8.2	Depuración Mercado:	27
9	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	27
9.1	Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)	27
10	CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO	28
10.1	Procesamientos estadísticos (método de comparación).	28
10.2	Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.	28
10.3	Ejercicios Residuales.	29
10.4	Servidumbres	29
10.5	Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero)	29
10.6	Otros ejercicios o aplicaciones.....	29
11	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS	30
11.1	Presupuesto:	30
11.2	Depreciación (Fitto y Corvini):	35
12	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	36
12.1	Soporte de los valores de cultivos y/o especies.....	36
12.2	Valores de cultivos y/o especies	36
13	CONSIDERACIONES GENERALES	37
14	RESULTADO DEL AVALÚO.....	38
15	REGISTRO FOTOGRAFICO	39
16	ANEXOS	42
17	LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.....	44
18	RESULTADO DE INDEMNIZACIONES	47



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 (hoy Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena S.A.S. – OINAC según lo informado mediante el radicado 200043S2025 del día 13 de enero de 2025) y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de La Propiedad Raíz.

1.2. Tipo de inmueble: Vivienda.

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 y Certificado Catastral:	C 71 6 73
Según Folio de Matrícula Inmobiliaria:	CL 71 LT 7 47

1.7. Coordenadas del área requerida:

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	2713622.61	4724715.56	9.13
P2	2713621.60	4724724.63	2.37
P3	2713621.34	4724726.99	6.15
P4	2713615.24	4724726.28	4.30
P5	2713615.65	4724722.00	4.63
P6	2713616.01	4724717.39	2.58
P7	2713616.28	4724714.82	6.37
P1	2713622.61	4724715.56	
ÁREA TOTAL REQUERIDA: 72.00 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 8448

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 (antitrámites) o a las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

El presente certificado se expide dando cumplimiento al artículo 8.3 (Derecho constitucional de hábeas 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: 26 de julio de 2024 a las 10:26:55

Departamento: BOLÍVAR Municipio: CARTAGENA

Identificadores Prediales

Número Predial Nacional	Dirección	Nupre
130010102000005770029000000000	C 71 6 73	

Aspecto Jurídico

Matrícula Inmobiliaria
060-51366

Aspecto Físico y Económico

Área Terreno M2	Área Construida M2	Avalúo Catastral
84.00	50.00	122,703,000.00

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.	Nombres y Apellidos	Documento	Número
1	ABRAH CASTILLO MONTALVO FRANCISCO	Cedula Ciudadania	880415
2	MRS ALCAZAR CASTILLO MARIA DE LOS	Cedula Ciudadania	22780900

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.





Página: 1 de 2

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

1.11. Fecha de la visita al predio: 13 de noviembre de 2024.

1.12. Fecha del informe de avalúo: 05 de Febrero de 2025.

1.13. Fecha de alcance de avalúo: 21 de Enero de 2026.



2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- VUR 060-51366 jurídico Consultado el 27 de noviembre de 2024.
- VUR 060-38608 jurídico Consultado el 24 de octubre de 2024

B. Escritura Publica

- Escritura Pública Número 1450 del 2 de junio de 1987 protocolizada en la Notaría Primera (1) de Cartagena.

C. Certificado catastral:

- Certificado catastral No 2024 8448 del 26 de julio de 2024.

D. Norma de usos del suelo:

- Certificado de Uso de Suelo para el predio con número matrícula inmobiliaria 060-51366 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-01-044 realizado por el Abogado Raúl Enrique Tobaria Pacheco con T.P. 111.739 del C.S. de la J. con fecha 29 de Octubre de 2024.

F. Reglamentos de Propiedad horizontal:

- No aplica.

G. Ficha Predial:

- IPARNC-01-044

H. Planos topográficos de afectaciones o urbanísticos:

- IPARNC-01-044

I. Planos Arquitectónicos:

- No Aplica.



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

- Impuesto predial
- Copia de Servicios públicos
- Cédulas de ciudadanía
- Recibos de caja menor
- Registros de defunción
- Documento de bodegaje
- Documento de mudanza

K. Otros:

- Inventario predial IPARNC-01-044.
- Informe de Confrontación IPARNC-01-044.
- Registros 1 y 2.



3 Información Jurídica

3.1 Propietario:

- Maria De Los Angeles Alcazar De Castillo Con CC No. 22.761.408
- Francisco Abraham Castillo Montalvo Con CC No. 880.416

3.2 Título de adquisición:

- Escritura Pública Número 1450 del 2 de junio de 1987 protocolizada en la Notaría Primera (1) de Cartagena adquirieron el derecho de domino por COMPRAVENTA

3.3 Matricula inmobiliaria:

- 060-51366 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-01-044, sobre el inmueble no se encuentra registradas medidas cautelares ni gravámenes, sin embargo, se encontró la siguiente anotación:

- Anotación No. 003: OFICIO UJC- OFI -01127 del 11 de agosto del 2010 -Tesorería Distrital de Cartagena de Indias. **EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA**, de TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA-UNIDAD DE JURISDICCION COACTIVA

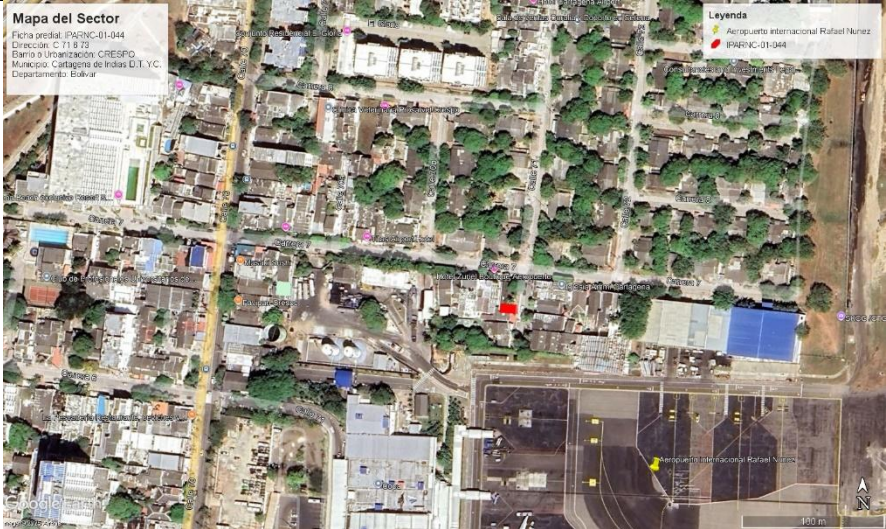
Fuente: Estudio de títulos para el predio con código IPARNC-01-044 realizado por el Abogado Raúl Enrique Tobaría Pacheco con T.P. 111.739 del C.S. de la J. con fecha 29 de octubre de 2024.

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



4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 Mapa Localización:

	
Nomenclatura del Predio C 71 6 73	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.



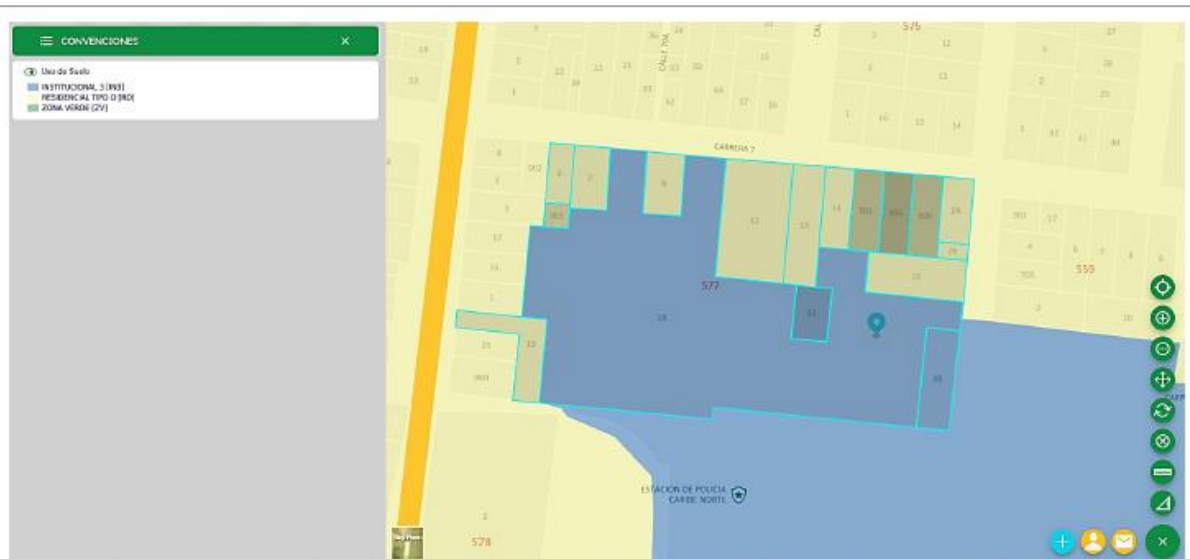


Ilustración 4: Ubicación georreferenciada de los predios objeto de estudio en la Manzana IGAC 577. **Fuente:** Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo (MIDAS) <https://midas.cartagena.gov.co/>

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
ASLAMIENOS	
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 Multifamiliar. 1.2 m antejardín y 0.80 m post
LATERALES	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 060-51366 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 comprueba 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

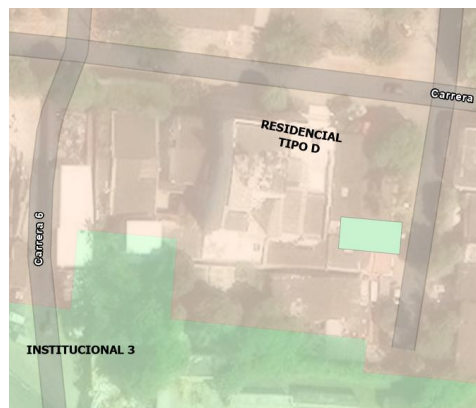
Virgen en dirección sureste pasando por los puntos N° 9, 10, 11, 12 y 13 hasta encontrar el punto 14 en el Canal Chaplundum. Toma rumbo noreste hasta el punto N° 15 en el barrio El Pozón y lo rodea pasando por los puntos N° 16, 17, 18, 19, 20 y 21 hasta encontrar la Carretera de la Cordialidad en el 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 C 71 6 73	Nombre Del Barrio CRESPO
Municipio Cartagena de Indias D.T. y C.	Departamento Bolívar

El predio se encuentra ubicado sobre la calle 71 entre la cra 7 y la pista del aeropuerto de Cartagena, las coordenadas de localización del predio geográficas son las siguientes Latitud: 10°26'52.54"N, Longitud: 75°30'55.83"O. Localizado en una zona residencial, q se mezcla con actividades dotacionales del aeropuerto y comercial como las que desarrolla este mismo predio.

6.2 Área del terreno:

Área total del Predio:	72.00 m ²
Área Requerida por Diseño:	72.00 m ²
Área Sobrante:	0 m ²
Área Remanente:	0 m ²

Fuente: Ficha predial IPARNC-01-044.

6.3 Linderos:**Área Requerida:**

LINDEROS ÁREA REQUERIDA:	COLINDANTE (NOMBRE DEL PROPIETARIO)	LONGITUD (M)
NORTE:	130010102000005770024000000000 (P1 - P3)	11.50
SUR:	130010102000005770015000000000 (P4 - P7)	11.51
ORIENTE:	CALLE 71 (P3 - P4)	6.15
OCCIDENTE:	130010102000005770906900000025 Y OTROS (P7 - P1)	6.37

Fuente: Ficha predial IPARNC-01-044.

6.4 Forma del Lote:

- Regular

6.5 Frente:

- 6.15

6.6 Fondo:

- 11.50

6.7 Relación frente/fondo:

- 0.53

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 FISIAGRÁFICA	1
TOPOGRAFÍA	Plana
USO ACTUAL	RESIDENCIAL
NORMA	Suelo Urbano Tratamiento de Renovación Urbana Área de Actividad Residencial Tipo D
ÁREA PARA COMPRA	REQUERIDA
ÁREA M²	72.00 m ²
ÁREA TOTAL	72.00 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	57.47	m ²	35	Bueno	100



6.13 Características constructivas:

ITEM	DESCRIPCIÓN
C1	Construcción de un (1) nivel con cimentación ciclópea, zapatas aisladas y viga de amarre en concreto reforzado. estructura con muros en ladrillo precocido aporticados entre vigas y columnas de concreto reforzado. fachada enchapada en cerámica. muros internos pañetados y pintados. cubierta a dos (2) aguas en teja de fibrocemento y teja plástica traslúcida, soportada sobre cercha de madera. techos mixtos entre cielorraso en laminas de madeflex con estructura de madera y drywall. pisos enchapados en tableta de gres y cerámica en el baño. cocina enchapada en cerámica de piso a techo con mesón en granito e = 0.04 m, l = 1.88 m y ancho = 0.61 m soportado en muros de bloque enchapados en cerámica; cuenta con gabinetes superiores e inferiores en aluminio. baño enchapado en cerámica de piso a techo con aparato sanitario sencillo. patio enchapado en cerámica de piso a techo. carpintería en madera para puertas internas y externas: puerta de acceso principal con reja de seguridad en ornamentación metálica l = 1.08 m y h = 2.22 m. dos (2) ventanas exteriores en aluminio y madera con seis (6) barras horizontales de 1" en hierro y reja de seguridad en ornamentación metálica de 2.23 m * 1.72 m y 2.20 m * 1.72 m; ventanas internas en madera y vidrios tipo persiana con barras en hierro de 1" dispuestas de forma horizontal. dependencias: 2 habitaciones, cocina, baño, sala – comedor, patio interior y terraza

6.14 Construcciones anexas:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	E.D.C.	VIDA UTIL (Años)
M1	Placa volada en concreto reforzado e = 0.10 m que permite recolectar el agua lluvia, con muro antepecho perimetral en bloque, enchapado en cerámica l = 6.85 m y h = 0.50 m	2.10	M2	35	Bueno	100
M2	Materia en bloque enchapado en cerámica con bordillo en aluminio e = 0.13 m y h = 0.31 m, con relleno en tierra negra h = 0.20 m.	3.29	M2	35	Bueno	70
M3	cerramiento compuesto por reja en ornamentación metálica y tubos intermedios de 1 1/2" con terminación en punta de lanza y pomos en hierro fundido, h = 1.67 m; sobre muro antepecho en bloque, enchapado en cerámica e = 0.13 m y h = 0.50 m, erigido sobre viga en concreto reforzado de 0.14 m * 0.14 m. h total = 2.17 m.	7.32	M	35	Bueno	100
M4	cubierta plástica sobre estructura y cercha en perfilera y ángulo metálico de 1".	22.46	M2	35	Bueno	100



M5	reja en ornamentación metálica y tubos intermedios de 1 1/2" con terminación en punta de lanza y pomos en hierro fundido, incluye puerta de acceso al predio, h = 2.15 m.	6.14	M	35	Bueno	100
M6	zona dura en concreto e = 0.10 m, enchapada en cerámica, cuenta con desnivel de 0.30 m aprox. respecto al nivel de la vía.	19.24	M2	35	Bueno	70

Fuente: Ficha Predial IPARNC-01-044

6.15 Cultivos, especies:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		
DESCRIPCIÓN	CANT	UN
ARAUCARIA	1.00	UND

Fuente: Ficha Predial IPARNC-01-044



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

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = 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:

		Ubicación		Norma de Uso		Datos				Área Lote		Área Construida		Detalles de la Oferta				
Nº	Fecha	Dirección	Barrio	Ciudad	Clase de Suelo	Tratamiento Área de Actividad	Telefono	Informante	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (M2)	Valor m2	Área (M2)	Valor m2	Descripción del Inmueble	Fotografía	
1	19/01/2026	CALLE 71 # 8 -17	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3005343481	Mauricio	1,050,000,000.00	10%	945,000,000.00	114	3,992,631.58	300	1,632,800	Casa en venta con 10 años de construcción, tiene dos niveles mas altillo, cada nivel es un apartamento, en total cuenta con 5 habitaciones, 2 baños, 2 parqueaderos. Los apartamentos se encuentran distribuidos de la siguiente manera. Primer apartamento: 2 Habitaciones, la alcoba principal con baño privado, una segunda habitación, sala, comedor, patio de ropas, san alejo, cuarto auxiliar o estudio. Segundo apartamento: Es un duplex, primer piso con 2 habitaciones, 2 baños, cocina, sala, comedor y un pequeño estudio, en el tercer piso 1 habitación grande con baño, closet y terraza grande	
2	19/01/2026	CALLE 70 # 8 - 24	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3114186049	Inmobiliaria Su Casa	780,000,000.00	10%	702,000,000.00	150	3,898,733.33	100	1,171,900	Casa en venta de dos niveles en el segundo piso cuenta con 3 habitaciones, 2 baños, sala de estar, en el primer piso sala, comedor, graje interno, patio y en este una habitación con baño. En el exterior una terraza grande que funciona de parqueo exterior.	
3	19/01/2026	CALLE 69 # 6 - 14	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3114186049	Inmobiliaria Su Casa	3,200,000,000.00	10%	2,880,000,000.00	600	3,921,075.00	450	1,171,900	Casa en venta de un solo nivel mide 12 mts de frente y 50 mts de fondo, cuenta con 4 habitaciones, sala, comedor, parqueadero interno, tiene patio cubierto convertido en estudio, no tiene segundo piso pero está enchapado.	
4	19/01/2026	CALLE 70 # 4 -3	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3103950927	Asesorar Inmobiliaria De Colombia S.A.S	1,950,000,000.00	10%	1,755,000,000.00	350	4,050,000.00	375	900,000	Casa de un nivel, ubicada en el barrio Crespo del distrito de Cartagena, en sector bien situado, con un área construida aproximada de trescientos setenta y cinco metros cuadrados (375 m²). El inmueble se distribuye en sala-comedor, cuatro (4) habitaciones, tres (3) baños y dos (2) parqueaderos, e incluye garaje con un área aproximada de cincuenta y tres metros cuadrados (53 m²), conforme a las características físicas y funcionales del predio.	

8.2 Depuración Mercado:

		Ubicación		Norma de Uso	Datos		Detalles de la Oferta											
Nº	Fecha	Dirección	Barrio	Ciudad	Clase de Suelo	Tratamiento	Área de Actividad	Telefono	Informante	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (M2)	Valor m2	Área (M2)	Valor m2	Descripción del Inmueble	Fotografía
1	19/01/2026	CALLE 71 # 8-17	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3005343481	Mauricio	1,050,000,000.00	10%	945,000,000.00	114	3,992,631.58	300	1,632,800	Casa en venta con 10 años de construcción, tiene dos niveles mas afilto, cada nivel es un apartamento, en total cuenta con 5 habitaciones, 2 baños, 2 parqueaderos. Los apartamentos se encuentran distribuidos de la siguiente manera. Primer apartamento: 2 Habitaciones, la alcoba principal con baño privado, una segunda habitación, sala, comedor, patio de ropas, san alejo, cuarto auxiliar o estudio. Segundo apartamento: Es un duplex, primer piso con 2 habitaciones, 2 baños, cocina, sala, comedor y un pequeño estudio, en el tercer piso 1 habitación grande con baño, closet y terraza grande	
2	19/01/2026	CALLE 70 # 8- 24	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3114186049	Inmobiliaria Su Casa	789,000,000.00	10%	702,000,000.00	150	3,898,733.33	100	1,171,900	Casa en venta de dos niveles en el segundo piso cuenta con 3 habitaciones, 2 baños, sala de estar, en el primer piso sala, comedor, graje interno, patio y en este una habitación con baño. En el exterior una terraza grande que funciona de parqueo exterior.	
3	19/01/2026	CALLE 69 # 6- 14	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3114186049	Inmobiliaria Su Casa	3,200,000,000.00	10%	2,880,000,000.00	600	3,921,075.00	450	1,171,900	Casa en venta de un solo nivel mide 12 mts de frente y 50 mts de fondo, cuenta con 4 habitaciones, sala, comedor, parqueadero interno, tiene patio cubierto convertido en estudio, no tiene segundo piso pero está enchapado.	
4	19/01/2026	CALLE 70 # 4-3	Crespo	Cartagena de Indias D.T. y C.	Urbano	Renovación Urbana	R4	3103950927	Asesorar Inmobiliaria De Colombia S.A.S	1,950,000,000.00	10%	1,755,000,000.00	350	4,050,000.00	375	900,000	Casa de un nivel, ubicada en el barrio Crespo del distrito de Cartagena, en sector bien situado, con un área construida aproximada de trescientos setenta y cinco metros cuadrados (375 m²). El inmueble se distribuye en sala-comedor, cuatro (4) habitaciones, tres (3) baños y dos (2) parqueaderos, e incluye garaje con un área aproximada de cincuenta y tres metros cuadrados (53 m²), conforme a las características físicas y funcionales del predio.	

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).

UF1

MUESTRAS	V/m ² Área Terreno
	Crespo
1	\$ 3,992,632
2	\$ 3,898,733
3	\$ 3,921,075
4	\$ 4,050,000
PROMEDIO	\$ 3,965,610
DESVIACIÓN ESTANDAR	59,807
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1.51%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0.472216513
LÍMITE SUPERIOR	\$ 4,025,417
LÍMITE INFERIOR	\$ 3,905,803
VALOR ADOPTADO m ²	\$ 4,025,000

10.2 Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

UF1

Oferta 1: Casa en venta con 10 años de construcción, tiene dos niveles mas altillo, cada nivel es un apartamento, en total cuenta con 5 habitaciones, 2 baños, 2 parqueaderos. Los apartamentos se encuentran distribuidos de la siguiente manera. Primer apartamento: 2 Habitaciones, la alcoba principal con baño privado, una segunda habitación, sala, comedor, patio de ropas, san alejo, cuarto auxiliar o estudio. Segundo apartamento: Es un duplex, primer piso con 2 habitaciones, 2 baños, cocina, sala, comedor y un pequeño estudio, en el tercer piso 1 habitación grande con baño, closet y terraza grande..

Oferta 2: Casa en venta de dos niveles en el segundo piso cuenta con 3 habitaciones, 2 baños, sala de estar, en el primer piso sala, comedor, graje interno, patio y en este una habitación con baño. En el exterior una terraza grande que funciona de parqueo exterior.

Oferta 3: Casa en venta de un solo nivel mide 12 mts de frente y 50 mts de fondo, cuenta con 4 habitaciones, sala, comedor, parqueadero interno, tiene patio cubierto convertido en estudio, no tiene segundo piso pero está enchapado.

Oferta 4: Casa de un nivel, ubicada en el barrio Crespo del distrito de Cartagena, en sector bien situado, con un área construida aproximada de trescientos setenta y cinco metros cuadrados (375 m²). El inmueble se distribuye en sala-comedor, cuatro (4) habitaciones, tres (3) baños y dos (2) parqueaderos,



e incluye garaje con un área aproximada de cincuenta y tres metros cuadrados (53 m²), conforme a las características físicas y funcionales del predio.

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 Presupuesto:

Construcción de un nivel con cimentación cúbica y vigas de amarre, con mampostería reforzada y cubierta de fibrocemento, pisos en concreto recubiertos en cerámica y gres, 1 cocina y 1 baño			Área (m²)	C1
			57.47	Construcción en mampostería
NOMBRE DEL CAPÍTULO	TOTAL CAPÍTULO	%	FOTO CONSTRUCCIÓN	
1 PRELIMINARES	\$ 3,785,737	3.88%		
2 CIMENTACIÓN	\$ 7,693,797	7.89%		
3 ESTRUCTURA	\$ 25,528,674	26.18%		
4 MAMPOSTERÍA	\$ 11,771,047	12.07%		
5 CUBIERTA	\$ 9,963,332	10.22%		
6 INSTALACIONES HIDRO -SANITARIOS	\$ 2,569,642	2.64%		
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 3,367,428	3.45%		
8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 1,358,286	1.39%		
9 PISOS Y ENCHAPES	\$ 11,782,490	12.08%		
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA	\$ 9,172,521	9.41%		
11 PINTURAS Y ESTUCO	\$ 8,781,657	9.01%		
12 CERRAJERÍA	\$ 171,558	0.18%		
13 ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 1,554,227	1.59%		
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 97,500,396	100.00%		
VALOR COSTO DIRECTO M2	\$ 1,696,544	COSTO TOTAL M2 REDONDEADO	\$ 2,210,000	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 29,250,119	% COSTOS INDIRECTOS	30%	
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS	\$ 126,750,515	FUENTES	CONSTRUDATA 217	
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS M2	\$ 2,205,507			

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	PRECIO UNIT	PRECIO TOTAL	PÁGINA
1 PRELIMINARES		\$			3,785,737.47	
01.01	Descapote a máquina	m3	5.75	\$ 10,110	\$ 58,132.50	139
01.02	Replanteo	m2	57.47	\$ 12,339	\$ 709,122.33	139
01.03	Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	17.24	\$ 37,769	\$ 651,137.56	139
01.04	Relleno en Recebo Común Compactado	m3	17.24	\$ 137,317	\$ 2,367,345.08	139
2 CIMENTACIÓN		\$			7,693,797.38	
02.01	Viga Tee 25x25x2x40cm	m3	0.09	\$ 798,608	\$ 71,874.72	153
02.02	Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	0.64	\$ 739,502	\$ 473,281.28	153
02.03	Cimentación ciclópea (mezcla obra)	m3	11.49	\$ 622,162	\$ 7,148,641.38	153
3 ESTRUCTURA		\$			25,528,674.19	
03.01	Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	57.47	\$ 134,149	\$ 7,709,543.03	160
03.02	Columna de confinamiento 20x12 cm	m	19.20	\$ 169,287	\$ 3,250,310.40	166
03.03	Viga 30cmx40cm	m	52.39	\$ 278,084	\$ 14,568,820.76	161
4 MAMPOSTERÍA		\$			11,771,047.17	
04.01	Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	87.33	\$ 132,649	\$ 11,584,237.17	168
04.02	Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90cmx10cm	Und	3.00	\$ 62,270	\$ 186,810.00	168
5 CUBIERTA		\$			9,963,331.71	
05.01	Estructura de madera para teja fibrocemento	m	57.47	\$ 65,022	\$ 3,736,814.34	156
05.02	Teja fibrocemento No. 4	m2	50.57	\$ 42,010	\$ 2,124,445.70	156
05.03	Teja traslúcida P7 livianit No 12	Und	3.75	\$ 40,406	\$ 151,522.50	87
05.04	Cielorraso plano drywall 1/2"	m2	20.11	\$ 81,278	\$ 1,634,500.58	152
05.05	Cielorraso en triplex	m2	20.11	\$ 115,169	\$ 2,316,048.59	153
6 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		\$			2,569,641.80	
06.01	Punto A.F. inodoro	Und	1.00	\$ 29,584	\$ 29,584.00	195
06.02	Inodoro tipo I	Und	1.00	\$ 382,771	\$ 382,771.00	201
06.03	Salida sanitaria inodoro 4"	Und	1.00	\$ 110,676	\$ 110,676.00	198
06.04	Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	1.00	\$ 30,453	\$ 30,453.00	195
06.05	Lavamanos con grifería tipo I	Und	1.00	\$ 279,999	\$ 279,999.00	201
06.06	Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	1.00	\$ 81,156	\$ 81,156.00	198
06.07	Punto A.F. ducha	Und	1.00	\$ 302,680	\$ 302,680.00	195
06.08	Salida sanitaria ducha 2"	Und	1.00	\$ 73,655	\$ 73,655.00	198
06.09	Punto A.F. lavaplatos	Und	1.00	\$ 30,453	\$ 30,453.00	195
06.10	Lavaplatos con grifería	Und	1.00	\$ 341,941	\$ 341,941.00	201
06.11	Salida sanitaria lavaplatos 2"	Und	1.00	\$ 55,844	\$ 55,844.00	198
06.12	Punto A.F. lavadora	Und	1.00	\$ 34,185	\$ 34,185.00	195
06.13	Salida sanitaria lavadora 2"	Und	1.00	\$ 93,156	\$ 93,156.00	198
06.14	Salida sanitaria sifón de piso 2"	Und	1.00	\$ 69,471	\$ 69,471.00	198
06.15	Punto A.F. lavadero	Und	1.00	\$ 36,394	\$ 36,394.00	195
06.16	Lavadero en granito pulido	Und	1.00	\$ 381,793	\$ 381,793.00	201
06.17	Salida sanitaria lavadero 2"	Und	1.00	\$ 111,070	\$ 111,070.00	198
06.18	Bajante PVC blanco extremo liso	m	2.40	\$ 51,817	\$ 124,360.80	156
7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS		\$			3,367,428.00	
07.01	Acom. aérea BT desde caja acometidas. AE-219 Codensa	Und	1.00	\$ 709,458	\$ 709,458.00	181
07.02	Salida luminaria en techo PVC	Und	6.00	\$ 161,137	\$ 966,822.00	185
07.03	Salida interruptor sencillo PVC	Und	6.00	\$ 114,187	\$ 685,122.00	187
07.04	Salida toma corriente doble en muro	Und	6.00	\$ 167,671	\$ 1,006,026.00	188



8 INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO			\$	1,358,286.00				
08.01	Punto salida estufa - horno	Und	2.00	\$	35,374	\$	70,748.00	178
08.02	Codo calle galvanizado 1/2"	Und	1.00	\$	5,620	\$	5,620.00	180
08.03	Tubería polietileno 1"	m	10.00	\$	77,171	\$	771,710.00	178
08.04	Válvula de bola 1/2"	Und	1.00	\$	38,587	\$	38,587.00	179
08.05	Universal cobre 1/2"	Und	1.00	\$	14,833	\$	14,833.00	179
08.06	Caja medidor de gas empotrada	Und	1.00	\$	60,687	\$	60,687.00	179
08.07	Tee reducida cobre 3/4"x3/4"x1/2"	Und	1.00	\$	9,996	\$	9,996.00	178
08.08	Tubería SCH 80 corzan 1-1/2"	Und	1.00	\$	386,105	\$	386,105.00	128
9 PISOS Y ENCHAPES			\$	11,782,490.28				
09.01	Alistado de piso 4cm	m2	57.47	\$	23,792	\$	1,367,326.24	172
09.02	Piso cerámica 20x20cm	m2	8.00	\$	61,849	\$	494,792.00	170
09.03	Cerámica formato 25cmx35cm	m2	75.64	\$	50,753	\$	3,838,956.92	158
09.04	Piso gres formato 30x30cm	m2	49.47	\$	69,051	\$	3,415,952.97	171
09.05	Mesón Granito Natural Crema Marfil 190 cm X 62 cm	Und	1.00	\$	1,025,990	\$	1,025,990.00	**
09.06	Fachaleta formato 28.7x57.5cm	m2	17.47	\$	93,845	\$	1,639,472.15	158
10 CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA			\$	9,172,520.50				
10.01	Puerta con marco 0.76-1.10m	Und	4.00	\$	271,950	\$	1,087,800.00	150
10.02	Ventana persiana en aluminio y vidrio	m2	9.62	\$	531,510	\$	5,113,127.64	**
10.03	Reja bancaria	m2	10.02	\$	124,693	\$	1,249,423.86	151
10.04	Gabinete Superior de Cocina 105cm Bertolini En Acero Negro	Und	1.00	\$	444,900	\$	444,900.00	**
10.05	Alacena Sencila 43x35x188cm Blanco	Und	1.00	\$	619,900	\$	619,900.00	**
10.06	Mueble Superior 80 Cm Cocina Estilo Acero 2 Puertas	Und	1.00	\$	199,900	\$	199,900.00	**
10.07	Accesorios para baño (6un)	Und	1.00	\$	159,069	\$	159,069.00	157
10.08	Barra Redonda Lisa 6m x 1pg	Und	2.00	\$	149,200	\$	298,400.00	**
11 PINTURAS Y ESTUCO			\$	8,781,657.10				
11.01	Pañete liso muros 1:4	m2	174.66	\$	31,016	\$	5,417,254.56	155
11.02	Estuco y vinilo 3 manos	m3	99.02	\$	33,977	\$	3,364,402.54	169
12 CERRAJERIA			\$	171,558.00				
12.01	Suministro inst. cerradura baño	Und	1.00	\$	62,769	\$	62,769.00	157
12.02	Cerradura cilíndrica schlage G2 orbit A80PD entrada ppal. Cromo mate	Und	1.00	\$	58,113	\$	58,113.00	79
12.03	Cerradura cilíndrica schlage G2 bell wood A50WS alcoba gold	Und	2.00	\$	25,338	\$	50,676.00	78
13 ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL			\$	1,554,226.85				
13.01	Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	16.62	\$	31,473	\$	523,081.26	45
13.02	Cuadrilla de aseo KK	Hc	8.00	\$	25,861	\$	206,888.00	48
13.03	Herramienta menor	%	0.10	\$	8,242,576	\$	824,257.59	46
TOTAL PROYECTO						\$	97,500,396.45	
**Mesón Granito Natural Crema Marfil 190 cm X 62 cm https://acortar.link/C5JQPz								
**Ventana persiana en aluminio y vidrio https://acortar.link/IQQRZa								
**Gabinete Superior de Cocina 105cm Bertolini En Acero Negro https://acortar.link/X2idqM								
**Alacena Sencilla 43x35x188cm Blanco https://acortar.link/B2lUKy								
**Mueble Superior 80 Cm Cocina Estilo Acero 2 Puertas https://acortar.link/VOXBPI								
**Barra Redonda Lisa 6m x 1pg https://acortar.link/Ibo1WI								



M1

M1: Placa volada					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla elect. Entrepiso	m2	\$ 111,690	2.10	\$ 234,549.00	160
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 109,722	3.43	\$ 376,346.46	166
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 31,016	8.95	\$ 277,593.20	155
Estuco y vinilo 3 manos	m3	\$ 33,977	2.10	\$ 71,351.70	169
Fachaleta formato 28.7x57.5cm	m2	\$ 93,845	3.43	\$ 321,888.35	158
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	1,281,728.71
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	610,347.00
Tomado de la Construdata N° 217					

M2

M2: Madera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	0.33	\$ 3,336.30	139
Replanteo	m2	\$ 12,339	3.29	\$ 40,595.31	139
Tierra negra	m3	\$ 91,036	0.66	\$ 60,083.76	66
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	0.16	\$ 5,035.68	45
Estructura					
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 109,722	2.83	\$ 310,513.26	166
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 31,016	5.66	\$ 175,550.56	155
Fachaleta formato 28.7x57.5cm	m2	\$ 93,845	5.66	\$ 531,162.70	158
Perfil Aluminio Guardacanto Arco 10 mm	Und	\$ 22,900	2.97	\$ 68,013.00	**
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	0.59	\$ 18,569.07	45
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	1,212,859.64
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	368,650.35
Tomado de la Construdata N° 217					
**Perfil Aluminio Guardacanto Arco 10 mm https://acortar.link/hYKVdJ					

M3

M3: Cerramiento					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	0.15	\$ 1,516.50	139
Replanteo	m2	\$ 12,339	1.46	\$ 18,014.94	139
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	1.46	\$ 55,142.74	139
Estructura					
Reja bancaria	m2	\$ 124,693	12.22	\$ 1,523,748.46	151
Esmalte sobre lámina lineal	m	\$ 10,090	117.04	\$ 1,180,933.60	169
Tubo cerramiento negro 1-1/2" (6m) esp. 1.90mm	m	\$ 16,260	28.64	\$ 465,686.40	124
Soldadura Eléct. De 3/32" 68 Barras	kg	\$ 23,903	2.86	\$ 68,362.58	121
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	\$ 59,819	4.30	\$ 257,221.70	47
Viga 14cmx14cm	m	\$ 45,420	7.32	\$ 332,474.40	161*
Muro bloque concreto estructural 9 cm	m2	\$ 109,722	3.66	\$ 401,582.52	166
Fachaleta formato 28.7x57.5cm	m2	\$ 93,845	7.32	\$ 686,945.40	158
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	4,991,629.24
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$	681,916.56
Tomado de la Construdata N° 217					
161*Viga 14cmx14cm Tomado de Viga 30cmx40cm					



M4

M4: Cubierta					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 34,560	22.46	\$ 776,217.60	156
Teja techolit PP P3 N° 12 rojo	Und	\$ 30,267	8.88	\$ 268,770.96	87
Clip tipo C sencillo	Und	\$ 2,181	72.00	\$ 157,032.00	71
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	2.88	\$ 90,642.24	45
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	1,292,662.80
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	57,554.00
Tomado de la Construdata N° 217					

M5

M5: Reja					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Reja bancaria	m2	\$ 124,693	13.20	\$ 1,645,947.60	151
Esmalte sobre lámina lineal	m	\$ 10,090	143.12	\$ 1,444,080.80	169
Tubo cerramiento negro 1-1/2" (6m) esp. 1.90mm	m	\$ 16,260	35.62	\$ 579,181.20	124
Soldadura Eléct. De 3/32" 68 Barras	kg	\$ 23,903	3.56	\$ 85,094.68	121
Cuadrilla Metálicas HH	Hc	\$ 59,819	5.34	\$ 319,433.46	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	4,073,737.74
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x 2				\$	663,475.20
Tomado de la Construdata N° 217					

M6

M6: Zona dura					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	1.92	\$ 19,411.20	139
Replanteo	m2	\$ 12,339	19.24	\$ 237,402.36	139
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	5.77	\$ 217,927.13	139
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 137,317	11.54	\$ 1,584,638.18	139
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 134,149	19.24	\$ 2,581,026.76	160
Alistado de piso 4cm	m2	\$ 23,792	19.24	\$ 457,758.08	172
Piso cerámica 33.8x33.8 cm	m2	\$ 64,053	19.24	\$ 1,232,379.72	170
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	6,330,543.43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	329,030.32
Tomado de la Construdata N° 217					



11.2 Depreciación (Fitto y Corvini):

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	35	100	35%	2.0	25.56%	\$ 2,210,000.00	\$ 564,803.07	\$ 1,645,196.93	\$ 1,645,200.00
M1	35	100	35%	2.0	25.56%	\$ 610,347.00	\$ 155,984.55	\$ 454,362.45	\$ 454,400.00
M2	35	70	50%	2.0	39.10%	\$ 368,650.35	\$ 144,126.43	\$ 224,523.92	\$ 224,500.00
M3	35	100	35%	2.0	25.56%	\$ 681,916.56	\$ 174,275.37	\$ 507,641.19	\$ 507,600.00
M4	35	100	35%	2.0	25.56%	\$ 57,554.00	\$ 14,708.90	\$ 42,845.10	\$ 42,800.00
M5	35	100	35%	2.0	25.56%	\$ 663,475.20	\$ 169,562.37	\$ 493,912.83	\$ 493,900.00
M6	35	70	50%	2.0	39.10%	\$ 329,030.32	\$ 128,636.71	\$ 200,393.61	\$ 200,400.00



12 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

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	UND	VALOR UNITARIO	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
ARAUCARIA	1	UND	\$ 42,411.50	\$ 42,000.00	\$ 42,000.00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES					\$ 42,000.00



13 CONSIDERACIONES GENERALES

- El Artículo 6º 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 217 corresponden de la ciudad de Barranquilla dado que es la capital más cercana al inmueble.
- El predio cuenta con un uso de vivienda unifamiliar.
- 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.



14 RESULTADO DEL AVALÚO

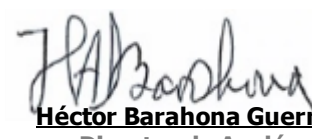
DEPARTAMENTO: Bolívar.
MUNICIPIO: Cartagena de Indias D. T y C..
BARRIO: CRESPO.
FICHA PREDIAL: IPARNC-01-044.
DIRECCIÓN: C 71 6 73.
PROPIETARIO:

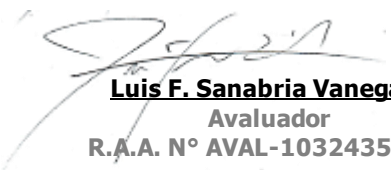
- Maria De Los Angeles Alcazar De Castillo Con Cc N° 22.761.408
- Francisco Abrahan Castillo Montalvo Con Cc N° 880.416

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m2	72.00	\$ 4,025,000.00	\$ 289,800,000.00
TOTAL TERRENO					\$ 289,800,000.00
CONSTRUCCIONES					
C1	Residencial	m2	57.47	\$ 1,645,200.00	\$ 94,549,644.00
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 94,549,644.00
ANEXOS					
M1	Placa	m2	2.10	\$ 454,400.00	\$ 954,240.00
M2	Matera	m2	3.29	\$ 224,500.00	\$ 738,605.00
M3	Cerramiento	m	7.32	\$ 507,600.00	\$ 3,715,632.00
M4	Cubierta	m2	22.46	\$ 42,800.00	\$ 961,288.00
M5	Reja	m	6.14	\$ 493,900.00	\$ 3,032,546.00
M6	Zona dura	m2	19.24	\$ 200,400.00	\$ 3,855,696.00
TOTAL ANEXOS					\$ 13,258,007.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 42,000.00
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 42,000.00
TOTAL AVALÚO DE LA FRONTERA AFECTADA					\$ 397,649,651.00

Son: Trescientos Noventa y Siete Millones Seiscientos Cuarenta Y Nueve Mil Seiscientos Cincuenta Y Un 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



15 REGISTRO FOTOGRAFICO

	
Foto Fachada	C1. Vista Construcción
	
C1. Vista Cocina	C1. Vista Baño
	
C1. Vista Cuarto Lavado	C1. Vista Habitación

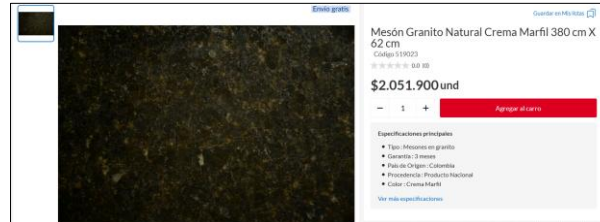
	
M1. Placa Volada	M2. Madera
	
M3. Cerramiento	M4. Cubierta
	
M5. Reja	M6. Zona Dura

**Vista Especies**

16 ANEXOS

Soporte Materiales Utilizados con enlaces externos

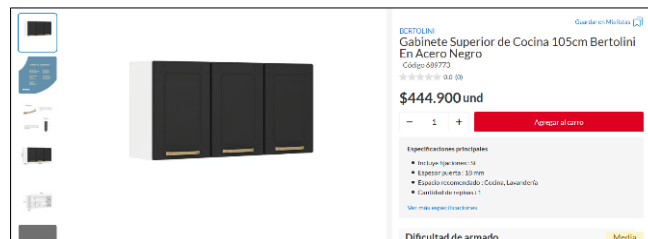
- Mesón Granito Natural Crema Marfil 380 cm X 62 cm <https://acortar.link/ooUEGv>



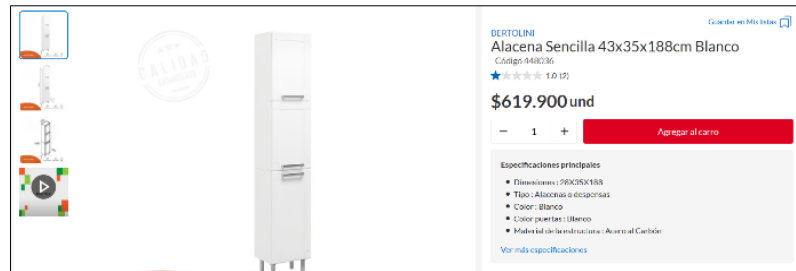
- Ventana persiana en aluminio y vidrio <https://acortar.link/IQQRZa>



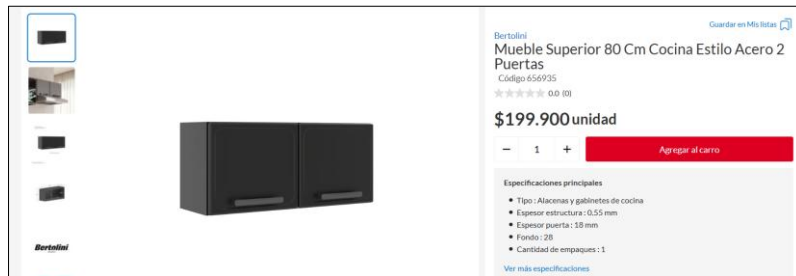
- Gabinete Superior de Cocina 105cm Bertolini En Acero Negro <https://acortar.link/X2idqM>



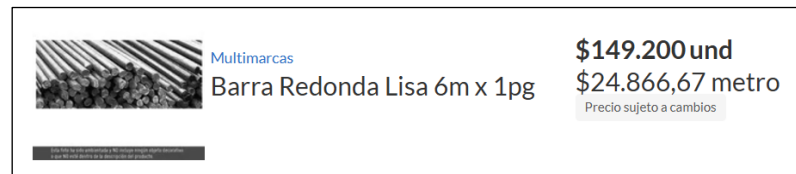
- Alacena Sencilla 43x35x188cm Blanco <https://acortar.link/B2IUky>



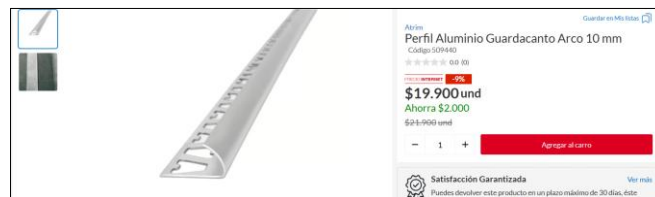
- Mueble Superior 80 Cm Cocina Estilo Acero 2 Puertas <https://acortar.link/VOXBpi>



- Barra Redonda Lisa 6m x 1pg <https://acortar.link/lbo1WI>



- Perfil Aluminio Guardacanto Arco 10 mm <https://acortar.link/hYKVdJ>



17 LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DAÑO EMERGENTE

I. Notario y Registro.

- En cuanto a los gastos notariales y registrales, se aclara que estos no han sido liquidados, dado que su pago estará a cargo del concesionario, conforme a lo establecido en el instructivo del Protocolo para Avalúos Urbanos en el marco de los proyectos 5G

II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles.

- De acuerdo con la cotización adjuntada se procede a pagar **\$1.868.257** por el valor de la mudanza.



III. Desconexión de servicios Públicos.

- No aplica dado que no se suministra documentación.



IV. Arrendamiento Y/O almacenamiento provisional.

- De acuerdo con la documentación suministrada, se presenta una cotización por concepto de almacenamiento provisional por un valor de \$3.217.760 mensuales. En aplicación de la normatividad vigente, se procede a liquidar por un periodo de tres (3) meses, para un valor total de **\$9.653.280.**



U-STORAGE
Mini-Bodegas

Fecha cotización: 10 de diciembre de 2025

Cliente: NUBIA CASTILLO
Teléfono: (+57) 313 520 6068
Email: nubiastillo43@hotmail.com

Estimado(a) Luis Eduardo:
 Nosotros en **U-Storage** tenemos la solución perfecta de almacenamiento para satisfacer sus necesidades y presupuesto. A continuación, está la cotización solicitada por usted, adicionalmente todos los requisitos necesarios para poder rentar la bodega con nosotros.

Renta Mensual: \$ 3.217.760 (incluye seguro + IVA).
Tamaño/Área: 30 Mt2

Seguro Básico: \$20.000 +IVA * Este es el seguro mínimo incluido en la renta. Tenemos otros planes de seguro disponibles
Cargo Administrativo: \$70.000 (Paga solo una vez al inicio del contrato)

*Pregunta por nuestros planes de descuento por pronto pago.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA EL CONTRATO

PERSONA NATURAL: Fotocopia de la C.C y formato de ingreso diligenciado
PERSONA JURÍDICA: Cámara de comercio, C.C representante legal, RUT y formato de ingreso diligenciado

¿QUÉ INCLUYE EL CANON DE ARRENDAMIENTO?

- *Administración
- *Amplia zona de descargue
- *Fumigación contra plagas y roedores CCTV)
- *Ingreso codificado para sus autorizados.

- *Servicio al cliente personalizado jornada continua.
- *Amplios Ascensores
- *Vigilancia las 24/7 (Vigilancia privada, Alarmar,

INFORMACIÓN IMPORTANTE

* U-Storage presenta la cotización, reservándose el derecho de verificar la disponibilidad del espacio cotizado.
 * La fecha de corte que se pacta en el contrato de arrendamiento es el primer día de cada mes, por tanto, el cliente debe pagar proporcionalmente en forma anticipada, en el primer canon de arrendamiento los días restantes para la fecha de corte, más el primer periodo mensual completo.
 * El valor del seguro que se tome, indica el rango en cual está el valor de sus bienes. Pregunta por nuestros otros planes de seguro.
 * En caso de tomar la bodega, para la entrega de esta cuando ya no requiera el servicio, este retiro debe ser anunciado con 10 días de antelación a la fecha de corte del contrato, de lo contrario se generará la factura por el período siguiente la cual debe ser cancelada obligatoriamente.
 * U-Storage realiza el cálculo aproximado del espacio para cotizar el arrendamiento. Es importante advertir que el área puede ser diferente a la cotizada de acuerdo con las necesidades reales del cliente. Una vez se pague el monto cotizado acepta que es para el tamaño acorde a las necesidades mencionadas al asesor. Si hay alguna modificación en las cantidades o tamaños el cliente debe de asumir el valor de la bodega.
 * Horario de atención: lunes a viernes: 7:00 am -5:00 pm & sábados: 8:00 am a 3:00 pm
 * Cotización válida por **30 días sujeto a disponibilidad.**
 * múltiples medios de pago, consignación, datafono, PSE, pago en línea con tarjeta de crédito.
 * Le recordamos al cliente que la resistencia máxima de nuestras lozas es de 500kgrs/m2

Valentina Zapata
Asesor comercial
321 877 77 77



V. Impuesto predial.

- De acuerdo a lo especificado en la resolución 1044 del 2014 del IGAC, se calcula un valor sobre el 75% del valor a pagar a la fecha.

ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C. SECRETARÍA DE HACIENDA DISTRITAL		RECIBO OFICIAL DE PAGO NO. 202600052826	
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		* 0 1 0 2 0 0 0 0 0 5 7 7 0 0 2 9 0 0 0 0 0 0 0 *	
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-02-00-00-0577-0029-0-00-00-0000	
REFERENCIA CATASTRAL	01-02-0577-0029-000	VENCE:	31/01/26
MATRICULA INMOBILIARIA	060-51366	DIRECCIÓN:	C 71 6 73
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO			
ÁREA TERRENO (M2): 84	ÁREA CONSTRUIDA (M2): 50	AVALÚO: \$130.176.000	
DESTINO	VIVIENDA-RESIDENCIAL	ESTRATO	4
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL		TARIFA:	6,5/1000
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	
ANG ALCAZAR CASTILLO MARIA DE LOS .		TIPO	C
		NÚMERO	22780900
ESTADO DE CUENTA DETALLADO			
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	\$130.176.000	\$846.144	\$0
2015-1 Subsidio Al Medio A	\$130.176.000	\$195.264	\$0
2016-1 Subsidio Al Medio A	\$136.384.000	\$198.576	\$271.370
2017-1 Subsidio Al Medio A	\$122.703.000	\$197.570	\$268.240
2018-1 Subsidio Al Medio A	\$117.408.000	\$184.055	\$61.900
2019-1 Subsidio Al Medio A	\$117.408.000	\$163.152	\$62.770
2020-1 Subsidio Al Medio A	\$117.408.000	\$176.112	\$98.720
2021-1 Subsidio Al Medio A	\$80.052.000	\$608.010	\$608.010
2022-1 Subsidio Al Medio A	\$80.052.000	\$120.078	\$94.180
2023-1 Subsidio Al Medio A	\$77.720.000	\$905.180	\$905.090
2024-1 Subsidio Al Medio A	\$77.720.000	\$116.580	\$117.480
2025-1 Subsidio Al Medio A	\$77.720.000	\$490.464	\$603.320
TOTAL CAPITAL:	\$8.603.698	TOTAL INTERÉS:	\$7.967.490
VIGENCIAS EN EL ACUERDO:		SALDO VIGENCIAS EN EL ACUERDO:	
VIGENCIAS ELEGIDAS PARA PAGO	2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026	CAPITAL: \$8.603.698	INTERÉS: \$7.967.490
TOTAL: \$16.486.578		TOTAL: \$16.486.578	
TASA DE INTERÉS ANUAL: 22.36		TASA DE INTERÉS DIARIA: 0.0613	
TASA VIGENTE DESDE: 01/01/2026 Hasta 31/01/2026		PUNTOS DE PAGO: BANCO AV VILLAS, BANCOLOMBIA, BANCO BBVA, BANCO DE BOGOTÁ, BANCO SCOTIABANK, COLPATRIA, BANCO DAVIVIENDA, BANCO GNB SUDAMERIS, BANCO DE OCCIDENTE, BANCO POPULAR, ECITY	
CONTRIBUYENTE		P PORTAL - 22/01/2026-02:54:56 PM	

Por tanto, el valor a pagar del impuesto 2.026 es de \$1'041.408, el cual es base para el pago del 75%, dando como resultado **\$781.056**.

VI. Adecuación de área remanente.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

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

- No aplica dado que no se suministra documentación.

ii. Perdida de utilidad por otras actividades económicas.

- No aplica dado que no se suministra documentación.



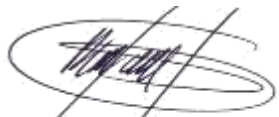
18 RESULTADO DE INDEMNIZACIONES

DEPARTAMENTO: Bolívar.
MUNICIPIO: Cartagena de Indias D. T y C..
BARRIO: CRESPO.
FICHA PREDIAL: IPARNC-01-044.
DIRECCIÓN: C 71 6 73.
PROPIETARIO:

- Maria De Los Angeles Alcazar De Castillo Con CC No. 22.761.408
- Francisco Abrahan Castillo Montalvo Con CC No 880.416

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
I. Notariado y Registro	\$ 0.00	
II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 1,868,257.00	
III Desconexión de servicios públicos	\$ 0.00	
IV. Arrendamiento Y/O Almacenamiento Provisional	\$ 9,653,280.00	
V. Impuesto Predial	\$ 781,056	
VI. Adecuación De Área Remanente	\$ 0.00	
VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0.00	
2. LUCRO CESANTE		
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0.00	
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
VALOR TOTAL	\$ 12,302,593	

Son: Doce Millones Trescientos Dos Mil Quinientos Noventa Y 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-01-044

En la ciudad de Bogotá D.C. a los veintiún (21) días del mes enero de 2026, 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 **Consorcio Constructor Nueva Cartagena (hoy Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena S.A.S. – OINAC según lo informado mediante el radicado 200043S2025 del día 13 de enero de 2025)**, del predio denominado **IPARNC-01-044** 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
TERRENO					
1	UF1	m2	72.00	\$ 4,025,000.00	\$ 289,800,000.00
TOTAL TERRENO					\$ 289,800,000.00
CONSTRUCCIONES					
C1	Residencial	m2	57.47	\$ 1,645,200.00	\$ 94,549,644.00
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 94,549,644.00
ANEXOS					
M1	Placa	m2	2.10	\$ 454,400.00	\$ 954,240.00
M2	Matera	m2	3.29	\$ 224,500.00	\$ 738,605.00
M3	Cerramiento	m	7.32	\$ 507,600.00	\$ 3,715,632.00
M4	Cubierta	m2	22.46	\$ 42,800.00	\$ 961,288.00
M5	Reja	m	6.14	\$ 493,900.00	\$ 3,032,546.00
M6	Zona dura	m2	19.24	\$ 200,400.00	\$ 3,855,696.00
TOTAL ANEXOS					\$ 13,258,007.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 42,000.00
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 42,000.00
TOTAL AVALÚO DE LA FRONTERA AFECTADA					\$ 397,649,651.00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Trescientos Noventa y Siete Millones Seiscientos Cuarenta Y Nueve Mil Seiscientos Cincuenta Y Un Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los veintiún (21) días del mes de enero de 2026


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


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


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


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





PIN de Validación: b3580a78



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 avaluador 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:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos**Alcance**

- 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 2018Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
18 Mayo 2022Régimen
Régimen Académico**Categoría 2 Inmuebles Rurales****Alcance**

- 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 2018Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
18 Mayo 2022Régimen
Régimen Académico**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección****Alcance**

- 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 2022Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 5





PIN de Validación: b3580a78

**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 2022Régimen
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022Régimen
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 2018Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
18 Mayo 2022Régimen
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, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
18 Mayo 2022Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 5





PIN de Validación: b3580a78

**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 2022Régimen
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 2022Régimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022Régimen
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 2022Régimen
Régimen Académico

Página 3 de 5





PIN de Validación: b3580a78



<https://www.raa.org.co>



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-0889, 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 INSCRIPCION EN EL RAA.

Página 4 de 5





PIN de Validación: b3580a78

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CARRERA 24 # 86A- 45 OF 205
 Teléfono: 3014899777
 Correo Electrónico: ceo@savane.com.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
 Ingeniero Civil- La Universidad de la Salle
 Especialista en Gestión Territorial y Avalúos - La Universidad Santo Tomás

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

b3580a78

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 dos (02) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
 Alexandra Suarez
 Representante Legal

Página 5 de 5



				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GPI-000-R-001			
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			VERSIÓN	001			
		FORMATO	FICHA PREDIAL			FECHA	6/02/2020			
PROYECTO DE CONCESIÓN		APP AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ DE CARTAGENA			UNIDAD FUNCIONAL	1				
CONTRATO No.		CONTRATO DE CONCESIÓN No. 001 DE 2023								
PREDIO No.		IPARNC-01-044			SECTOR O TRAMO	AEROPUERTO CARTAGENA - UNIDAD FUNCIONAL 1				
ABSC. INICIAL		N/A								
ABSC. FINAL		N/A			MARGEN LONGITUD EFECTIVA	N/A				
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO					CEDULA	880.416		MATRICULA INMOBILIARIA		
FRANCISCO ABRAHAN CASTILLO MONTALVO (Q.E.P.D.) Y OTRA					DIRECCIÓN / EMAIL.	C 71 6 73		060-51366		
					DIRECCIÓN DEL PREDIO	C 71 6 73		CEDULA CATASTRAL		
					130010102000005770029000000000					
VEREDA/BARRIO:		CRESPO		CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES		
MUNICIPIO:		CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.		ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	NORTE	11,50	130010102000005770024000000000 (P1 - P3)		
DPTO.:		BOLÍVAR				SUR	11,51	130010102000005770015000000000 (P4 - P7)		
						ORIENTE	6,15	CALLE 71 (P3 - P4)		
Predio requerido para:		CONSTRUCCIÓN		TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	6,37	130010102000005770906900000025 Y OTROS (P7 - P1)		
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ÍTEM		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNIDAD	
DESCRIPCIÓN		CANT	DENS	UN						
ARAUCARIA		1,00		Un	C1	CONSTRUCCIÓN DE UN (1) NIVEL CON CIMENTACIÓN CICLOPEA, ZAPATAS AISLADAS Y VIGA DE AMARRE EN CONCRETO REFORZADO. ESTRUCTURA CON MUROS EN LADRILLO PRECOCIDO APORTICADOS ENTRE VIGAS Y COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO. FACHADA ENCHAPADA EN CERÁMICA. MUROS INTERNOS PAÑETADOS Y PINTADOS. CUBIERTA A DOS (2) AGUAS EN TEJA DE FIBROCEMENTO Y TEJA PLÁSTICA TRASLUCIDA, SOPORTADA SOBRE CERCHA DE MADERA. TECHOS MIXTOS ENTRE CIELORRASO EN LAMINAS DE MADEFLEX CON ESTRUCTURA DE MADERA Y DRYWALL. PISOS ENCHAPADOS EN TABLETA DE GRES Y CERÁMICA EN EL BAÑO. COCINA ENCHAPADA EN CERÁMICA DE PISO A TECHO CON MESÓN EN GRANITO E = 0.04 M, L = 1.88 M Y ANCHO = 0.61 M SOPORTADO EN MUROS DE BLOQUE ENCHAPADOS EN CERÁMICA; CUENTA CON GABINETES SUPERIORES E INFERIORES EN ALUMINIO. BAÑO ENCHAPADO EN CERÁMICA DE PISO A TECHO CON APARATO SANITARIO SENCILLO. PATIO ENCHAPADO EN CERÁMICA DE PISO A TECHO. CARPINTERÍA EN MADERA PARA PUERTAS INTERNAS Y EXTERNAS: PUERTA DE ACCESO PRINCIPAL CON REJA DE SEGURIDAD EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA L = 1.08 M Y H = 2.22 M. DOS (2) VENTANAS EXTERIORES EN ALUMINIO Y MADERA CON SEIS (6) BARRAS HORIZONTALES DE 1" EN HIERRO Y REJA DE SEGURIDAD EN ORNAMENTACIÓN METÁLICA DE 2.23 M * 1.72 M Y 2.20 M * 1.72 M; VENTANAS INTERNAS EN MADERA Y VIDRIOS TIPO PERSIANA CON BARRAS EN HIERRO DE 1" DISPUESTAS DE FORMA HORIZONTAL. DEPENDENCIAS: 2 HABITACIONES, COCINA, BAÑO, SALA – COMEDOR, PATIO INTERIOR Y TERRAZA.			57,47	m²
					TOTAL ÁREA CONSTRUIDA			57,47	m²	
					Tiene el inmueble Licencia Urbanística, Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención, Espacio Público?			SI/NO		
					Tiene el inmueble Reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?			NO		
					Tiene el inmueble aprobado Plan Parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?			NO		
					Aplica Informe de análisis de Área Remanente?			NO		
					Tiene el área requerida afectación por servidumbres?			NO		
					Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?			NO		
FECHA DE ELABORACIÓN:		15-10-25		ÁREA TOTAL PREDIO		72,00	m²	OBSERVACIONES:		
Elaboró:		ING. DIEGO ANDRES FLOREZ ISAZA M.P: 25222-418087 CND		ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO		72,00	m²	El área total del predio corresponde al área inferida a partir de los linderos definidos en la Escritura Publica Nro. 1450 del 02 de junio de 1987 (último título), ya que ésta ni los títulos anteriores citan un valor de área de terreno para este bien inmueble.		
Revisó y Aprobó:				ÁREA REMANENTE		0,00	m²			
				TOTAL ÁREA REQUERIDA		72,00	m²			
				ÁREA SOBRANTE		0,00	m²			

[illegible]



IPARNC-01-022
DORIS BABILONIA LUNA Y OTROS
130010102000005770906900000041
K 7 70 128 AP 2A

IPARNC-01-020
SEBASTIAN ELIGIO PACHECO SERVANTES
Y OTRA
130010102000005770024000000000
K 7 70 194

$$C1 = 57.47 \text{ m}^2$$

Diagrama de un terreno irregular con mediciones y cálculos de áreas. El terreno está dividido en tres secciones principales: un triángulo rojo a la izquierda, un rectángulo azul en el centro y un triángulo verde a la derecha. Las mediciones de las áreas son:

- $M1 = 2.10 \text{ m}^2$
- $M2 = 2.02 \text{ m}^2$
- $M3 =$
 - $l = 3.66 \text{ m}$
 - $h = 2.17 \text{ m}$
- $M4 = 22.46 \text{ m}^2$
- $M5 =$
 - $l = 6.14 \text{ m}$
 - $h = 2.15 \text{ m}$
- $M6 = 19.24 \text{ m}^2$
- $M2 = 1.27 \text{ m}^2$
- $M3 =$
 - $l = 3.66 \text{ m}$
 - $h = 2.17 \text{ m}$

El terreno está etiquetado con los puntos P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 y A, B, C, D, E, F. El terreno es propiedad de FRANCISCO ABRAHAN CASTILLO MONTALVO (Q.E.P.D.) Y OTRA, con el número de identificación 13001010200000577002900000000000 y el código C 71 6 73.

IPARNC-01-043
ISABEL SEKA DE RANGEL
130010102000005770015000000000
C 71 6 29

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA			REQUERIDA
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	2713622.61	4724715.56	9.13
P2	2713621.60	4724724.63	
P3	2713621.34	4724726.99	2.37
P4	2713615.24	4724726.28	6.15
P5	2713615.65	4724722.00	4.30
P6	2713616.01	4724717.39	4.63
P7	2713616.28	4724714.82	2.58
P1	2713622.61	4724715.56	6.37
ÁREA TOTAL			REQUERIDA: 72.00 m ²

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA		
PUNTO	NORTE	ESTE
A	2713622.61	4724715.56
B	2713621.60	4724724.63
C	2713615.46	4724723.94
D	2713615.65	4724722.00
E	2713616.01	4724717.39
F	2713616.28	4724714.82
A	2713622.61	4724715.56

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 57.47 m²

CALLE 71

271.3620 N.

4724740 / E



GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
--------	------------	---------	-----	-------	------------

REVISÓ:
APROBÓ:

CONCESIONARIO:



Organización Internacional Aeroespacial de Colombia

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:

 Consorcio Constructor Nueva Cartagena

PROPIETARIO:
FRANCISCO ABRAHAN CASTILLO MONTALVO
(Q.E.P.D.) Y OTRA

PROYECCIÓN:	TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM:	MAGNA SIRGAS
ORIGEN DE LA ZONA:	ORIGEN NACIONAL
LATITUD DE ORIGEN:	4,000000
MERIDIANO CENTRAL:	-73,000000
FALSO ESTE:	5.000.000,0
FALSO NORTE:	2.000.000,0

BORDE VIA PROYECTADA:		LINDERO:	
EJE VIA PROYECTADA:		CERCA:	
LÍNEA DE COMPRO:		RONDA HÍDRICA:	
CHAFALÁN:		CUERPO DE AGUA:	
EJE CICLORUTA PROYECTADA:		ÁREA REQUERIDA:	
URBANISMO:		ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA:	
CANAL:		ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS:	
VIA EXISTENTE:		ÁREA REMANENTE:	
OBRA HIDRÁULICA:		PASTOS:	

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
72.00 m ²	72.00 m ²	57.47 m ²	0.00	0.00

ESC NUMÉRICA:
1 : 200

UNIDAD FUNCIONAL:	NUMERO PREDIAL NACIONAL:
UNIDAD FUNCIONAL 1	130010102000005770029000000000
PLANO:	FICHA PREDIAL:
1 DE 1	IPARNC-01-044